

10/04/2025

SERMAVE PİYASASI KURULU

ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/ANKARA

Konu: Sorumluluk Beyanı hk.

İzahnamenin bir parçası olan ve aşağıda tarih ve sayılarına yer verilen değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Tarih	No
28.03.2025	Özel 2025-167
28.03.2025	Özel 2025-168
28.03.2025	Özel 2025-169
28.03.2025	Özel 2025-170
28.03.2025	Özel 2025-171
28.03.2025	Özel 2025-172
28.03.2025	Özel 2025-173

Saygılarımızla,

**Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:258696 Mersis No:0631054938900019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-167

Mart, 2025





Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi 31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-167
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Dikme Mahallesi 131 Ada 24-25 Parsel, 148 Ada 62 Parsel ve Karaköy Mahallesi 148 ada 62-63-64-91-146-147-150 Parseller üzerinde kurulu toplamda 8,7859 mWp (7,92 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Elliye (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

7 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.

2

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17

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 gayrimenkule 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 : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.

Şirket Adresi : ACARLAR MAH. 13 SK. NO: 33 - İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ/İSTANBUL

Şirket Amacı : -

Sermayesi : -

Telefon : 0 216 606 40 71

E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden; Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Dikme Mahallesi 131 Ada 24-25 Parsel, 148 Ada 62 Parsel ve Karaköy Mahallesi 148 ada 62-63-64-91-146-147-150 Parseller üzerinde kurulu toplamda 8,7859 mWp (7,92 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

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.

FOR JOURNALISTS ONLY
 2010 RELEASE UNDER E.O. 13526
 Document ID: A66304
 Date of Review: 08/04/2010
 Date of Release: 08/04/2010
 The following information is being released to the public:
 All information contained herein is being released to the public
 in accordance with the provisions of the President John F. Kennedy
 Library Act of 1964, as amended, and the President John F. Kennedy
 Library Act of 1964, as amended, and the President John F. Kennedy
 Library Act of 1964, as amended.

3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu santraller Yahyalı İlçe merkezine kuş uçuşu mesafe yaklaşık 17 km, Kayseri İl merkezine yaklaşık 90 km mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde Dikme köy yerleşkesi, Karaköy köy yerleşkesi, Aksu Rüzgar Enerji Santrali ve çok sayıda boş tarla bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. **Enlem – Boylam:** 38.0161 - 35.5439



NET NATIONAL GOVERNANCE
COUNTRY RANKING AND ANALYSIS
2008-2009
The 2008-2009 Country Ranking and Analysis is a comprehensive report that provides a detailed overview of the performance of various countries in the world. It covers a wide range of indicators, including economic growth, social development, and environmental sustainability. The report is designed to help policymakers and the public understand the strengths and weaknesses of different nations and to identify areas for improvement.

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	Vasfı	Yüzölçümü (m ²)	Ort/Sayı	Tarih/Yevmiye	Mallık
Kayseri	Yahyalı	Öküz	131	24	Tarla	39500	3/243	17.05.2023 / 3740	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
				25		51200	3/244		
				348		10900	11/1044		
		Karaköy	348	63		8400	11/1045		
				64		13500	11/1046		
				91		8300	11/1073		
				146		39200	12/1128		
				147		12500	12/1129		
				150		45800	12/1132		

3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre santrallerin kurulu olduğu parseller üzerinde aşağıdaki müşterek kayıtlara ulaşılmıştır.

Rehin: T. İş Bankası A.Ş. lehine, 2.000.000,00 TL bedelli, 1.dereceden ipotek, 19.03.2020-3160 Yev.

148 Ada 150 Parsel üzerinde;

İrtifak: TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 3755,99m². sahada daimi irtifak hakkı)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)

3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu santrallerin bulunduğu parseller "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile 17.05.2023 tarih, 3740 yevmiye" ile tescil görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kalmaktadır.

3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu GES için resmî kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parsele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ventis 1 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000128 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 1 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 1 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bila üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 2 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000129 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 2 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 2 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bila üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 4 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000124 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 4 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 4 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bila üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 5 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000125 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 5 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 5 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bile üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 6 GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000131 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 6 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 6 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bile üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 7 GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000130 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 7 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 7 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bile üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 8 GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000127 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 8 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 8 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bile üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ventis 9 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 19.05.2015 tarih ve 15.LUY.GES.38.000126 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1098,24 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Ventis 9 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **10.08.2016** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Kayseri ve Civarı Elektrik T.A.Ş. ve Ventis 9 Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında 03.12.2015 tarih bila üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Not: Sigorta poliçeleri 30.08.2024 – 30.08.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

Not2: Parsellere ait "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Not3: Tesise ait "Sanayi Sicil Belgesi" ektedir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali (GES) mevcut olup bu şık ile ilgili bulunmamaktadır.

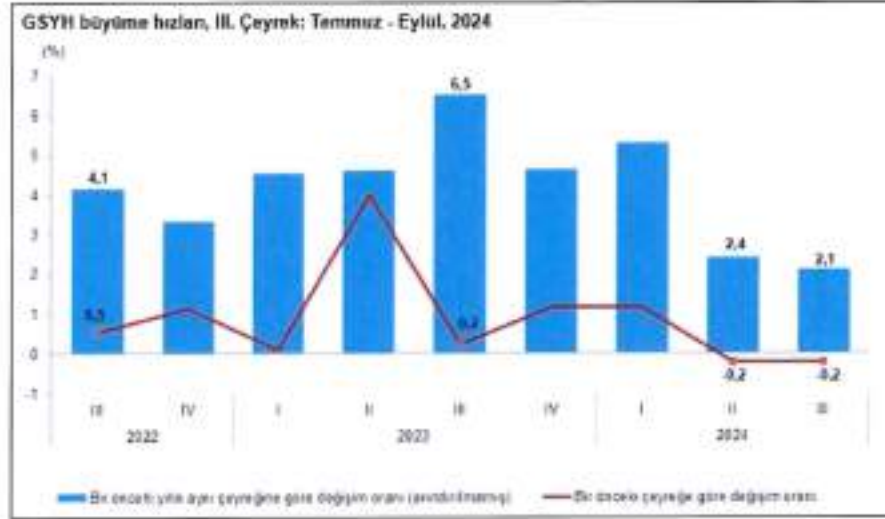
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgili bulunmamaktadır.

A GSYİH/Büyüme Endeksleri:

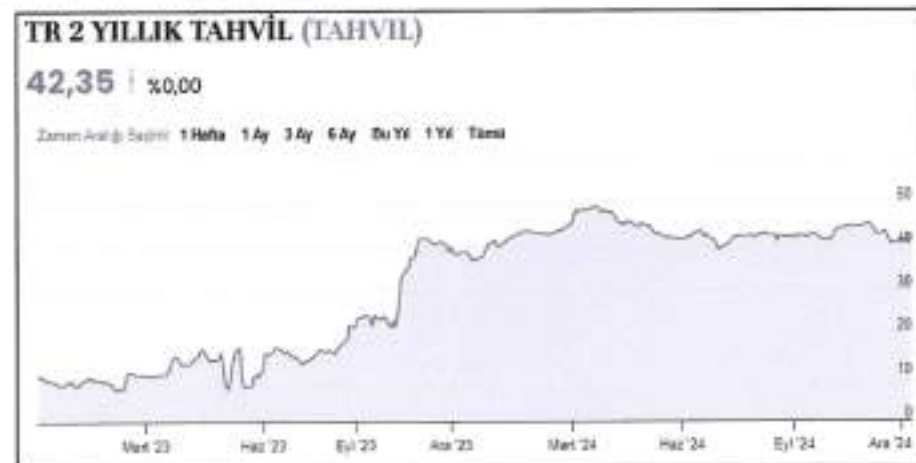
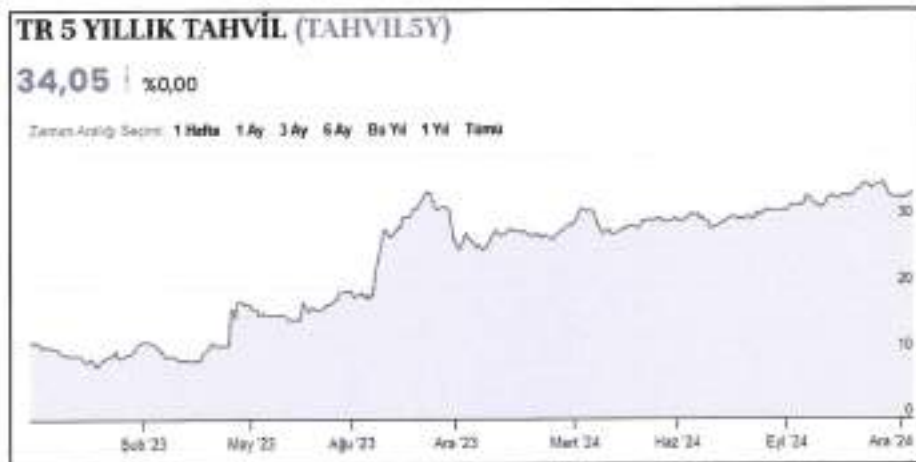
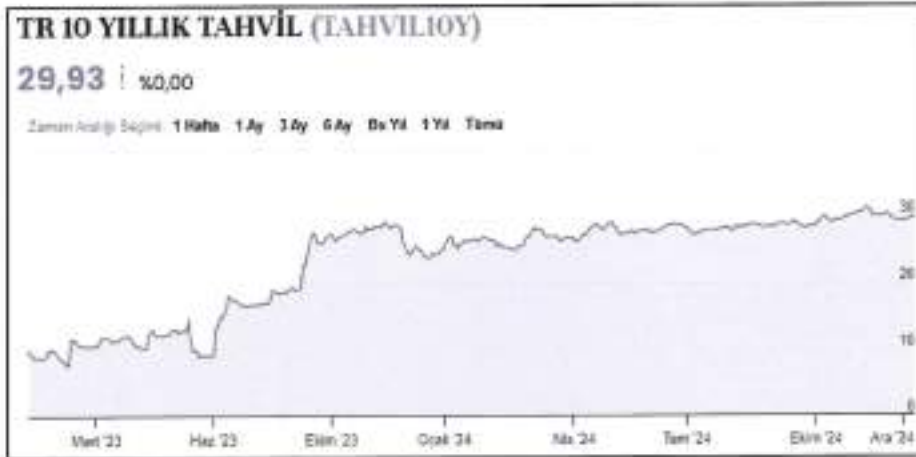


GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

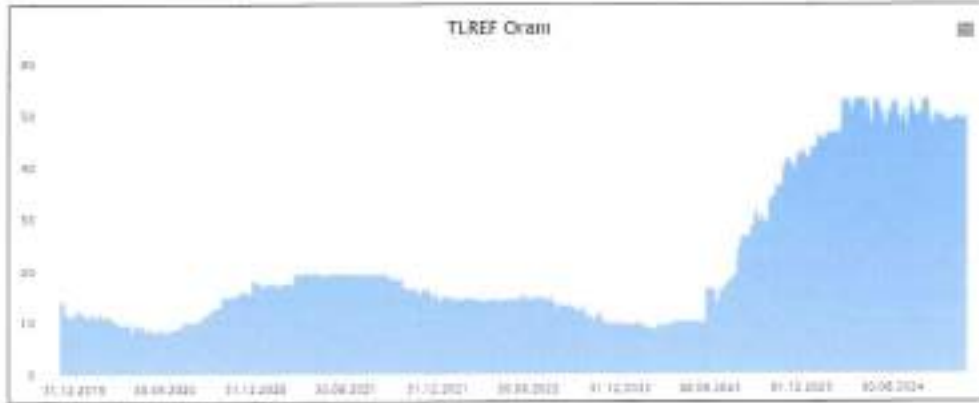
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yatak	10 811 779	968 814	219,3	5,8
	I	2 519 789	181 480	100,0	7,3
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 130	242 410	223,0	4,1
	IV	4 764 179	282 243	231,2	3,3
2023	Yatak	26 548 722	1 139 869	221,6	5,1
	I	4 587 482	248 410	195,3	4,9
	II	8 571 442	274 600	210,0	4,8
	III	7 789 109	268 780	228,4	6,5
	IV	8 527 693	307 925	241,9	4,0
2024	I ⁽¹⁾	8 928 420	288 701	205,7	6,0
	II ⁽²⁾	8 928 688	307 407	218,0	2,4
	III ⁽³⁾	10 883 282	387 889	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)

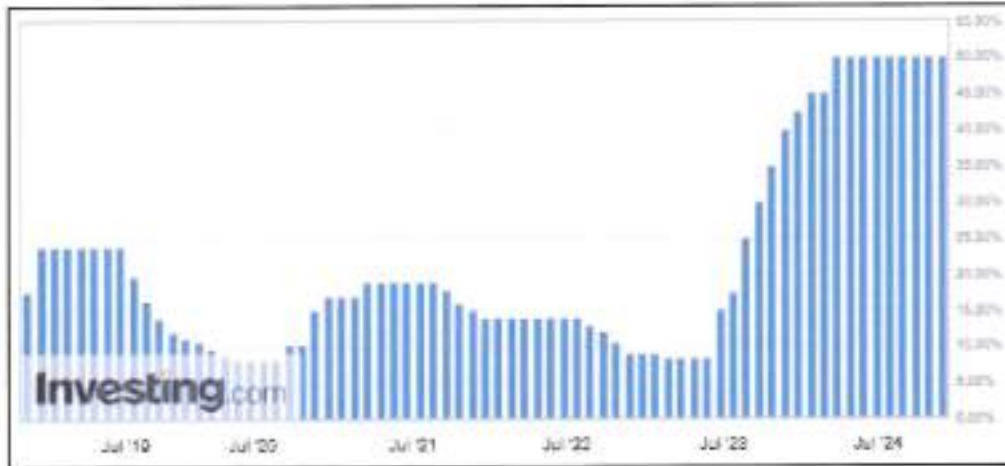


Δ Referans Faiz Oran Değişimi:



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Santral Özellikleri:

131 Ada 24 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 19500,00 m² m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

131 Ada 25 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 31200,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 62 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 10900,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 63 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 8400,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 64 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 13500,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 91 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 8300,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 146 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 39100,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 147 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 12500,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

148 Ada 150 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 45600,00 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

VENTİS 1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 2 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 4 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 5 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG

binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 6 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 7 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 8 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

VENTİS 9 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 260 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 66 adet 15 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1098,24 kWp/990 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde GES 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 belirlenmesinin 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,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, filli ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin 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.

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

Güneş Enerjisi 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 olduğu 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 sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Konu santraller için toplam maliyet 29.670.198,52 TL olarak muhasebe kayıtlarına girmiştir, 30 Eylül 2021 yılı dolar kuruna göre 1 USD = 8,8785 TL'dir. Buna göre muhasebe kayıtlarına giren tutarın döviz karşılığı 3.341.803 USD'dir.

(Maliyet hesaplarında birim değerler firmanın tarafımıza göndermiş olduğu maliyet tabloları dikkate alınarak tespit edilmiştir.)

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) 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 (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) 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) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme 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 gelirine 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 arındırıldığı 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

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2016 yılında başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve KWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

Projeksiyonda yıllara göre belirlenen üretim miktarları hem santrallerde gerçekleşen üretimler hem konu santrallerin bulunduğu lokasyonda bölgenin güneş ışınım miktarları hem de panel ve diğer teknolojik gereçler için yapılan verim ve performans artıncı bakım ve Ar-Ge çalışmaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Santrallerin faaliyette olduğu sürece ürettikleri elektrik miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için sağlıklı bir veri sağlayabilmektedir. Bunun yanında konumlu oldukları bölgenin ışınım miktarları da (Kwh/m²) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Bölge ışınım miktarları projeksiyonu aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan edinilen güncel bilgilere göre incelenmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası GEPA (Referans: www.gepa.enerji.gov.tr)
- Global Solar Atlas (Referans: www.globalsolaratlas.info)
- Avrupa Komisyonu – Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemleri (Referans: www.re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/)

Santrallerde gerçekleşen üretim miktarları ve diğer referans ışınım miktarları neticesinde yıllara yaygın olarak İNA tablosunda yıl bazında ortalama bir üretim miktarı projeksiyonu öngörülerek hesaplama yapılmıştır. Gerçekleşmesi beklenen bu üretim miktarları gerek elde edilen veriler gerekse de küresel ısınmaya bağlı ışınım miktarındaki artış, güneşlenme süresi vb unsurlar ile yıllar içindeki teknolojik gelişmeler ışığında üretimde sağlanacak verim artışı anlamında dışsal etkenler ve santrallerin düzenli bakım, onarım ve kontrolü sayesinde degradasyonu (Fotovoltaik verim kaybı) azaltma gibi içsel etkenler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPİAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

Bir santralde üretilen elektrik enerjisi üretildiği yerden tüketildiği noktaya taşınması gerekir. Üretilen elektrik, iletim hatlarıyla (TEİAŞ – Türkiye Elektrik İletim AŞ) yerleşim birimlerinin ve sanayi bölgelerinin yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı “Üreticiler İçin Veriş Yönünde

Tek Terimli Dağıtım Tarifesi" veya "Lisansız Üreticilere İlişkin Tek Terimli Dağıtım Tarifesi" başlıklarında yer alan birim değerler dikkate alınarak hesaplamada kullanılmıştır.

Bir diğer gider kalemini oluşturan unsur ise işletmenin operasyonel maliyeti (OpEx) dir. Bu maliyet kendi içerisinde, santralin faal şekilde elektrik üretebilmek adına üreticinin katlandığı unsurları içermektedir. Bunlar genel olarak; teknik ve güvenlik personel giderleri, sigorta ödemeleri, malzeme ve teknolojik yazılım masrafları vb.

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

1. Değerleme periyodu yıllık bazda ve her yıl dönem sonunu gösterecek şekilde oluşturulmuştur. Tablo, santrallerin yasal olarak elektrik üretimine geçmesinden itibaren 49 yıl süre esasına göre hesaplanmıştır. Bu süre belirlenirken özellikle iki durum dikkate alınmıştır.

Birincisi, "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun" un Üçüncü Bölüm Madde-6 (Değişik:25/11/2020-7257/13 md.) belirtmesidir. Burada, "*Lisansız üretim faaliyeti kapsamındaki tesisler için on yıllık sürenin bitiminden itibaren lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının yüzde on beşinin YEK Destekleme Mekanizmasına katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesine ilişkin ve/veya lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat ile uygulamaya ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir.*" Bu ise, lisanssız şekilde elektrik üretimi yapan bu santrallerin lisanslı santraller gibi 49 yıl süre boyunca elektrik üretim hakkına sahip olacağı anlamına gelmektedir.

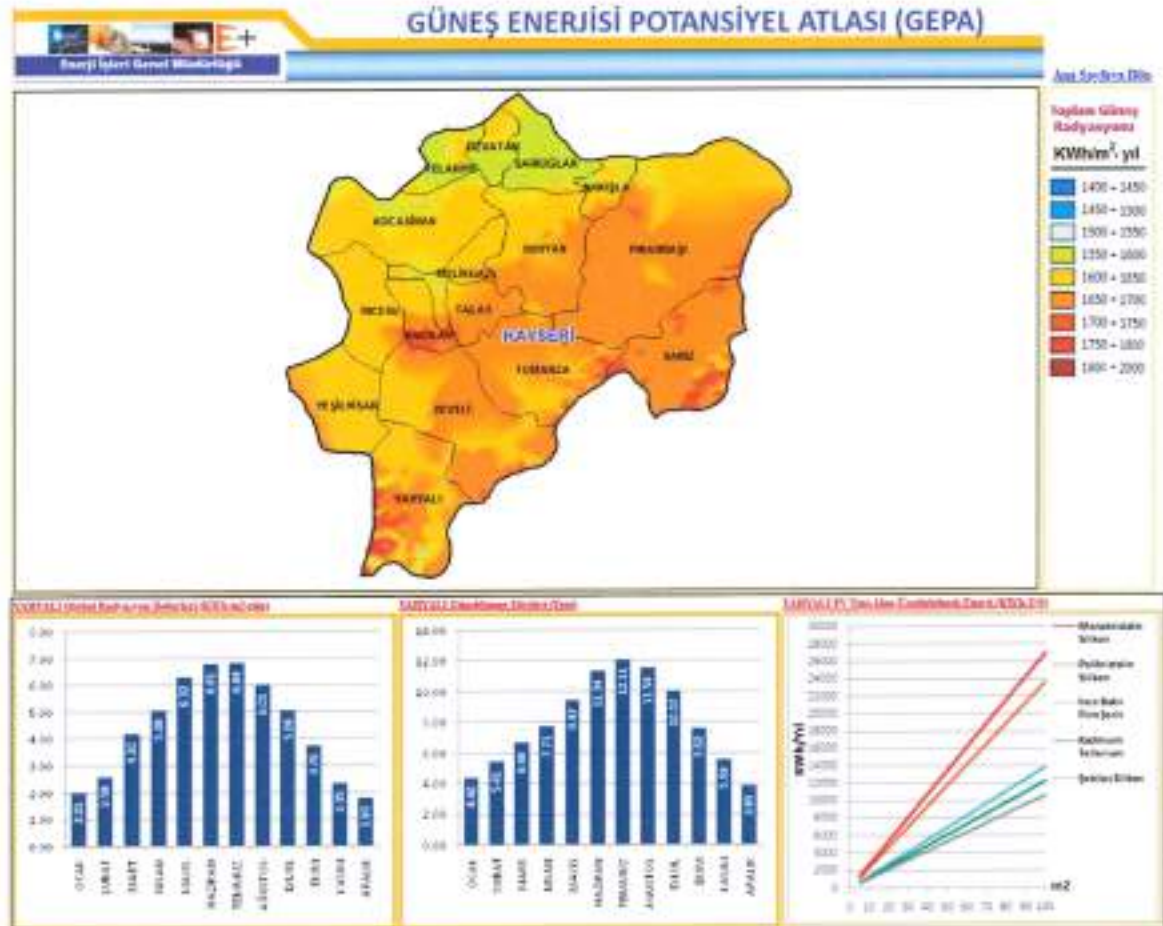
İkincisi ise, üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde belirlenmektedir. Günümüz piyasa şartlarında 25 yıl olarak ön görülen performans garantisi süresi sonunda o günkü teknolojiyle üretilen ortalama bir güneş panelinin yaklaşık %90 seviyesinde verimle çalışabileceği belirtilmektedir. Buradaki önemli nokta, panellere tayin edilen garanti süresinin yaklaşık 25 yıl olduğu, ekonomik ömrünün 25 yıl olmadığıdır. Halihazırda 50 yıldır hala çalışan ve elektrik üreten panellerin varlığı bilinmektedir. Yüksek teknoloji ve düzenli bakım ile paneller daha uzun yıllar üretimde kullanılabilmektedir. Bu sebeple paneller için ekonomik ömür 50 yıl alınabilmektedir.

→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 MWp kurulu güce sahip santral için bugünkü yapılacak maliyet, panel yenileme maliyeti olarak eklenmiştir. Böylelikle kümülatifte, bir panelin toplam kullanım ömrü de 49 yılı bulmamış olacaktır. Bu sebeplerden ötürü İNA tablosu 49 yıl süreyle (yasal üretim başlama tarihi itibarıyla) oluşturulmuştur. Süre içerisinde işletmenin devredilmediği/el değıştirmedeği ve süre sonunda faaliyetin sonlanmayacağı (üretim lisans süreleri uzatımı yapılabilmektedir.) kabulü ile nakit akışlarının bugünkü değer toplamına herhangi bir lisans/kullanım hakkı eklenmemiş, sadece Artık Değer (Terminal Değer) eklenmiştir.

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve 15.000.000 kWh/Yıl olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık 14.536.475 kWh şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

Referans	1 Mwp Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/Yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.650.000	8,7859	14.496.735
2.Global Solar Atlas	1.675.000		14.716.383
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.810.000		15.902.479
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.707.281		15.000.000
Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mwp için)	1.710.570		15.028.899

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.



Hava verileri

Berlin tabanraklı güç çıkışı	PVOUT'a	1675.8	1000.000
Düşük basınç normalizasyonu	DN	3064.8	1000.000
Küresel yalıtım oranı	GR	1795.2	1000.000
Yazın ortalama sıcaklığı	TRMELR	555.0	1000.000
Özellikler suya ısıtma oranı	DTI su ısıtma	2882.0	1000.000
PV modüllerin maksimum çıkışı	OPT1A	231.180	1000.000
Harita koordinatları	GCNCR	9.9	1000.000
Arazi yüksekliği	ELZ	Yok	1000.000

Güneş ve güneş yolu

Solar elevation [°]

Solar azimuth [°]

PVOUT haritası

PVOUT Long term average of annual totals of PV power potential

Watt/Wp

[illegible][illegible]

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 testteki 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 bulunmakla 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 2026 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 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,164 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir oranla artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.

2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği, 2024 yılı rapor tarihi itibarıyla da ortalama 70 USD/Mwh olarak gözlemlenmiştir.

PTF Ortalamaları	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2024	TL/Mwh	62.023,25	62.059,58	62.282,65	62.813,71	62.667,34	62.199,02	62.409,13	62.509,44	62.415,85	62.399,80	62.502,08	62.492,87
	USD/Mwh	\$67,17	\$64,89	\$66,39	\$66,18	\$66,21	\$66,88	\$79,49	\$77,60	\$71,21	\$68,88	\$73,88	71,40
2023	TL/Mwh	63.491,49	62.991,73	62.126,12	62.776,81	61.907,28	61.409,82	61.977,42	62.291,01	62.008,80	62.149,88	62.135,25	62.121,17
	USD/Mwh	\$182,86	\$168,82	\$131,18	\$81,88	\$67,12	\$70,33	\$74,85	\$83,60	\$74,57	\$80,00	\$74,80	\$75,11
2022	TL/Mwh	61.177,89	61.404,59	61.670,88	61.816,56	61.748,88	61.880,18	62.330,37	63.069,38	63.898,59	63.470,02	63.488,10	63.793,18
	USD/Mwh	\$87,37	\$103,15	\$124,65	\$124,79	\$112,84	\$116,81	\$134,15	\$170,10	\$212,84	\$206,97	\$184,39	\$147,93
2021	TL/Mwh	6297,71	6286,89	6311,41	6322,19	6360,59	6303,03	6318,17	6357,17	6353,86	6465,95	6500,88	61.008,04
	USD/Mwh	\$49,18	\$49,54	\$49,11	\$50,24	\$45,70	\$46,77	\$46,28	\$50,28	\$41,19	\$78,10	\$80,27	\$74,89
2020-2018	TL/Mwh	6296,91											6296,91
	USD/Mwh	\$47,32											\$47,32
2017-2016	TL/Mwh	6150,98											6150,98
	USD/Mwh	\$61,89											\$61,89

Belirtilen: <https://waifu.fir.epluz.com.tr/francoproje/proje/ptf/ptf.html>

2024 yıl için tüm günler boyunca ortalama PTF 2.279,71 TL/MWh, 66,82 USD/MWh olarak hesaplanmıştır.

2023 yıl için tüm günler boyunca ortalama PTF 2.137,28 TL/MWh, 97,87 USD/MWh olarak hesaplanmıştır.

2022 yıl için tüm günler boyunca ortalama PTF 2.218,21 TL/MWh, 146,21 USD/MWh olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle beraber, İNA tablosunda projeksiyon süresince ortalama elektrik birim satış fiyatı çok makul bir oranda bırakılarak USD bazında yıllık %1,0'lık artış öngörüsüyle işlem yapılmıştır. Bu artış oranı belirlenirken özellikle son 10 yılın USD bazında enflasyon artışı ortalaması, elektrik tüketimi artışına bağlı elektrik arzı dengesinde üretime ve satış fiyatına yapılan/yapılacak olası artışlar ve özellikle de santralin piyasaya pik fiyatlarla satış yaptığı tarih ve saatler da dikkate alınmıştır. Bu santral için projeksiyon dönemi olan 43 yıllık sürede ortalama 0,164 USD Cent/Kwh birim satış fiyatı kabul edilmiştir.

- Santraller için 2 (iki) esas ana gider unsurundan bahsetmek mümkündür. Birincisi Operasyon Giderleri (OpEx), diğeri ise Dağıtım Bedeli gideridir.

Birincisi; santrallerin üretim faaliyetini sürdürebilmesi için bazı operasyonel maliyetlere katlanmaları gerekmektedir. Bu maliyetler gerek ilgili firmadan edinilen veriler gerekse de sektörde yapılan araştırmalar neticesinde belirlenmiştir. İlgili maliyet kalemleri genel olarak; Teknik Personel, Güvenlik, Sigorta, Genel Bakım-Onarım, Sarf Malzemeleri, Yazılım Sistemleri gibi giderlerden oluşmaktadır. Hem tarafımıza iletilen bilgi hem de edinilen geçmiş ve güncel veriler ışığında değerlemeye konu 8,7859 mWp kurulu güce sahip bu santraller için yıllık ortalama 60.000 USD civarında operasyonel gider kabul edilerek hesaplama başlatılmıştır. Santrallerin kurulu olduğu arazi için üst hakkı bedelleri de bu gidere dahildir. Bu gider kalemi İNA tablosunda her yıl sabit olarak %2,0 oranında uzun vade ortalama USD bazlı enflasyon öngörüsüyle artırılmıştır. Diğer taraftan tesisin 25.yılında tüm panellerin değiştirildiği ön görüşüyle Wattp başına 0,30 USD ile çarpılarak (İNA tablosunun alt kısmında gösterilmiştir.) toplam bir panel yenileme maliyet eklenmiştir.

İkincisi ise; santrallerde üretilen elektriğin tüketildiği noktaya taşınması için Dağıtım Bedeli altında bir maliyet oluşur. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız Üreticiler için 117,1606 Kr/kWh alınmış, YEKDEM bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifiede yer alan 23,0911 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır. Bu tarife her üç ayda bir (veya 6 ayda 1) EPDK tarafından değiştirilmektedir. Tabloda bu değerler değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenen döviz kuru USD cinsinden hesaplanmıştır.

- Tarafımıza verilen muhasebe kaydına istinaden, projeksiyon dönemi boyunca yıllık ve sabit olacak şekilde kalan amortisman değerlendirme tarihine esas kur dikkate alınarak USD bazında hesaplanarak tabloya dahil edilmiştir.
- Kurumlar vergisi oranı 2025 için %25 ve sonraki yıllar için sabit %20 olarak kabul edilmiş olup değerlendirme konu tesisin üretim faaliyetiyle ilgili etmesi ve sanayi sicil belgesi bulunması (raporun

ekler kısmında sunulmuştur.) sebebiyle kurumlar vergisi oranı %1 puanlık indirimle hesaplanmış ve projeksiyon sonuna kadar bu oran kullanılmıştır.

8. Tesisin kazancının geçmiş ve içinde bulunduğumuz dönemde USD bazlı olması, ayrıca global enerji ve elektrik piyasasını belirleyen aktörlerin de USD bazında olması sebebi ile İNA tablosu USD bazında hazırlanmıştır. Ülkemizde elektrik fiyatlarını etkileyen faktörlerin döviz kuruna bağlı olması da USD bazlı bir nakit akışı oluşturulmasında önemli bir rol oynamıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibarıyla TCMB kuru esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerinde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
9. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yıl boyunca günün ışınım aldığı her saat ve an yapılabildiğinden nakit akışları buna göre oluşturulmuştur. Tablodaki veriler ilgili yılın yıl sonu nakit akışını temsil etmektedir.
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken Hazinesinin USD bazlı Eurobond Tahvil getirileri dikkate alınmıştır. İNA tablosunda kullanılan indirgeme oranı, rapor tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ve son birkaç yıllık ortalama Eurobond getirileri de dikkate alınarak rapor tarihi esaslı olmak üzere 2025 yılı için %8,50, 2026 yılı için %8,25, 2027 yılı için %8,0, 2028 yılı için %7,75 ve 2029 yılından itibaren projeksiyon süresi boyunca sabit %7,50 kabulüyle hesaplama yapılmıştır. Geçmiş ve günümüz koşulları değerlendirilerek uzun vadeye (2043-2045 tarihli) sahip Eurobond getirilerinin geçmiş dönemlerdeki Alış ve Satış getirileri ortalaması dikkate alınarak bu oran belirlenmiştir.

Eurobond: Eurobond, birikimlerini yabancı para cinsinden yatırım araçlarında değerlendirmeyi tercih eden ve uzun vadeli yatırım yapmayı düşünen kişi ve kuruluşlara yönelik yatırım aracıdır. Devlet Hazinesi tarafından ihraç edilen Eurobond'lar aksi belirtilmedikçe Devlet garantisi altındadır. Eurobond'lar faiz, ihracat, ülke, piyasa, kur, kredi ve likidite riski içermekte olup anapara garantisi bulunmamaktadır. Eurobond getirisi (faiz oranı), hem ihraç eden ülke veya kuruluşun mali ve ekonomik performanslarından, kredi notu ve risk priminden hem de uluslararası finansal piyasalardaki gelişmelerden etkilenmektedir.

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, indirgeme 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.



ISIM/SÖZBEN GİRİŞİ	Menkul Kayda	Kayıt Tarihi	Kayıt Oranı	Alınan Gelir	Satılan Gelir	Alınan Ortalama Gelir
15.12.2019	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.21%	8.33%	8.07%
	US900123CB37	17.02.2045	4.88%	8.27%	8.30%	8.24%
30.09.2019	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	7.99%	7.28%	7.63%
	US900123CB37	17.02.2045	4.88%	7.51%	7.45%	7.48%
30.06.2019	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	7.88%	7.78%	7.84%
	US900123CB37	17.02.2045	4.87%	7.99%	7.91%	7.95%
18.12.2019	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.55%	8.47%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	4.81%	8.18%	8.04%	8.10%
26.06.2019	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.53%	8.47%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	9.14%	9.09%	9.13%
3.09.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.53%	8.42%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	9.14%	9.09%	9.13%
10.12.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.53%	8.41%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	9.14%	9.09%	9.13%
10.08.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	9.24%	9.24%	9.20%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	10.23%	10.18%	10.17%
11.04.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	9.23%	9.01%	9.00%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	8.75%	8.61%	8.69%
8.01.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.87%	8.99%	8.63%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	7.11%	7.04%	7.08%
17.06.2020	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.74%	8.89%	8.73%
	US900123CB37	17.02.2045	4.88%	7.28%	7.21%	7.29%
11.12.2019	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.51%	8.27%	8.00%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	8.77%	8.72%	8.75%
5.01.2018	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	5.72%		5.72%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	5.81%		5.95%
28.06.2017	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	5.68%		5.68%
	US900123CB37	17.02.2045	8.81%	5.84%		5.84%
Ortalama						7.76%

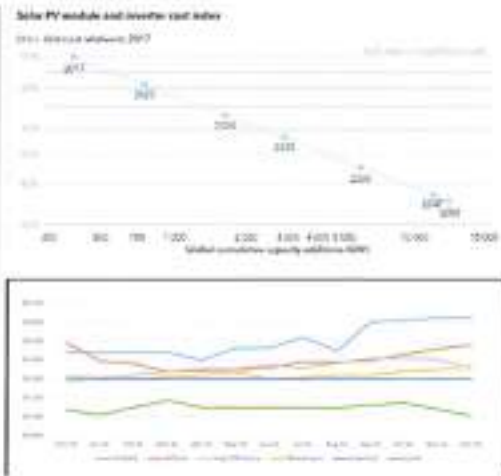
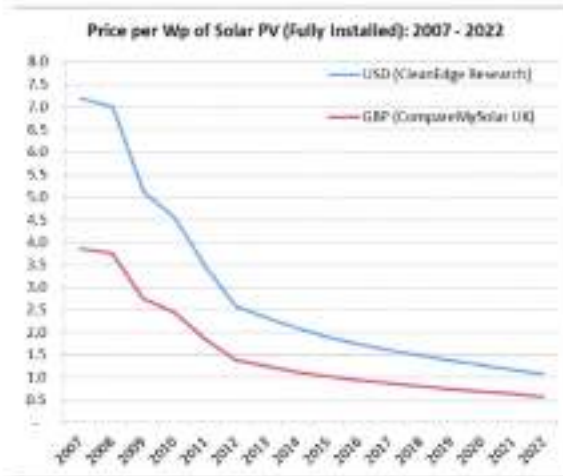
YTD Kurumsal Değerleme
Referans: www.cryalbilim.com.tr

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.

ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Grafikleri



NET KURUMSAL DEĞERLEME
EĞİTİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu No: 10 Kat: 10. Kat: 06060
06060 Kat: 10 Kat: 06060
Tic. Sic. No: 274983 / Şirket No: 274983
Tic. Sic. No: 274983 / Şirket No: 274983



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki 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 olduğu/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 ulaşılmaması, 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.

Δ Gelir Yaklaşımı İle 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 8,7859 mWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 20.725.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 15: 35,2803 TL ile karşılığı 731.177.000 TL olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.



▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table

[illegible]

Financials	Financials																				Financials																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Financials																				Financials																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370	3371	3372	3373	3374	3375	3376	3377	3378	3379	3380	3381	3382	3383	3384	3385	3386	3387	3388	3389	3390	3391

[illegible]

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu santrallerin mevcut durumu ve alınan gerekli izinler dikkate alındığında en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme Güneş Enerjisi Santralinin değer tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bölünmüş kısım değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santralin gelir getirmesi ve faaliyet şeklinin de buna dayanması sebebi ile değer takdirinde Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Santrallerin devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış GES bulunmaktadır.

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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu santrallerde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Dikme Mahallesi 131 Ada 24-25 Parsel, 148 Ada 62 Parsel ve Karaköy Mahallesi 148 ada 62-63-64-91-146-147-150 Parseller üzerinde kurulu toplamda 8,7859 mWp (7,92 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin değer tespitiye yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir.

Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Ülke dinamikleri ve ekonomisi ile uluslararası piyasalarda yaşanacak çok ciddi ve radikal değişiklikler ayrıca yaşanabilecek doğal afetler gibi durumlar rapor içeriğinin ve nihai sonucun değişmesine yol açabilecektir. Bu durumda değerlemenin yenilenmesi önerilmektedir.

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. talebine istinaden 8,7859 mWp (7,92 mWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DİKKATLİ VE İZLENİMLİ OLARAK
Beyan ederim. Bu rapor, sadece rapor konusu olan gayrimenkulün değer tespiti için hazırlanmıştır. Raporun, rapor konusu olan gayrimenkulün değer tespiti dışında başka amaçlarla kullanılması, raporun kapsamı dışındadır.
Tarih: 08.08.2023
İmza: [İmza]
Mühür: [Mühür]

7.2 Nihai Değer Takdiri

Santrale değer takdir edilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Santrallerin 31.12.2024 değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

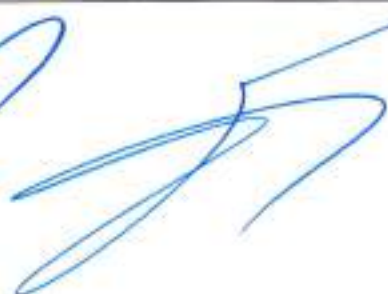
BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.'ye ait raporda detayları verilen 8,7859 mWp (7,92 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santrali için 20.725.000,00 -USD karşılığı rakamla; **731.177.000,00 -TL** yazıyla; YediyüzotuzbirmilyonyüzyetmişyedigibinTürk Lirası değer takdir edilmiştir.

(KDV Dahil: 877.412.400-TL)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35,2803 TL dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Özge ÖZTÜRK (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 401029	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418





NET KURUMSAL DEĞERLEME
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274920
Mers: 08100012740000000000
Tic. Sic. No: 274920
Mers: 08100012740000000000

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 ilgilimiz 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 Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 2. Cad. No: 10 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270940 / Mers. No: 08300012709400000000
Vergi No: 3450000000000000 / Tic. Sic. No: 270940
Tic. Sic. No: 270940 / Mers. No: 08300012709400000000
Tic. Sic. No: 270940 / Mers. No: 08300012709400000000

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:50



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/62
Taşınmaz Kimlik No:	46279837	AT Yüzölçümü(m2):	10900.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1044	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275393	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10900.00	10900.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:50



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/63
Taşınmaz Kimlik No:	46279839	AT Yüzölçümü(m2):	8400.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1045	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275394	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8400.00	8400.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:51



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/64
Tasınmaz Kimlik No:	46279841	AT Yüzölçümü(m2):	13500.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1046	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275396	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13500.00	13500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:51



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/91
Tasınmaz Kimlik No:	46279864	AT Yüzölçümü(m2):	8300.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1073	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275397	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8300.00	8300.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:49



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/146
Tasınmaz Kimlik No:	46280050	AT Yüzölçümü(m2):	39100.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1128	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 1622,71m². sahada daimi irtifak hakkı)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Yahyalı - 21-05-2015 16:07 - 1713	

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:50



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/147
Tasınmaz Kimlik No:	46280051	AT Yüzölçümü(m2):	12500.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1129	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275390	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12500.00	12500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

SİGORTA POLİÇESİ

YANGIN-KAR KAYBI- MAKİNE KIRILMASI- İŞVEREN M.M.- 3.ŞAHIS M.M. PERFORMANS KAYBI
GES SİGORTA POLİÇESİ

KAYNAK : DENİZKURDU SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ AŞ.
POLİÇE NO : 46138396
SİGORTALI : Best Brands Grup Enerji Yatırım Anonim Şirketi
SİGORTA ETTİREN : Best Brands Grup Enerji Yatırım Anonim Şirketi
RİZİKO ADRESİ PARSEL : KAYSERİ/YAHYALI/KARAKÖY/YILANHOPURU/ 148 ADA-150
SİGORTA SÜRESİ : 30.08.2024 - 30.08.2025

TOPLAM TEMİNAT LİMİTLERİ

TEMİNATLAR	SİGORTA BEDELİ
YANGIN, YILDIRIM, İNFLAK,DUMAN - MAKİNE/TESİSAT	4.000.000,00 USD
DEPREM YANARDAĞ PÜSKÜRMESİ MUHTEVİYAT	4.000.000,00 USD
GLKHH-KNH VE TERÖR	4.000.000,00 USD



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Sicil Belgesi

SANAYİ SİCİL BELGESİ

e-belge

Belge Tarihi : 19/09/2023	Belge No : 816743	Vergi/TIC No : 100040418	
İşyeri İsmi (Sicil) : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			
İşyeri Adresi : ÇİĞIRCI MAHALLESİ 131 A/DA 34- 26 PARSEL YAHYALI KAYSERİ			
Vize Tarihi :	Vize Öncesi Bilgi Tarihi :		
Üretim Konusu			
ELEKTRİK (ELEKTRİK ENERJİSİ)			
Kurumun faaliyetleri için 19/09/2023 tarih ve 816743 sayılı Kararname ile belgenin geçerliliği 30/08/2025 tarihine kadar devam etmektedir ve 30/08/2025 tarihinde sona ermektedir. Bu belge, Kurumun faaliyetleri için 19/09/2023 tarih ve 816743 sayılı Kararname ile belgenin geçerliliği 30/08/2025 tarihine kadar devam etmektedir. Bu belge, Kurumun faaliyetleri için 19/09/2023 tarih ve 816743 sayılı Kararname ile belgenin geçerliliği 30/08/2025 tarihine kadar devam etmektedir.			
Belge Sonuç Tarihi : 19/09/2023			

[illegible][illegible][illegible][illegible]

SAHA GÖRÜNTÜLERİ







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2019

No : 404210

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKAN
GENEL SEKRETER
E. Nihat UZTANGIT
BAŞKAN**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.03.2020

No : 401024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKAN
GENEL SEKRETER
E. Nihat UZTANGIT
BAŞKAN



Tarih : 13.07.2015 No : 00622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bakılanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (YB-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


ERCAN AYDOĞDU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







Düzenleme Tarihi: 13.08.2022 Belge No: 011340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun YB-128.7 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bakılanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


ERCAN AYDOĞDU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





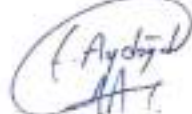
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29038108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404539132 - Lisans No: 401029)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1068

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43953302166- Lisans No: 404622)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20600721448 - Lisans No: 911340)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-168

Mart, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancaktepe Mah. 25. Sokak No: 10 Kat: 10
T: +90 212 477 00 00 F: +90 212 477 00 01
www.netga.com.tr
Tic. Sic. No: 288857 Şişli-İstanbul / Türkiye
Mersis: 34020100000000000001



Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi 31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-168
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bilecik İli, Pazaryeri İlçesi, Fıranlar Köyü 102 Ada 305 Parsel, 143 Ada 57 Parsel ve Ahmetler Köyü 157 Ada 9 Parsel üzerinde kurulu toplamda 10,1063 mWp (8,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Ellidört (54) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

7 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.

[illegible]

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
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.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	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.....	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	35
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.....	35
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.....	35
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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.	SONUÇ	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	37
8.	UYGUNLUK BEYANI	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 24.03.2025 itibariyle başlanmış 28.03.2025 itibariyle tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-168 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. 31.12.2024 değerlendirme tarihi olarak baz alınmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Bilecik İli, Pazaryeri İlçesi, Fıranlar Köyü 102 Ada 305 Parsel, 143 Ada 57 Parsel ve Ahmetler Köyü 157 Ada 9 Parsel üzerinde kurulu toplamda 10,1063 mWp (8,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin 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 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

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 24.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

* Özel 2021-1956 / 03.12.2021 – Değerleme Tarihi: 30.09.2021, 162.000.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
YATIRIM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Başkanlık, Şişli, Beşiktaş, İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis: 34070000000000000000
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis: 34070000000000000000
E-posta: bilgi@netkurumsal.com.tr

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 gayrimenkule 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 : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Şirket Adresi : ACARLAR MAH. 13 SK. NO: 33 - İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ/İSTANBUL
Şirket Amacı : -
Sermayesi : -
Telefon : 0 216 606 40 71
E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varşa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden; Bilecik İli, Pazaryeri İlçesi, Fıranlar Köyü 102 Ada 305 Parsel, 143 Ada 57 Parsel ve Ahmetler Köyü 157 Ada 9 Parsel üzerinde kurulu toplamda 10,1063 mWp (8,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum
Tic. Sic. No: 278940
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum
Başlık No: 278940
Başlık No: 278940

3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu santraller Bilecik İli, Pazaryeri İlçesi, Fıranlar Köyü sınırları içerisinde yer alan 102 ada 305 parsel - 143 ada 57 parsel ve Ahmetler köyü sınırları içerisinde yer alan 157 ada 9 parsel üzerinde konumlanmaktadır. Pazaryeri İlçe merkezinden Bözüyük istikametine giderken yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra Akgün Seramik karşısında bulunan stabilize yola girilir. Söz konusu santraller bu yol üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerde sağda ve solda konumlanmaktadır.

Değerlemeye konu santraller Pazaryeri İlçe merkezine yaklaşık 5 km, Bilecik İl merkezine yaklaşık 15 km mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde Ahmetler köy yerleşkesi, Demirköy köy yerleşkesi, Seramik fabrikaları ve çok sayıda boş tarla bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

Enlem – Boylam: 40.0004 - 29.9635



3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yalıkavak 1 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0023T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1096,305 Kw/999 Kwe lisanssız gücündeki Yalıkavak 1 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Yalıkavak Enerji arasında 29.06.2016 tarih 10000000800 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Yalıkavak 2 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0025T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1166 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Yalıkavak 2 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Yalıkavak Enerji arasında 29.06.2016 tarih 10000000790 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Yalıkavak 3 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0031T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1060 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Yalıkavak 3 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Yalıkavak Enerji arasında 29.06.2016 tarih 10000000780 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

CED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Kadıkalesi 1 GES

Gecici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0024T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1166 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Kadıkalesi 1 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Kadikalesi Enerji arasında 30.07.2019 tarih 10000000750 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Kadikalesi 2 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0022T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1166 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Kadikalesi 2 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Kadikalesi Enerji arasında 30.07.2019 tarih 10000000760 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Kadikalesi 3 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0018T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1060 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Kadikalesi 3 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Kadikalesi Enerji arasında 30.07.2019 tarih 10000000770 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Akyarlar 1 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 14.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.11.0017T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1166 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Akyarlar 1 Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Osmangazi EDAŞ ve Akyarlar Enerji arasında 30.07.2019 tarih 10000000720 üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bilecik ili, Marmara Bölgesi'nin güney doğusunda; Marmara, Karadeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Ege Bölgelerinin kesim noktaları üzerinde yer alır. İlin bilinen en eski isimleri arasında Agrilion ve Belekoma vardır. Bilecik, Osmanlı İmparatorluğu'nun doğduğu topraklardadır. Her yıl Ertuğrul Gazi'yi Anma ve Söğüt şenlikleri, Bilecik iline bağlı Söğüt'te yapılmaktadır. Bölgede zengin mermer ocakları mevcuttur. Sakarya ırmağının etrafında kurulan ve göletleri ve derelerinin zenginliği ile tanınan yöre antik çağlardan günümüze tarihin izlerini taşır. Şehirdeki Şeyh Edebalı Türbesi, tüm Türkiye'den ziyaretçi almaktadır. Türk Kurtuluş Savaşı'na ait izler, Bilecik ilinin ilk yerleşim yeri olan Şeyh Edebalı Türbesi'nin çevresinde hâlen görülebilir. Bunlara örnek olarak bir kısmı savaş sırasında yıkılmış olan minare gösterilebilir.

Bilecik Marmara Bölgesinin Güney Marmara Bölümünde yer alır. Karadeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Ege ile Marmara Bölgelerinin tam kesim noktaları üzerindedir. Kısacası 4 bölgede de yer alır. Bilecik; 39° ve 40° 31' kuzey enlemleri ile 29° 43' ve 30° 41' doğu boylamları arasında bulunur. Doğu kesiminde Bolu ve Eskişehir güney kesiminde Kütahya, batı kesiminden Bursa, kuzey kesiminde ise Sakarya illeri ile komşu durumundadır.

Bilecik 4321 km²'lik alanı ile Türkiye'nin küçük illerinden biridir. Alan sıralaması bakımından 65. sırada yer alır. Merkezî ilçenin yüzölçümü 844 km²'dir. Nüfus bakımından da en az olan illerin başında gelir.

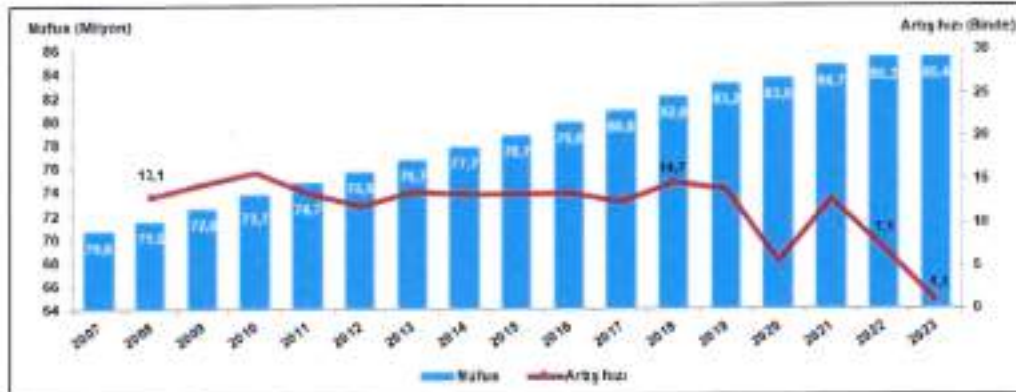
Bilecik Güneş Santralleri

İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
BSN 2M Enerji Güneş Enerji Santrali	Bosyük		2,98 MW
İnhisar Belediyesi Güneş Santrali	İnhisar	İnhisar Belediyesi	0,006 MW
Bilecik'teki diğer lisanssız GES'ler		Çeşitli Firmalar	125 MW
ÖZET: Bilecik İli İşletmedeki Güneş Santralleri : 3 santral, 128 MWe			

Ön Lisans Alan Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Akkoy GES	İnhisar	Kuvvet Enerji	55 MW
Çalı GES	Söğüt	YBT Enerji	20 MW
ÖZET: Bilecik İli Ön Lisans Alan Güneş Santralleri : 2 santral, 75 MWe			

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

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 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 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



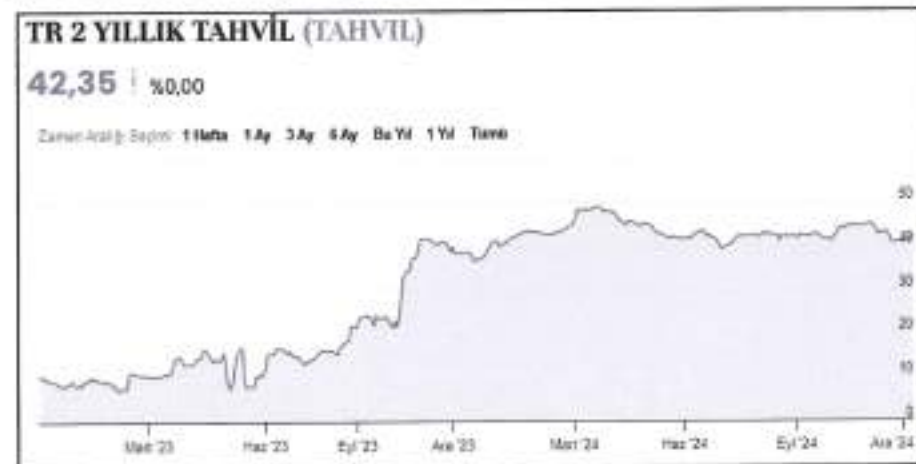
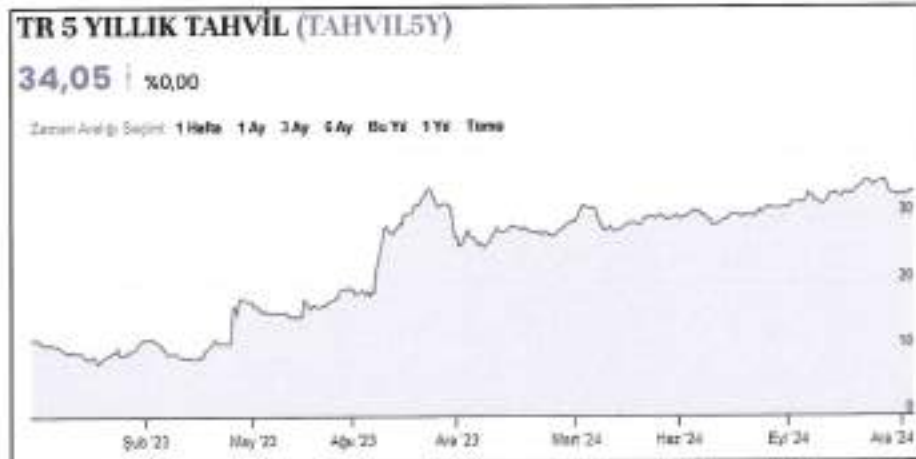
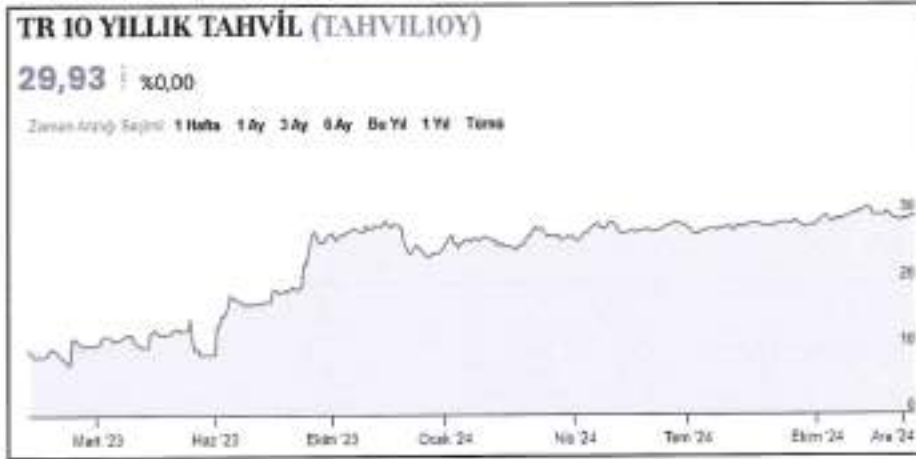
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek için tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; İnşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

Yıl	Çeyrek	GSYH			Değişim oranı (%)
		Carli fiyatlarda (Milyon TL)	Carli fiyatlarda (Milyon \$)	Zincirlermiş hacim endeksi	
2022	Yük	16 011 726	365 814	239,9	5,9
	I	2 518 769	181 480	195,9	7,3
	II	3 424 670	219 665	201,9	7,9
	III	4 273 139	242 410	222,9	4,1
	IV	6 794 179	262 343	231,3	3,3
2023	Yük	26 546 722	1 129 689	221,6	5,1
	I	4 667 462	248 419	199,3	4,9
	II	8 571 440	274 925	210,9	4,8
	III	7 789 109	269 780	228,4	6,5
	IV	8 527 693	307 929	241,9	4,9
2024	I ⁽¹⁾	8 398 425	289 791	209,7	6,3
	II ⁽²⁾	8 939 685	307 407	219,9	2,4
	III ⁽³⁾	11 563 292	567 689	243,4	2,1

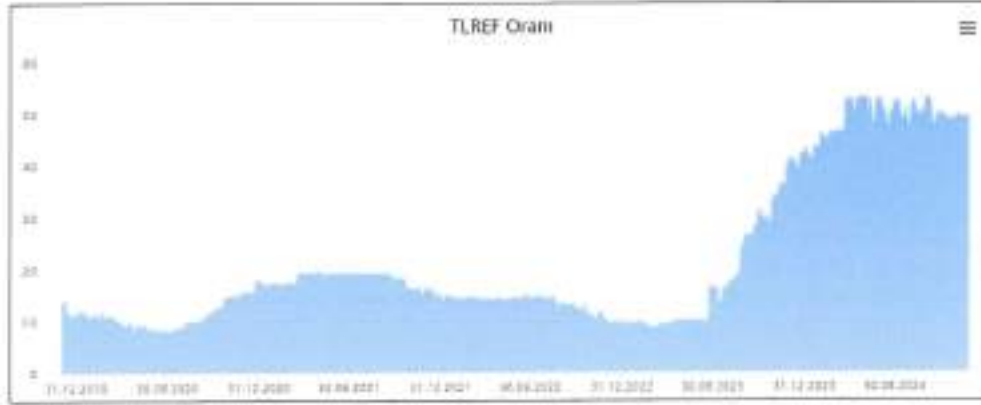
[illegible]

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)

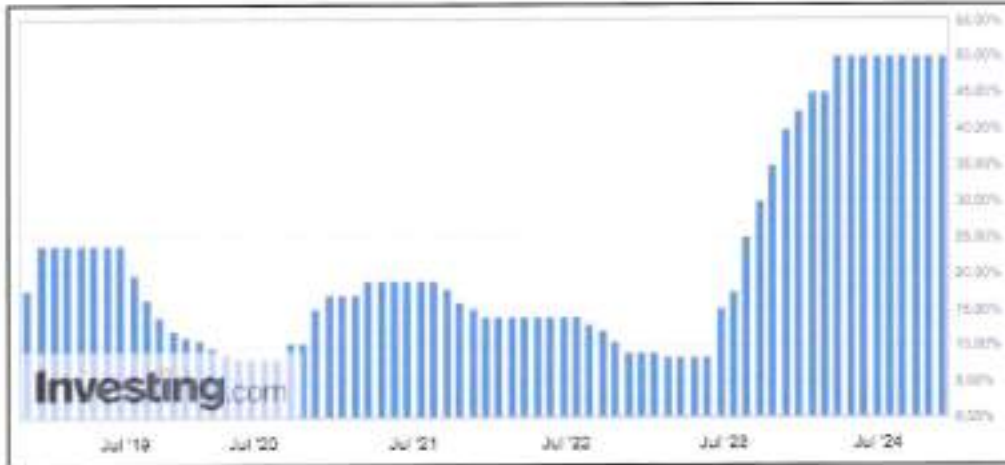


Δ Referans Faiz Oran Değişimi:



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibarı ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Elektrik Enerji Sektörü Hakkında:

Türkiye elektrik enerjisi tüketimi 2023 yılında bir önceki yıla göre %1,2 oranında artarak 335,2 TWh, elektrik üretimi ise bir önceki yıla göre %0,8 artarak 331,1 TWh olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Ulusal Enerji Planı çalışmasının sonuçlarına göre elektrik tüketiminin 2025 yılında 380,2 TWh, 2030 yılında 455,3 TWh, 2035 yılında ise 510,5 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir.

2023 yılında elektrik üretimimizin, %36,2’si kömürden, %21’i doğal gazdan, %19,3’ü hidrolik enerjiden, %10,3’ü rüzgardan, %6,7’si güneşten, %3,4’ü jeotermal enerjiden ve %3,2’si diğer kaynaklardan elde edilmiştir.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 114.599 MW’a ulaşmıştır.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; %28,1’i hidrolik enerji, %21,5’i doğal gaz, %19,1’i kömür, %10,9’u rüzgâr, %16,6’sı güneş, %1,5’i jeotermal ve %2,4’ü ise diğer kaynaklar şeklindedir.

Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla 32.003’e (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 765 adedi hidroelektrik, 69 adedi kömür, 365 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 339 adedi doğal gaz, 29.929 adedi güneş, 473 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Santral Özellikleri;

102 Ada 305 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 50161,34 m² m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

143 Ada 57 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 56264,40 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

157 Ada 9 Parsel: Tapu kayıtlarına göre 58211,95 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

YALIKAVAK 1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4137 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1096,305 kWp/999 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

YALIKAVAK 2 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4400 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1166 kWp/999 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

YALIKAVAK 3 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4000 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1060 kWp/999 kWe güç ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

KADIKALESİ 1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4400 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1166 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

KADIKALESİ 2 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4400 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1166 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

KADIKALESİ 3 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4000 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1060 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

AKYARLAR 1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4400 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1166 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

AKYARLAR 2 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4400 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1166 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

AKYARLAR 3 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 Wp gücünde 4000 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 25 adet 40,8 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1060 kWp/999 kWe güc ile 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 parseller üzerinde bulunan GES projesi 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 parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

(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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malik 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 belirlenmesinin 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 değerlendirilme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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 Santrale Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

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

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 donanımına 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 değerlendirilmede esas alınmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin 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.

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

Güneş Enerjisi 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274900 Mers. No: 081000127490001000000
Tic. Sic. No: 274900 Mers. No: 081000127490001000000
Tic. Sic. No: 274900 Mers. No: 081000127490001000000

►►► 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 olduğu 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 sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Konu santraller için toplam maliyet 41.322.167,83 TL olarak muhasebe kayıtlarına girmiştir. 30 Eylül 2021 yılı dolar kuruna göre 1 USD = 8,8785 TL'dir. Buna göre muhasebe kayıtlarına giren tutarın döviz karşılığı 4.654.183 USD'dir.

(Maliyet hesaplarında birim değerler firmanın tarafımıza göndermiş olduğu maliyet tabloları dikkate alınarak tespit edilmiştir.)

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) 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 (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) 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) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme 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 gelirine 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 arındırıldığı 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

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2018 yılında başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve KWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

Projeksiyonda yıllara göre belirlenen üretim miktarları hem santrallerde gerçekleşen üretimler hem konu santrallerin bulunduğu lokasyonda bölgenin güneş ısınım miktarları hem de panel ve diğer teknolojik gereçler için yapılan verim ve performans artırıcı bakım ve Ar-Ge çalışmaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Santrallerin faaliyette olduğu sürece ürettikleri elektrik miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için sağlıklı bir veri sağlayabilmektedir. Bunun yanında konumlu oldukları bölgenin ısınım miktarları da (Kwh/m²) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Bölge ısınım miktarları projeksiyonu aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan edinilen güncel bilgilere göre incelenmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası GEPA (Referans: www.gepa.enerji.gov.tr)
- Global Solar Atlas (Referans: www.globalsolaratlas.info)
- Avrupa Komisyonu – Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemleri (Referans: www.re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/)

Santrallerde gerçekleşen üretim miktarları ve diğer referans ısınım miktarları neticesinde yıllara yaygın olarak İNA tablosunda yıl bazında ortalama bir üretim miktarı projeksiyonu öngörülerek hesaplama yapılmıştır. Gerçekleşmesi beklenen bu üretim miktarları gerek elde edilen veriler gerekse de küresel ısınmaya bağlı ısınım miktarındaki artış, güneşlenme süresi vb unsurlar ile yıllar içindeki teknolojik gelişmeler ışığında üretimde sağlanacak verim artışı anlamında dışsal etkenler ve santrallerin düzenli bakım, onarım ve kontrolü sayesinde degradasyonu (Fotovoltaik verim kaybı) azaltma gibi içsel etkenler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPIAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

Bir santralde üretilen elektrik enerjisi üretildiği yerden tüketildiği noktaya taşınması gerekir. Üretilen elektrik, iletim hatlarıyla (TEİAŞ – Türkiye Elektrik İletim AŞ) yerleşim birimlerinin ve sanayi bölgelerinin yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı "Üreticiler İçin Veriş Yöntemi

Tek Terimli Dağıtım Tarifesi" veya "Lisansız Üreticilere İlişkin Tek Terimli Dağıtım Tarifesi" başlıklarında yer alan birim değerler dikkate alınarak hesaplamada kullanılmıştır.

Bir diğer gider kalemini oluşturan unsur ise işletmenin operasyonel maliyeti (OpEx) dir. Bu maliyet kendi içerisinde, santralin faal şekilde elektrik üretebilmek adına üreticinin katlandığı unsurları içermektedir. Bunlar genel olarak; teknik ve güvenlik personel giderleri, sigorta ödemeleri, malzeme ve teknolojik yazılım masrafları vb.

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

1. Değerleme periyodu yıllık bazda ve her yıl dönem sonunu gösterecek şekilde oluşturulmuştur. Tablo, santrallerin yasal olarak elektrik üretimine geçmesinden itibaren 49 yıl süre esasına göre hesaplanmıştır. Bu süre belirlenirken özellikle iki durum dikkate alınmıştır.

Birincisi, "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun" un Üçüncü Bölüm Madde-6 (Değişik:25/11/2020-7257/13 md.) belirtmesidir. Burada, "Lisansız üretim faaliyeti kapsamındaki tesisler için on yıllık sürenin bitiminden itibaren lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının yüzde on beşinin YEK Destekleme Mekanizmasına katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesine ilişkin ve/veya lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat ile uygulamaya ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir." Bu ise, lisanssız şekilde elektrik üretimi yapan bu santrallerin lisanslı santraller gibi 49 yıl süre boyunca elektrik üretim hakkına sahip olacağı anlamına gelmektedir.

İkincisi ise, üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde belirlenmektedir. Günümüz piyasa şartlarında 25 yıl olarak ön görülen performans garantisi süresi sonunda o günkü teknolojiyle üretilen ortalama bir güneş panelinin yaklaşık %90 seviyesinde verimle çalışabileceği belirtilmektedir. Buradaki önemli nokta, panellere tayin edilen garanti süresinin yaklaşık 25 yıl olduğu, ekonomik ömrünün 25 yıl olmadığıdır. Halihazırda 50 yıldır hala çalışan ve elektrik üreten panellerin varlığı bilinmektedir. Yüksek teknoloji ve düzenli bakım ile paneller daha uzun yıllar üretimde kullanılabilir. Bu sebeple paneller için ekonomik ömür 50 yıl alınabilmektedir.

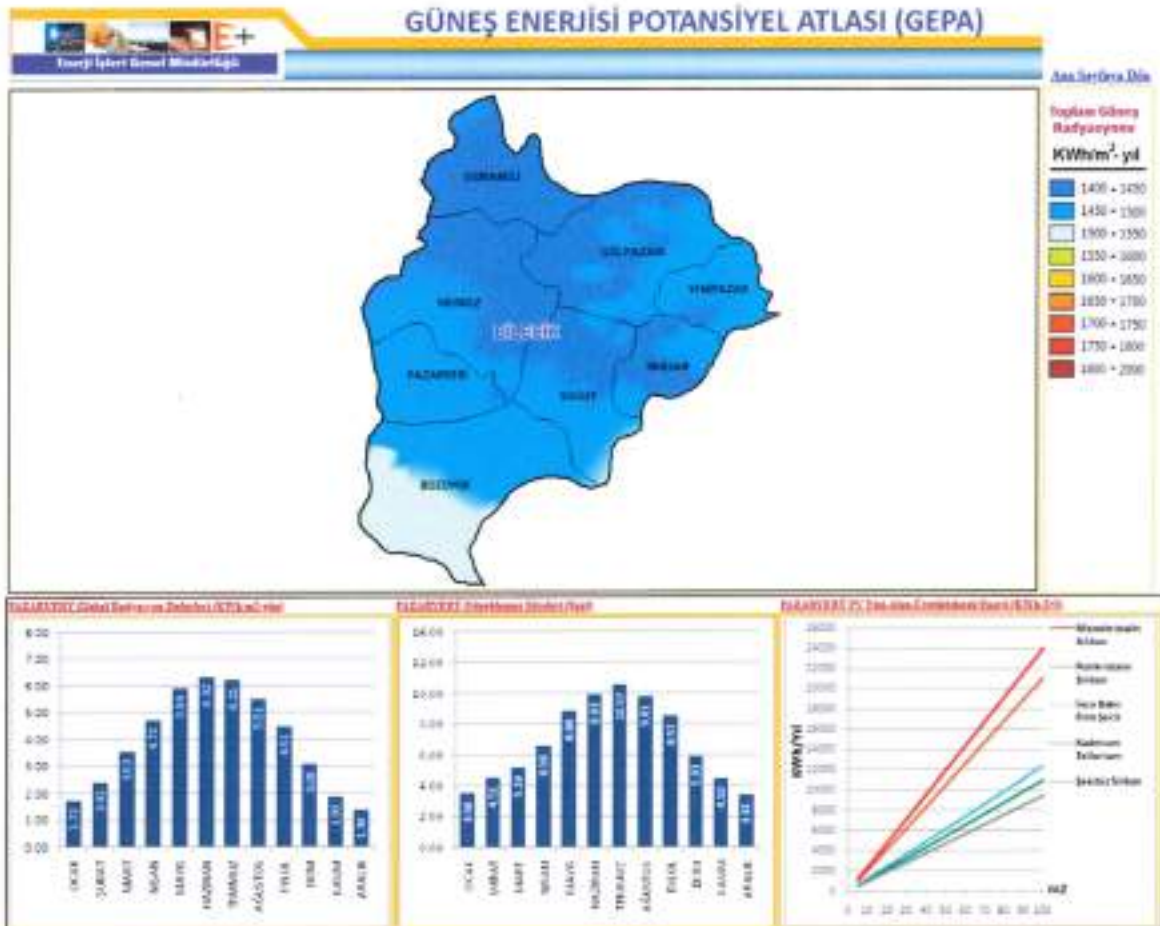
→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 MWp kurulu güce sahip santral için bugünkü yapılacak maliyet, panel yenileme maliyeti olarak eklenmiştir. Böylelikle kümülatifte, bir panelin toplam kullanım ömrü de 49 yılı bulmamış olacaktır. Bu sebeplerden ötürü İNA tablosu 49 yıl süreyle (yasal üretim başlama tarihi itibarıyla) oluşturulmuştur. Süre içerisinde işletmenin devredilmediği/el değıştirmedeği ve süre sonunda faaliyetin sonlanmayacağı (üretim lisans süreleri uzatımı yapılabilmektedir.) kabulü ile nakit akışlarının bugünkü değer toplamına herhangi bir lisans/kullanım hakkı eklenmemiş, sadece Artık Değer (Terminal Değer) eklenmiştir.

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve 15.000.000 kWh/Yıl olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık 14.560.248 kWh şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274980 / Şirket Sic. No: 274980 / Mersis No: 34710001500001000001
Tic. Sic. No: 274980 / Şirket Sic. No: 274980 / Mersis No: 34710001500001000001
Tic. Sic. No: 274980 / Şirket Sic. No: 274980 / Mersis No: 34710001500001000001

Referans	1 Mw'ya Başına Yıllık Ortalama Üretim (kWh/yıl)	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mw)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (kWh/yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.550.000	10,1063	15.664.765
2.Global Solar Atlas	1.500.000		15.159.450
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.560.000		15.765.828
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.434.749		14.500.000
Ortalama Üretim Projeksiyonu (kWh/yıl) (1 Mw'ya için)	1.511.187		15.272.511

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.



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 kaybindan 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 kaybindan yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakla 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 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,163 USD/Kwh karşılık gelmektedir.

Bu birim bedel kabulünde, EPİAŞ 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPİAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanılan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir oranla artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.

2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği, 2024 yılı rapor tarihi itibarıyla da ortalama 70 USD/Mwh olarak gözlemlenmiştir.

ISIM, Eklenti, Tarih	Mevcut Kodu	Yeni Kod	Kupon Oranı	Akt. Oran	Net. Oran	Risksiz Oranlar Oranı
31.12.2004	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,12%	8,01%	8,07%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	8,27%	8,20%	8,24%
30.09.2004	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	7,34%	7,23%	7,42%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	7,51%	7,40%	7,48%
18.06.2004	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	7,80%	7,75%	7,84%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	7,99%	7,93%	7,95%
18.12.2003	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,51%	8,42%	8,47%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	8,10%	8,04%	8,48%
18.06.2003	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,31%	8,42%	8,47%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	8,10%	8,04%	8,20%
9.06.2003	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,59%	8,47%	8,47%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	9,16%	9,04%	8,20%
30.12.2002	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,59%	8,47%	8,47%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	9,16%	9,04%	8,20%
30.06.2002	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	9,28%	9,18%	8,20%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	10,27%	10,18%	10,57%
11.04.2001	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,30%	8,01%	8,06%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	8,70%	8,40%	8,69%
6.01.2001	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	6,67%	6,50%	6,69%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	7,11%	7,00%	7,08%
17.06.2000	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	6,70%	6,60%	6,79%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	7,28%	7,21%	7,29%
31.12.1999	US900123CB40	18.04.2043	4,88%	8,81%	8,79%	8,89%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%	6,77%	6,72%	6,79%
9.01.2000	US900123CB40	18.04.2043	4,88%		5,72%	5,72%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%		5,55%	5,69%
14.04.1997	US900123CB40	18.04.2043	4,88%		5,89%	5,89%
	US900123CB47	17.02.2045	6,67%		5,89%	5,89%
Ortalama						7,70%

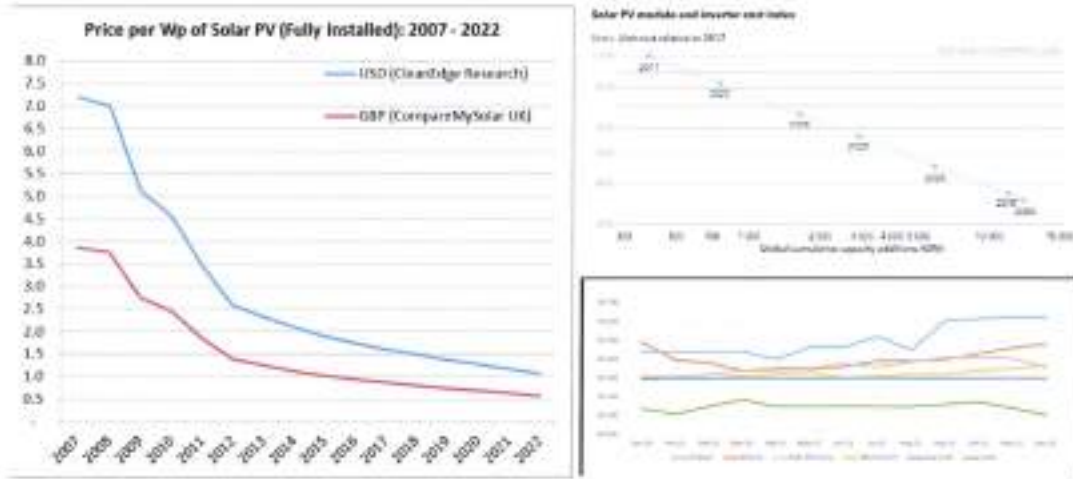
ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Çizim Grafikleri
Referans: www.fyotm.com.tr

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.

ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Çizim Grafikleri



MCT KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
EĞİTİM VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Denetimden Geçen 31.12.2023 Tarihindeki Durumda
Kurumun 31.12.2023 Tarihindeki Durumda
Kurumun 31.12.2023 Tarihindeki Durumda
Kurumun 31.12.2023 Tarihindeki Durumda
Kurumun 31.12.2023 Tarihindeki Durumda
Kurumun 31.12.2023 Tarihindeki Durumda



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ 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 elektrige 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 uğratabacak 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 ulaşılmaması, 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.

Δ Gelir Yaklaşımı İle 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 10,1063 MWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 20.632.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL ile karşılığı 727.891.000 TL olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.



[illegible][illegible]

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu santrallerin mevcut durumu ve alınan gerekli izinler dikkate alındığında en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme Güneş Enerjisi Santralinin değer tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bölünmüş kısım değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santralin gelir getirmesi ve faaliyet şeklinin de buna dayanması sebebi ile değer takdirinde Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Santrallerin devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış GES bulunmaktadır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
EĞİTİM, DANIŞMANLIK VE YATIRIM
Büyükdere Yolu, Kat: 10, No: 100
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274920
Vergi No: 3401000000
E-posta: net@netkurumsal.com.tr
Tel: 0212 340 10 00

7.2 Nihai Değer Takdiri

Santrale değer takdir edilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Santrallerin 31.12.2024 değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.'ye ait raporda detayları verilen 10,1063 mWp (8,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santrali için 20.632.000,00 -USD karşılığı rakamla; **727.891.000,00 -TL** yazıyla; Yediyüzyirmiyedimilyonsekiyüzdoksanbirbin Türk Lirası değer takdir edilmiştir.

(KDV Dâhil; 873.469.200,00-TL)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35,2803 TL dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Özge ÖZTÜRK (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 401029	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
YATIRIM ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BİLECİK İLİ
PAZARCIKİLİ KÜLTÜR
YERİNLER KÖYÜ
İKİNCİ ARA TRAFİK FAKTÖRİ
YALIKAVAK ENERJİ İNŞAAT TAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ İLE İHRAÇ EDİLEN 30 KVA
1000 KVA/200 KVA
YALIKAVAK 3 GÜÇ ENERJİ SANTRALI ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİT KAPANI TUTANAĞI

Geçit Kapanı Numarası: 1402/2023
Başvuru Tarihi: 18.01.2023

KARAR VERİLDİ

Geçit Kapanı Numarası: 1402/2023
Başvuru Tarihi: 18.01.2023
Geçit Kapanı Numarası: 1402/2023
Başvuru Tarihi: 18.01.2023

ONAY

MODELLER VE İNVERTER VERİLERİ

Sıra No	Kurulum	Proje Veri Üzerinden
1	Model	Model
2	Model	Model

ONAY

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
YATIRIM ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BİLECİK İLİ
PAZARCIKİLİ KÜLTÜR
YERİNLER KÖYÜ
İKİNCİ ARA TRAFİK FAKTÖRİ
KARADOLU ENERJİ İNŞAAT TAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ İLE İHRAÇ EDİLEN 30 KVA
1000 KVA/200 KVA
KARADOLU 3 GÜÇ ENERJİ SANTRALI ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİT KAPANI TUTANAĞI

Geçit Kapanı Numarası: 1402/2023
Başvuru Tarihi: 18.01.2023

KARAR VERİLDİ

Geçit Kapanı Numarası: 1402/2023
Başvuru Tarihi: 18.01.2023
Geçit Kapanı Numarası: 1402/2023
Başvuru Tarihi: 18.01.2023

ONAY

MODELLER VE İNVERTER VERİLERİ

Sıra No	Kurulum	Proje Veri Üzerinden
1	Model	Model
2	Model	Model

ONAY

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible]



[illegible]



Tarih : 13.07.2015

No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILMAZ
GENEL MÜDÜR



Düzenlenme Tarihi: 18.08.2020

Belge No: 011340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SİYAY VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILMAZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

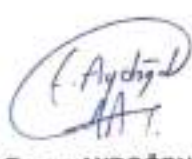
Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1378

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404539132 - Lisans No: 401929)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1044

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43903302195 - Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20802721448 - Lisans No: 511343)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

[illegible]

Özel 2025-169

Mart, 2025

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
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	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	20
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	21
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile ilgili Görüş.....	33
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.....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	33
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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgözü Cad. No: 10 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270943 / Mers. No: 08100012709430000000
Tic. Sic. No: 270943 / Mers. No: 08100012709430000000
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul 34398 00000

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2025-169 / 28.03.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santralinin 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.
Santralin Açık Adresi	Kıyıldüzü Köyü 108 ada 98-99-100-103-104 parseller Tatvan / Bitlis
Tapu Kayıt Bilgisi	Bitlis İli, Tatvan İlçesi, Kıyıldüzü Köyü 108 ada 98-99-100-103-104 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
İmar Durumu	Rapora konu santrallerin bulunduğu parseller ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	446.479.000,00-TL (12.655.000,00-USD)
KDV Dahil Piyasa Değeri	535.774.800,00 TL
Açıklama	Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek, değerlendirme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274920 / Mers: 0810001274920000000000000000000000
E-posta: bilgi@netkurumsal.com.tr / Telefon: 0212 250 00 00
Web: www.netkurumsal.com.tr / Faks: 0212 250 00 01

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 gayrimenkule 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 : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.

Şirket Adresi : ACARLAR MAH. 13 SK. NO: 33 - İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ/İSTANBUL

Şirket Amacı : -

Sermayesi : -

Telefon : 0 216 606 40 71

E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden; Bitlis İli, Tatvan İlçesi, Kıyıldüzü Köyü sınırları içerisinde yer alan 108 ada 98-99-100-103-104 parseller üzerinde kurulu toplamda 6,1440 mWp (4,995 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

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 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu santraller Bitlis İli, Tatvan İlçesi, Kıyıldüzü Köyü sınırları içerisinde yer alan 108 ada 98-99-100-103-104 parseller üzerinde konumlanmaktadır.

Tatvan ilçe merkezinden Ağrı-Bitlis yoluna doğruya doğru dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 3 km ilerledikten sonra sol kısımda bulunan SOİL petrol yanında bulunan yola girilir. Bu yol üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 6 km ilerledikten sonra konu santrallerin bulunduğu parsellere ulaşılır.

Değerlemeye konu santraller Tatvan ilçe merkezine kuş uçuşu mesafe yaklaşık 8 km, Bitlis il merkezine karayolu ile yaklaşık 30 km mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde Kıyıldüzü köy yerleşkesi, Yumurtatepe köy yerleşkesi, kuru tarım arazileri ve çok sayıda boş tarla bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Son 4-5 km yol stabilize toprak yoldur.



Enlem – Boylam: 38.5873 - 42.3244

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Savunma Sanayi Bakanlığı, Ankara
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Bulvarı, Katip Çelebi Plaza
Kat: 10. Kat, No: 10/10, Kat: 10/10, Kat: 10/10
Tic. Sic. No: 274997, Şirket Sic. No: 274997, Şirket Sic. No: 274997
Tic. Sic. No: 274997, Şirket Sic. No: 274997, Şirket Sic. No: 274997
Tic. Sic. No: 274997, Şirket Sic. No: 274997, Şirket Sic. No: 274997

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI TABLOSU								
İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt / Sayfa	Tarih / Yevmiye	Mallık
Antalya	Taşvan	Kıyıcılı	108	98	16372,3	15-1423	11.05.2023 / 4369	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
				99	16372,3	15-1424		
				100	16372,3	15-1425		
				103	17523,56	15-1428		
				104	17523,59	15-1429		

3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre santrallerin kurulu olduğu parseller üzerinde aşağıdaki müşterek kayıtlara ulaşılmıştır.

Rehin: T. İş Bankası A.Ş. lehine, 1.000.000,00 TL bedelli, 1.dereceden ipotek, 24.10.2019-9748

Beyan: 3083 Sayılı Kanun 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. 10-02-2021 / 1079

3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu santrallerin bulunduğu parseller "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile 11-05-2023 4369 yevmiye" ile tescil görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kalmaktadır.

3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu GES için resmî kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parselle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurumun Adres ve Telefon Bilgileri
Kurumun E-posta Adresleri
Kurumun Web Sitesi
Kurumun Sosyal Medya Hesapları

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Fırat GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 07.12.2018 tarih ve 16.LUY.GES.13.0013-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1228,8 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Fırat Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **17.05.2019** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Van EDAŞ ve üretici arasında 10.02.2017 tarih 17 LSZ GES 052 Üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Mahir GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 07.12.2018 tarih ve 16.LUY.GES.13.0015-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1228,8 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Mahir Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **24.07.2019** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Van EDAŞ ve üretici arasında 10.02.2017 tarih 17 LSZ GES 056 Üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

ÖS-KA GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 07.12.2018 tarih ve 16.LUY.GES.13.0017-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1228,8 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Mahir Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **24.07.2019** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Van EDAŞ ve üretici arasında 10.02.2017 tarih 17 LSZ GES 051 Üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ramser GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 07.12.2018 tarih ve 16.LUY.GES.13.0012-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1228,8 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Mahir Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **27.05.2019** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Van EDAŞ ve üretici arasında 10.02.2017 tarih 17 LSZ GES 050 Üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Serhat GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 07.12.2018 tarih ve 16.LUY.GES.13.0013-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1228,8 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Mahir Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **17.05.2019** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Van EDAŞ ve üretici arasında 10.02.2017 tarih 17 LSZ GES 054 Üretici no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Not: Sigorta poliçeleri 30.08.2024 – 30.08.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

Not2: Parsellere ait “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” yazısı mevcuttur.

Not3: Tesise ait “Sanayi Sicil Belgesi” ektedir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali (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 projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 10 Kat: 10.01
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
Mers: 08100012709440000000
Tic. Sic. No: 270944
Mers: 08100012709440000000
Tic. Sic. No: 270944
Mers: 08100012709440000000

4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bitlis İli, Türkiye'nin 81 ilinden birisidir. Bitlis nüfusu bir önceki yıla göre 61 artmıştır. Bitlis nüfusu 2024 yılına göre 359.808'dir. Bu nüfus, 186.114 erkek ve 173.694 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,73 erkek, %48,27 kadındır.

Tatvan, Bitlis'e bağlı, Doğu Anadolu Bölgesi'nde Van Gölü'nün batı yakasında olan bir ilçedir.

Bağlı olduğu Bitlis ilinden nüfus ve yüz ölçümü olarak daha büyüktür. Haydarpaşa Garı-İran demir yolu Tatvan'dan geçmektedir. Diyarbakır-Van, Elâzığ-Van, Siirt-Bitlis ve Ağrı kara yollarının kavşak noktasında olması ilçenin hızlı gelişmesinde etkili olmuştur. Ayrıca Van-Tatvan arasında karşılıklı vapur seferleri yapılmaktadır.

Tatvan'a komşu ilçeler Ahlat, Bitlis, Gevaş ve Hizan ilçeleridir.

Tatvan'ın genel olarak ilçe sınırları içinde kalan arazinin büyük bir kısmı dağlık ve yaylıktır. İlçenin iklimi karasal iklim özelliğini göstermektedir.

Bitlis Güneş Santralleri

İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Alages Adıcevaz Güneş Enerjisi Santrali	Adıcevaz	Alages Elektrik Üretim	16 MW
Adıcevaz Belediyesi Güneş Enerjisi Santrali	Adıcevaz	Adıcevaz Belediyesi	0,44 MW
Mahmutoğlu GES	Güroymak		0,23 MW
Yükseller A.Ş. Güneş Enerjisi Santrali	Güroymak	Yükseller A.Ş.	0,23 MW
Bitlis'teki diğer lisansız GES'ler		Çeşitli firmalar	38 MW
ÖZET: Bitlis İli İşletmedeki Güneş Santralleri : 5 santral, 55 MWe			

Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Aşağı Süphan Mevki Güneş Enerji Santrali	Adıcevaz		6,00 MW
ÖZET: Bitlis İli Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri : 1 santral, 6,00 MWe			

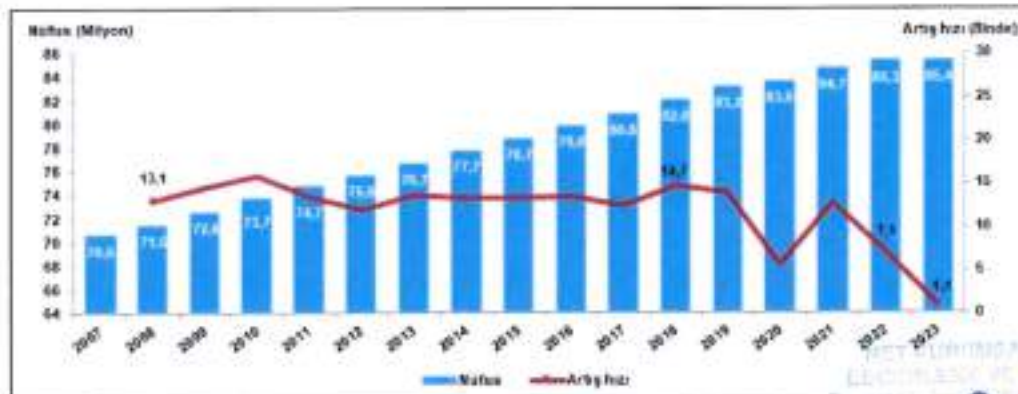
Ön Lisans Alan Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Çankaya GES	Adıcevaz	Kiler Tekstil	85 MW
Tatvan GES	Ahlat	Ecowind 1 Enerji	65 MW
ÖZET: Bitlis İli Ön Lisans Alan Güneş Santralleri : 2 santral, 150 MWe			

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

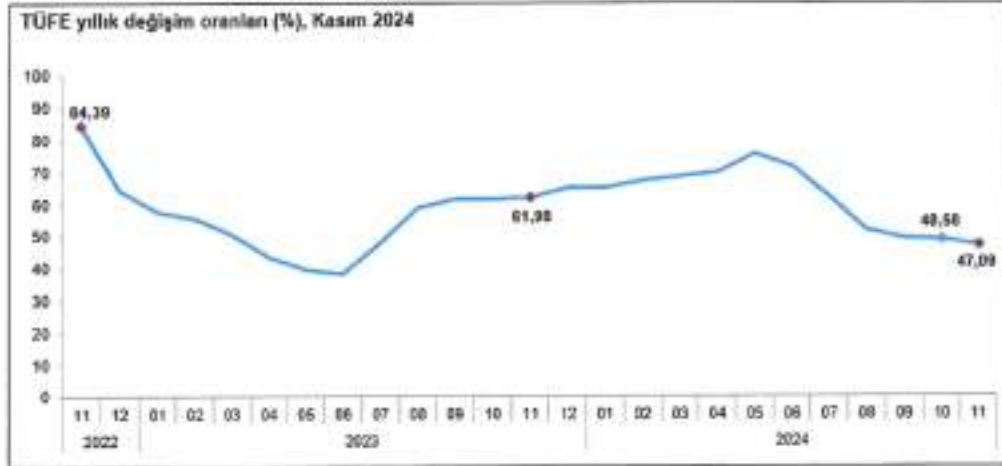
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 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 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



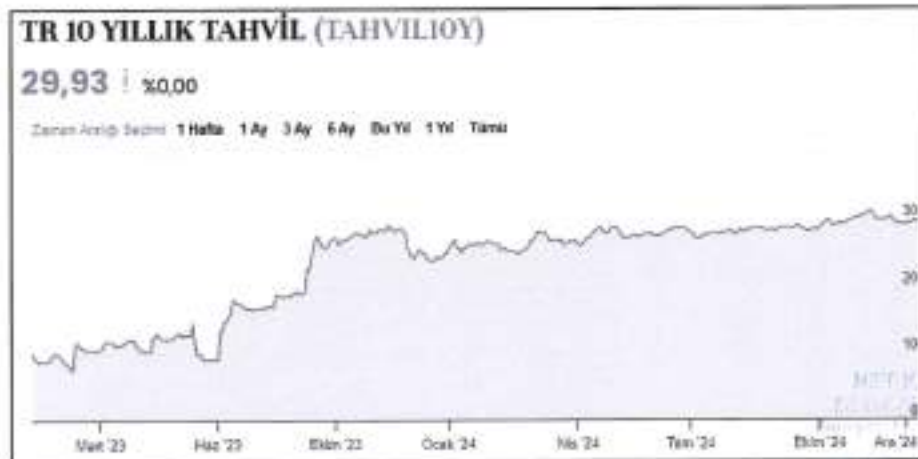
GSYİH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir

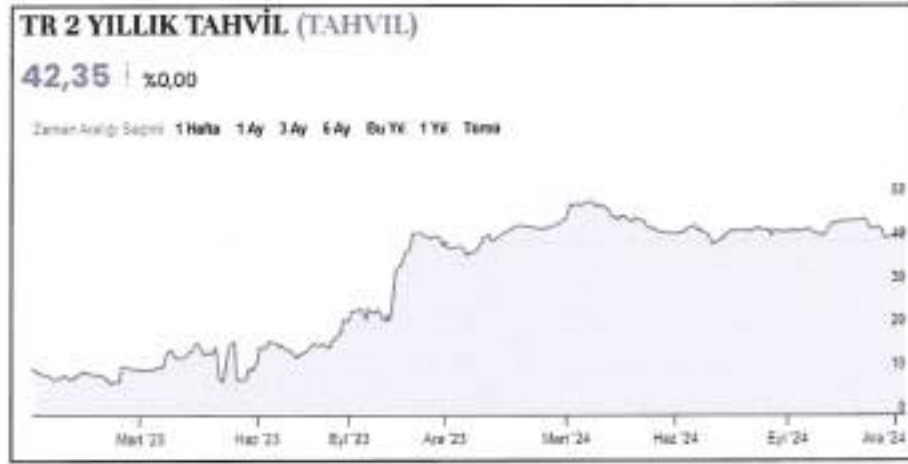
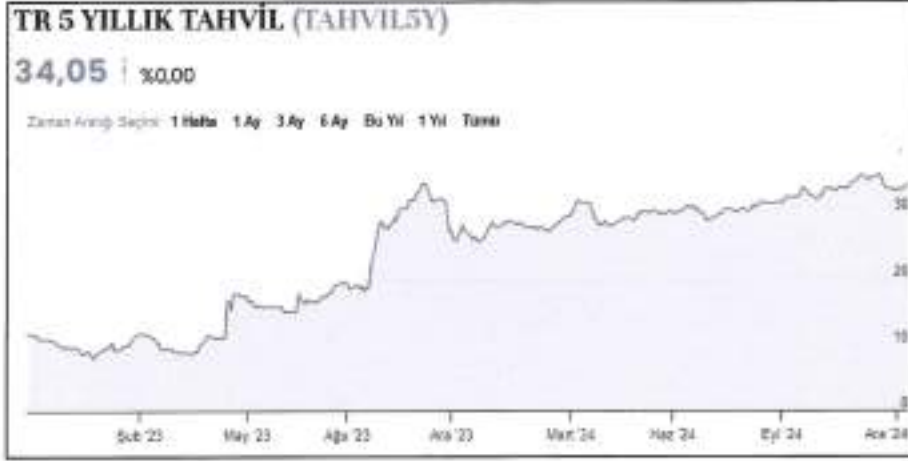
önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yalık	10 011 775	968 814	219,9	5,9
	I	2 515 780	181 490	188,9	7,5
	II	9 434 070	212 065	201,8	7,8
	III	4 273 138	242 410	223,0	4,1
	IV	4 794 179	282 243	231,2	3,3
2023	Yalık	26 545 722	1 138 069	221,6	5,1
	I	4 087 492	248 415	185,3	4,3
	II	8 571 440	274 908	210,2	4,8
	III	7 159 108	268 780	228,4	8,5
	IV	6 527 683	307 926	241,9	4,8
2024	I*	6 325 403	288 791	208,7	5,3
	II*	6 926 686	307 407	218,0	2,4
	III*	11 893 252	357 989	243,4	2,1

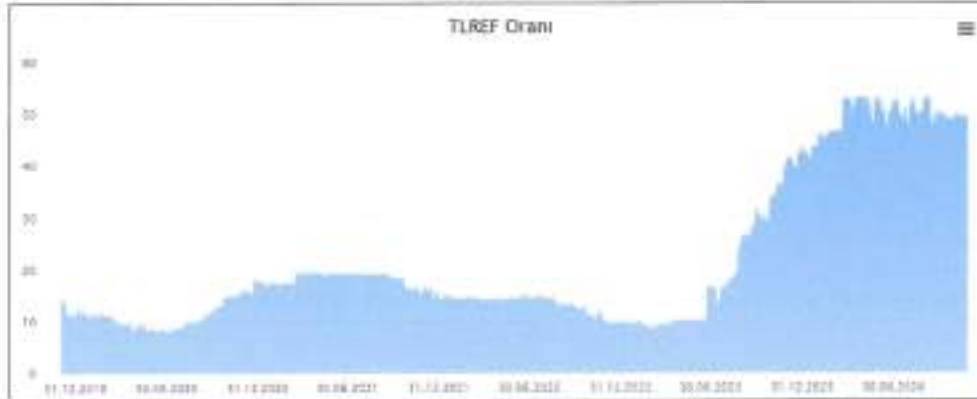
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)



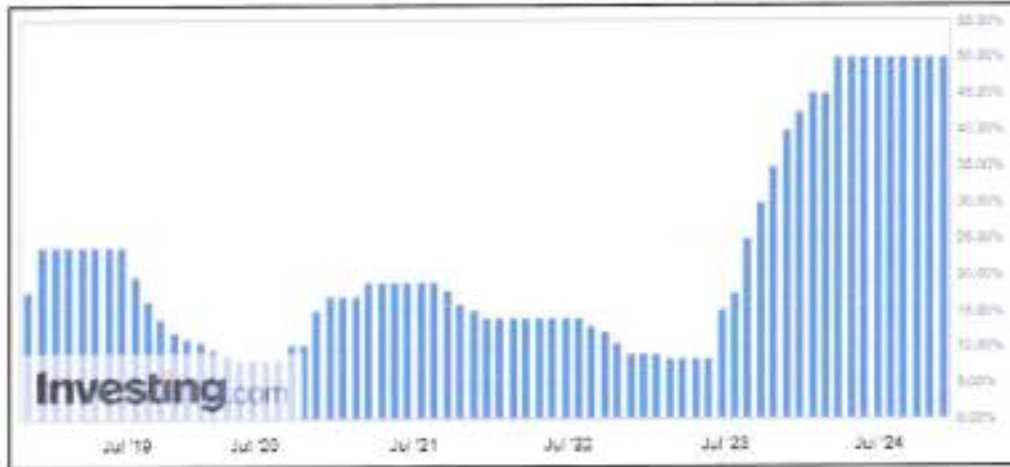


Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir. Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibarı ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Elektrik Enerji Sektörü Hakkında:

Türkiye elektrik enerjisi tüketimi 2023 yılında bir önceki yıla göre %1,2 oranında artarak 335,2 TWh, elektrik üretimi ise bir önceki yıla göre %0,8 artarak 331,1 TWh olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Ulusal Enerji Planı çalışmasının sonuçlarına göre elektrik tüketiminin 2025 yılında 380,2 TWh, 2030 yılında 455,3 TWh, 2035 yılında ise 510,5 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir.

2023 yılında elektrik üretimimizin, %36,2’si kömürden, %21’i doğal gazdan, %19,3’ü hidrolik enerjiden, %10,3’ü rüzgardan, %6,7’si güneşten, %3,4’ü jeotermal enerjiden ve %3,2’si diğer kaynaklardan elde edilmiştir.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 114.599 MW’a ulaşmıştır.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; %28,1’i hidrolik enerji, %21,5’i doğal gaz, %19,1’i kömür, %10,9’u rüzgâr, %16,6’sı güneş, %1,5’i jeotermal ve %2,4’ü ise diğer kaynaklar şeklindedir.

Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla 32.003’e (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 765 adedi hidroelektrik, 69 adedi kömür, 365 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 339 adedi doğal gaz, 29.929 adedi güneş, 473 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde GES 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 tarafca 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 belirlenmesinin 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,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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 Santrale 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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 anlaşma 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 donanımına 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 değerlendirilmede esas alınmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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.

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

Güneş Enerjisi 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



bakım, onarım ve kontrolü sayesinde degradasyonu (Fotovoltaik verim kaybı) azaltma gibi içsel etkenler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPIAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

Bir santralde üretilen elektrik enerjisi üretildiği yerden tüketildiği noktaya taşınması gerekir. Üretilen elektrik, iletim hatlarıyla (TEİAŞ – Türkiye Elektrik İletim AŞ) yerleşim birimlerinin ve sanayi bölgelerinin yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı “Üreticiler İçin Veriş Yönünde Tek Terimli Dağıtım Tarifesi” veya “Lisansız Üreticilere İlişkin Tek Terimli Dağıtım Tarifesi” başlıklarında yer alan birim değerler dikkate alınarak hesaplamada kullanılmıştır.

Bir diğer gider kalemini oluşturan unsur ise işletmenin operasyonel maliyeti (OpEx) dir. Bu maliyet kendi içerisinde, santralin faal şekilde elektrik üretebilmek adına üreticinin katlandığı unsurları içermektedir. Bunlar genel olarak; teknik ve güvenlik personel giderleri, sigorta ödemeleri, malzeme ve teknolojik yazılım masrafları vb.

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

1. Değerleme periyodu yıllık bazda ve her yıl dönem sonunu gösterecek şekilde oluşturulmuştur. Tablo, santrallerin yasal olarak elektrik üretimine geçmesinden itibaren 49 yıl süre esasına göre hesaplanmıştır. Bu süre belirlenirken özellikle iki durum dikkate alınmıştır.

Birincisi, “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun” un Üçüncü Bölüm Madde-6 (Değişik:25/11/2020-7257/13 md.) belirtmesidir. Burada, “*Lisansız üretim faaliyeti kapsamındaki tesisler için on yıllık sürenin bitiminden itibaren lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının yüzde on beşinin YEK Destekleme Mekanizmasına katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesine ilişkin ve/veya lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat ile uygulamaya ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir.*” Bu ise, lisanssız şekilde elektrik üretimi yapan bu santrallerin lisanslı santraller gibi 49 yıl süre boyunca elektrik üretim hakkına sahip olacağı anlamına gelmektedir.

İkincisi ise, üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde belirlenmektedir. Günümüz piyasa şartlarında 25 yıl olarak ön görülen performans garantisi süresi sonunda o günkü teknolojiyle üretilen ortalama bir güneş panelinin yaklaşık %90 seviyesinde verimle çalışabileceği belirtilmektedir. Buradaki önemli nokta, panellere tayin edilen garanti süresinin yaklaşık 25 yıl olduğu, ekonomik ömrünün 25 yıl olmadığıdır. Halihazırda 50 yıldır hala çalışan ve elektrik üreten panellerin varlığı bilinmektedir. Yüksek teknoloji ve düzenli bakım ile paneller daha uzun yıllar üretimde kullanılabilir. Bu sebeple paneller için ekonomik ömür 50 yıl alınabilmektedir.

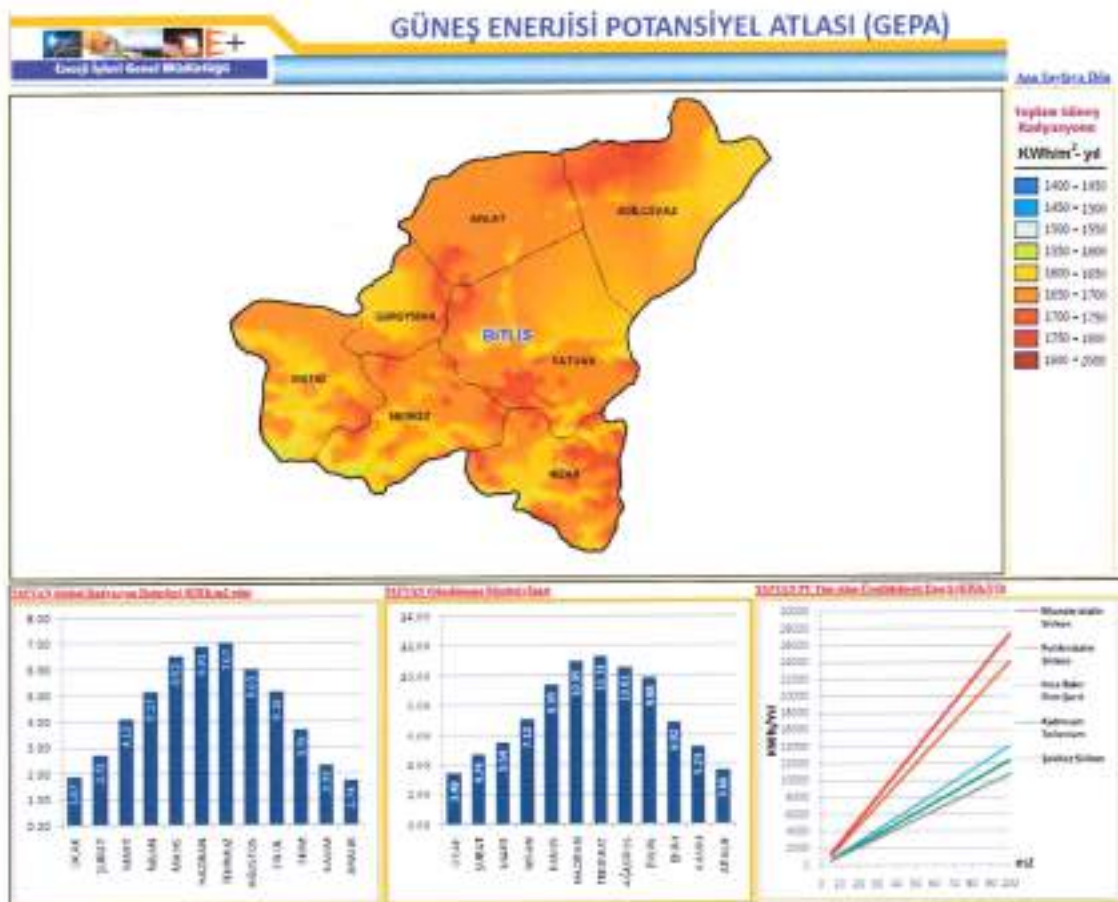
→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 MWp kurulu güce sahip santral için bugünkü yapılacak maliyet, panel yenileme maliyeti olarak eklenmiştir. Böylelikle kümülatifte, bir panelin toplam kullanım ömrü de 49 yılı bulmamış olacaktır. Bu sebeplerden ötürü İNA tablosu 49 yıl süreyle (yasal üretim başlama tarihi itibarıyla) oluşturulmuştur. Süre içerisinde işletmenin devredilmediği/el değıştirmedeği ve süre sonunda faaliyetin sonlanmayacağı (üretim lisans süreleri

uzatımı yapılabilmektedir.) kabulü ile nakit akışlarının bugünkü değer toplamına herhangi bir lisans/kullanım hakkı eklenmemiş, sadece Artık Değer (Terminal Değer) eklenmiştir.

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve 10.000.000 kWh/Yıl olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık 9.710.270 kWh şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

Referans	1 Mw'ya Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faaliyet Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.700.000	6,144	10.444.800
2.Global Solar Atlas	1.665.000		10.229.760
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.750.000		10.752.000
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.546.224		9.500.000
Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mw'ya İçin)	1.665.306		10.231.640

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.



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 kaybindan 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 kaybindan yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakla birlikte bulunan oranlar, üreticilerin garanti süresince verdikleri oranların çok altında gerçekleşmiştir.

4. Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibarıyla 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 44 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,161 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, BİYOKÜTLE gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir oranla artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.

2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği, 2024 yılı rapor tarihi itibarıyla da ortalama 70 USD/Mwh olarak gözlemlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
EĞİLİMLER VE ÇEVRESEL ETKİLERİNİN
Etkileri ve Sonuçları
10.11.2023
Tarihli Raporun 10.11.2023 Tarihinde
Güncellenmesiyle Birlikte
Güncellenmiştir.

30Yıllık Faizli Tahvil	Merkezi Kodu	Vade Sonu	Ruhsat Oranı	Orta Riskli	Risksiz Faizli	Ortalama Ortalama Riskli
01.12.2024	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	8,51%	8,03%	8,07%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	8,27%	8,10%	8,18%
05.09.2024	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	7,54%	7,18%	7,32%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	7,51%	7,03%	7,48%
28.06.2024	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	7,88%	7,79%	7,84%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	7,88%	7,91%	7,95%
28.07.2023	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	8,53%	8,43%	8,47%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	8,16%	8,08%	8,18%
26.06.2023	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	8,54%	8,43%	8,47%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	8,16%	8,04%	8,18%
3.03.2023	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	8,53%	8,43%	8,47%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	8,16%	8,04%	8,18%
06.11.2022	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	8,53%	8,43%	8,47%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	8,16%	8,04%	8,18%
10.08.2022	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	9,18%	9,14%	9,20%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	10,23%	10,10%	10,17%
11.04.2022	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	8,10%	8,03%	8,06%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	8,19%	8,08%	8,09%
6.03.2021	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	6,67%	6,59%	6,68%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	7,13%	7,08%	7,10%
17.06.2020	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	5,76%	5,69%	5,78%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	7,38%	7,23%	7,25%
21.11.2019	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	6,42%	6,37%	6,39%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	6,77%	6,72%	6,75%
5.02.2018	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	5,71%		5,72%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	5,95%		5,95%
24.04.2017	US900123CB40	30.04.2045	4,88%	5,88%		5,88%
	US900123CB37	37.02.2045	6,68%	5,80%		5,80%
Ortalama						7,70%

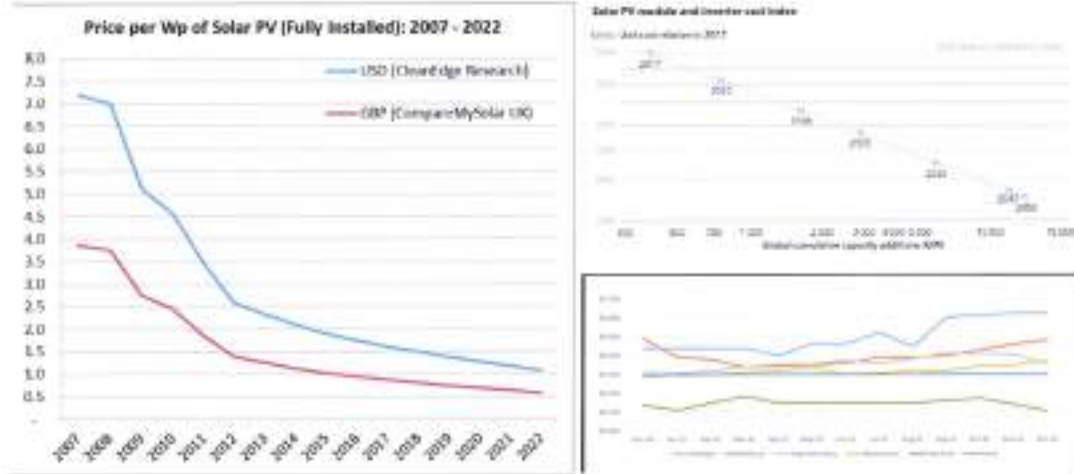
UBO Üzerinden Kontrol Edildi
Referans: www.bloomberg.com.tr

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.

ABD 30 Yıllık Tahvil Faizli Cari Grafikleri



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274800 / Mersis No: 34020000000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 274800 / Tic. Sic. No: 274800
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274800 / Mersis No: 34020000000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 274800 / Tic. Sic. No: 274800



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki 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 olduğu/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

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table

Project/Category	Fiscal Year Projections (2023-2043)																				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value	Value
Initial Investment	1000000	1500000	2000000	2500000	3000000	3500000	4000000	4500000	5000000	5500000	6000000	6500000	7000000	7500000	8000000	8500000	9000000	9500000	10000000	10500000	11000000
Operating Expenses	200000	220000	240000	260000	280000	300000	320000	340000	360000	380000	400000	420000	440000	460000	480000	500000	520000	540000	560000	580000	600000
Revenue	300000	350000	400000	450000	500000	550000	600000	650000	700000	750000	800000	850000	900000	950000	1000000	1050000	1100000	1150000	1200000	1250000	1300000
Net Profit	100000	130000	160000	190000	220000	250000	280000	310000	340000	370000	400000	430000	460000	490000	520000	550000	580000	610000	640000	670000	700000
ROI (%)	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%	32%	34%	36%	38%	40%	42%	44%	46%	48%	50%
Payback Period (Years)	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NPV (at 5% discount)	1500000	1800000	2100000	2400000	2700000	3000000	3300000	3600000	3900000	4200000	4500000	4800000	5100000	5400000	5700000	6000000	6300000	6600000	6900000	7200000	7500000
IRR (%)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Sensitivity Analysis	1000000	1500000	2000000	2500000	3000000	3500000	4000000	4500000	5000000	5500000	6000000	6500000	7000000	7500000	8000000	8500000	9000000	9500000	10000000	10500000	11000000
Scenario 1: Optimistic	1200000	1700000	2200000	2700000	3200000	3700000	4200000	4700000	5200000	5700000	6200000	6700000	7200000	7700000	8200000	8700000	9200000	9700000	10200000	10700000	11200000
Scenario 2: Pessimistic	800000	1100000	1400000	1700000	2000000	2300000	2600000	2900000	3200000	3500000	3800000	4100000	4400000	4700000	5000000	5300000	5600000	5900000	6200000	6500000	6800000
Scenario 3: Base Case	1000000	1500000	2000000	2500000	3000000	3500000	4000000	4500000	5000000	5500000	6000000	6500000	7000000	7500000	8000000	8500000	9000000	9500000	10000000	10500000	11000000
Summary	1000000	1500000	2000000	2500000	3000000	3500000	4000000	4500000	5000000	5500000	6000000	6500000	7000000	7500000	8000000	8500000	9000000	9500000	10000000	10500000	11000000
Notes	All values are estimates and subject to change based on market conditions and project progress.																				

DOF Value - Row 7, 1

Project/Activity Name	Financial Projections (USD Millions)																				Total Investment	Expected ROI (%)
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032					
	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2				
Strategic Initiative Alpha (Phase 1)	10.5	12.0	15.0	18.0	20.0	22.0	25.0	28.0	30.0	32.0	35.0	38.0	40.0	42.0	45.0	48.0	50.0	52.0	55.0			
Strategic Initiative Beta (Phase 2)	8.0	9.5	11.0	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0			
Strategic Initiative Gamma (Phase 3)	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0	44.0	46.0	48.0			
Strategic Initiative Delta (Phase 4)	9.0	10.5	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0	44.0			
Strategic Initiative Epsilon (Phase 5)	11.0	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0	45.0	47.0			
Strategic Initiative Zeta (Phase 6)	7.0	8.5	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0			
Strategic Initiative Eta (Phase 7)	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0	45.0	47.0	49.0			
Strategic Initiative Theta (Phase 8)	6.0	7.5	9.0	11.0	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0			
Strategic Initiative Iota (Phase 9)	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0	44.0	46.0	48.0	50.0			
Strategic Initiative Kappa (Phase 10)	5.0	6.5	8.0	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0			
Strategic Initiative Lambda (Phase 11)	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0	44.0	46.0	48.0	50.0	52.0			
Strategic Initiative Mu (Phase 12)	4.0	5.5	7.0	9.0	11.0	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0			
Strategic Initiative Nu (Phase 13)	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0	45.0	47.0	49.0	51.0	53.0			
Strategic Initiative Xi (Phase 14)	3.0	4.5	6.0	8.0	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0			
Strategic Initiative Omicron (Phase 15)	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0	45.0	47.0	49.0	51.0	53.0	55.0			
Strategic Initiative Pi (Phase 16)	2.0	3.5	5.0	7.0	9.0	11.0	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0			
Strategic Initiative Rho (Phase 17)	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0	44.0	46.0	48.0	50.0	52.0	54.0	56.0			
Strategic Initiative Sigma (Phase 18)	1.0	2.5	4.0	6.0	8.0	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0			
Strategic Initiative Tau (Phase 19)	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0	45.0	47.0	49.0	51.0	53.0	55.0	57.0			
Strategic Initiative Upsilon (Phase 20)	0.5	2.0	3.5	5.0	7.0	9.0	11.0	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0			
Strategic Initiative Phi (Phase 21)	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0	36.0	38.0	40.0	42.0	44.0	46.0	48.0	50.0	52.0	54.0	56.0	58.0			
Strategic Initiative Chi (Phase 22)	0.2	1.5	3.0	4.5	6.0	7.5	9.0	10.5	12.0	13.5	15.0	16.5	18.0	19.5	21.0	22.5	24.0	25.5	27.0			
Strategic Initiative Psi (Phase 23)	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0	33.0	35.0	37.0	39.0	41.0	43.0	45.0	47.0	49.0	51.0	53.0	55.0	57.0	59.0			
Strategic Initiative Omega (Phase 24)	0.1	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0			
Strategic Initiative Total (All Phases)	240.0	270.0	300.0	330.0	360.0	390.0	420.0	450.0	480.0	510.0	540.0	570.0	600.0	630.0	660.0	690.0	720.0	750.0	780.0			

[illegible][illegible]

NET NATIONAL GROSS VALUE
 RECEIVED FROM EXPORTS 7-9
 1962-1963
 1964-1965
 1966-1967
 1968-1969
 1970-1971
 1972-1973
 1974-1975
 1976-1977
 1978-1979
 1980-1981
 1982-1983
 1984-1985
 1986-1987
 1988-1989
 1990-1991
 1992-1993
 1994-1995
 1996-1997
 1998-1999
 2000-2001
 2002-2003
 2004-2005
 2006-2007
 2008-2009
 2010-2011
 2012-2013
 2014-2015
 2016-2017
 2018-2019
 2020-2021
 2022-2023
 2024-2025
 2026-2027
 2028-2029
 2030-2031
 2032-2033
 2034-2035
 2036-2037
 2038-2039
 2040-2041
 2042-2043
 2044-2045
 2046-2047
 2048-2049
 2050-2051
 2052-2053
 2054-2055
 2056-2057
 2058-2059
 2060-2061
 2062-2063
 2064-2065
 2066-2067
 2068-2069
 2070-2071
 2072-2073
 2074-2075
 2076-2077
 2078-2079
 2080-2081
 2082-2083
 2084-2085
 2086-2087
 2088-2089
 2090-2091
 2092-2093
 2094-2095
 2096-2097
 2098-2099
 2100-2101
 2102-2103
 2104-2105
 2106-2107
 2108-2109
 2110-2111
 2112-2113
 2114-2115
 2116-2117
 2118-2119
 2120-2121
 2122-2123
 2124-2125
 2126-2127
 2128-2129
 2130-2131
 2132-2133
 2134-2135
 2136-2137
 2138-2139
 2140-2141
 2142-2143
 2144-2145
 2146-2147
 2148-2149
 2150-2151
 2152-2153
 2154-2155
 2156-2157
 2158-2159
 2160-2161
 2162-2163
 2164-2165
 2166-2167
 2168-2169
 2170-2171
 2172-2173
 2174-2175
 2176-2177
 2178-2179
 2180-2181
 2182-2183
 2184-2185
 2186-2187
 2188-2189
 2190-2191
 2192-2193
 2194-2195
 2196-2197
 2198-2199
 2200-2201
 2202-2203
 2204-2205
 2206-2207
 2208-2209
 2210-2211
 2212-2213
 2214-2215
 2216-2217
 2218-2219
 2220-2221
 2222-2223
 2224-2225
 2226-2227
 2228-2229
 2230-2231
 2232-2233
 2234-2235
 2236-2237
 2238-2239
 2240-2241
 2242-2243
 2244-2245
 2246-2247
 2248-2249
 2250-2251
 2252-2253
 2254-2255
 2256-2257
 2258-2259
 2260-2261
 2262-2263
 2264-2265
 2266-2267
 2268-2269
 2270-2271
 2272-2273
 2274-2275
 2276-2277
 2278-2279
 2280-2281
 2282-2283
 2284-2285
 2286-2287
 2288-2289
 2290-2291
 2292-2293
 2294-2295
 2296-2297
 2298-2299
 2300-2301
 2302-2303
 2304-2305
 2306-2307
 2308-2309
 2310-2311
 2312-2313
 2314-2315
 2316-2317
 2318-2319
 2320-2321
 2322-2323
 2324-2325
 2326-2327
 2328-2329
 2330-2331
 2332-2333
 2334-2335
 2336-2337
 2338-2339
 2340-2341
 2342-2343
 2344-2345
 2346-2347
 2348-2349
 2350-2351
 2352-2353
 2354-2355
 2356-2357
 2358-2359
 2360-2361
 2362-2363
 2364-2365
 2366-2367
 2368-2369
 2370-2371
 2372-2373
 2374-2375
 2376-2377
 2378-2379
 2380-2381
 2382-2383
 2384-2385
 2386-2387
 2388-2389
 2390-2391
 2392-2393
 2394-2395
 2396-2397
 2398-2399
 2400-2401
 2402-2403
 2404-2405
 2406-2407
 2408-2409
 2410-2411
 2412-2413
 2414-2415
 2416-2417
 2418-2419
 2420-2421
 2422-2423
 2424-2425
 2426-2427
 2428-2429
 2430-2431
 2432-2433
 2434-2435
 2436-2437
 2438-2439
 2440-2441
 2442-2443
 2444-2445
 2446-2447
 2448-2449
 2450-2451
 2452-2453
 2454-2455
 2456-2457
 2458-2459
 2460-2461
 2462-2463
 2464-2465
 2466-2467
 2468-2469
 2470-2471
 2472-2473
 2474-2475
 2476-2477
 2478-2479
 2480-2481
 2482-2483
 2484-2485
 2486-2487
 2488-2489
 2490-2491
 2492-2493
 2494-2495
 2496-2497
 2498-2499
 2500-2501
 2502-2503
 2504-2505
 2506-2507
 2508-2509
 2510-2511
 2512-2513
 2514-2515
 2516-2517
 2518-2519
 2520-2521
 2522-2523
 2524-2525
 2526-2527
 2528-2529
 2530-2531
 2532-2533
 2534-2535
 2536-2537
 2538-2539
 2540-2541
 2542-2543

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu santrallerin mevcut durumu ve alınan gerekli izinler dikkate alındığında en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme Güneş Enerjisi Santralinin değer tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bölünmüş kısım değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santralin gelir getirmesi ve faaliyet şeklinin de buna dayanması sebebi ile değer takdirinde Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Santrallerin devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış GES bulunmaktadır.

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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu santrallerde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Bitlis İli, Tatvan İlçesi, Kıyıldüzü Köyü sınırları içerisinde yer alan 108 ada 98-99-100-103-104 parseller üzerinde kurulu toplamda 6,1440 mWp (4,995 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin değer tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir.

Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Ülke dinamikleri ve ekonomisi ile uluslararası piyasalarda yaşanacak çok ciddi ve radikal değişiklikler ayrıca yaşanabilecek doğal afetler gibi durumlar rapor içeriğinin ve nihai sonucun değişmesine yol açabilecektir. Bu durumda değerlemenin yenilenmesi önerilmektedir.

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. talebine istinaden 6,1440 mWp (4,995 mWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:35



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/98
Taşınmaz Kimlik No:	100785701	AT Yüzölçümü(m2):	16372.30
İl/ilçe:	BITLİS/TATVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tatvan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KYMDÜZÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Girfaki	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1423	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.) Tarih: 09/02/2021 Sayı: E.954212(Şablon: Diğer)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Tatvan - 10-02-2021 10:45 - 1079	

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:35



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/99
Taşınmaz Kimlik No:	100785702	AT Yüzölçümü(m2):	16372.30
İl/ilçe:	BITLİS/TATVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tatvan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KYMDÜZÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Girfaki	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1424	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.) Tarih: 09/02/2021 Sayı: E.954212(Şablon: Diğer)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Tatvan - 10-02-2021 10:45 - 1079	

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:33



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/100
Taşınmaz Kimlik No:	100785703	AT Yüzölçümü(m2):	16372.30
İl/İlçe:	BİTLİS/TATVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tatvan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIYIDÜZÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Girfaki	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1425	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.) Tarih: 09/02/2021 Sayı: E.954212(Şablon: Diğer)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Tatvan - 10-02-2021 10:45 - 1079	

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:33



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/103
Taşınmaz Kimlik No:	100785706	AT Yüzölçümü(m2):	17523.56
İl/İlçe:	BİTLİS/TATVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tatvan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIYIDÜZÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Girfaki	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1428	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.) Tarih: 09/02/2021 Sayı: E.954212(Şablon: Diğer)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Tatvan - 10-02-2021 10:45 - 1079	

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Termin: 28-3-2025-15:34



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	108/104
Taşınmaz Kimlik No:	100785707	AT Yüzölçümü(m2):	17523.59
İl/İlçe:	BITLİS/TATVAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tatvan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIYIDÖZÜ Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Girfaki	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1429	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun 13. Maddesi gereğince kıstıdır.) Tarih: 09/02/2021 Sayı: E.954212(Şablon: Diğer)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Tatvan - 10-02-2021 10:45 - 1079	

1/3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746450474	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17523.59	17523.59	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 11-05-2023 4369	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Ailekâli	Müşterek Ml?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810068590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 Değişken	1/0	F.B.K.	İçdr - 24-10-2019 16:30 - 9748	
İpoteklin Konulduğu Hiss-e Bilgisi							
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç		Tecvil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tatvan - KIYIDUZU Köyü - (Aktif) - 108 Ada - 104 Parsel	1/1	(SN-8463286) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL		İçdr - 24-10-2019 16:30 - 9748		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -p5TDOAxoQyb kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NEW JERSEY COMMERCIAL
 DEVELOPMENT BANK
 1000 NEW YORK AVENUE
 NEWARK, N.J. 07102
 (201) 592-1000
 (201) 592-1001
 (201) 592-1002
 (201) 592-1003
 (201) 592-1004
 (201) 592-1005
 (201) 592-1006
 (201) 592-1007
 (201) 592-1008
 (201) 592-1009
 (201) 592-1010
 (201) 592-1011
 (201) 592-1012
 (201) 592-1013
 (201) 592-1014
 (201) 592-1015
 (201) 592-1016
 (201) 592-1017
 (201) 592-1018
 (201) 592-1019
 (201) 592-1020
 (201) 592-1021
 (201) 592-1022
 (201) 592-1023
 (201) 592-1024
 (201) 592-1025
 (201) 592-1026
 (201) 592-1027
 (201) 592-1028
 (201) 592-1029
 (201) 592-1030
 (201) 592-1031
 (201) 592-1032
 (201) 592-1033
 (201) 592-1034
 (201) 592-1035
 (201) 592-1036
 (201) 592-1037
 (201) 592-1038
 (201) 592-1039
 (201) 592-1040
 (201) 592-1041
 (201) 592-1042
 (201) 592-1043
 (201) 592-1044
 (201) 592-1045
 (201) 592-1046
 (201) 592-1047
 (201) 592-1048
 (201) 592-1049
 (201) 592-1050
 (201) 592-1051
 (201) 592-1052
 (201) 592-1053
 (201) 592-1054
 (201) 592-1055
 (201) 592-1056
 (201) 592-1057
 (201) 592-1058
 (201) 592-1059
 (201) 592-1060
 (201) 592-1061
 (201) 592-1062
 (201) 592-1063
 (201) 592-1064
 (201) 592-1065
 (201) 592-1066
 (201) 592-1067
 (201) 592-1068
 (201) 592-1069
 (201) 592-1070
 (201) 592-1071
 (201) 592-1072
 (201) 592-1073
 (201) 592-1074
 (201) 592-1075
 (201) 592-1076
 (201) 592-1077
 (201) 592-1078
 (201) 592-1079
 (201) 592-1080
 (201) 592-1081
 (201) 592-1082
 (201) 592-1083
 (201) 592-1084
 (201) 592-1085
 (201) 592-1086
 (201) 592-1087
 (201) 592-1088
 (201) 592-1089
 (201) 592-1090
 (201) 592-1091
 (201) 592-1092
 (201) 592-1093
 (201) 592-1094
 (201) 592-1095
 (201) 592-1096
 (201) 592-1097
 (201) 592-1098
 (201) 592-1099
 (201) 592-1100
 (201) 592-1101
 (201) 592-1102
 (201) 592-1103
 (201) 592-1104
 (201) 592-1105
 (201) 592-1106
 (201) 592-1107
 (201) 592-1108
 (201) 592-1109
 (201) 592-1110
 (201) 592-1111
 (201) 592-1112
 (201) 592-1113
 (201) 592-1114
 (201) 592-1115
 (201) 592-1116
 (201) 592-1117
 (201) 592-1118
 (201) 592-1119
 (201) 592-1120
 (201) 592-1121
 (201) 592-1122
 (201) 592-1123
 (201) 592-1124
 (201) 592-1125
 (201) 592-1126
 (201) 592-1127
 (201) 592-1128
 (201) 592-1129
 (201) 592-1130
 (201) 592-1131
 (201) 592-1132
 (201) 592-1133
 (201) 592-1134
 (201) 592-1135
 (201) 592-1136
 (201) 592-1137
 (201) 592-1138
 (201) 592-1139
 (201) 592-1140
 (201) 592-1141
 (201) 592-1142
 (201) 592-1143
 (201) 592-1144
 (201) 592-1145
 (201) 592-1146
 (201) 592-1147
 (201) 592-1148
 (201) 592-1149
 (201) 592-1150
 (201) 592-1151
 (201) 592-1152
 (201) 592-1153
 (201) 592-1154
 (201) 592-1155
 (201) 592-1156
 (201) 592-1157
 (201) 592-1158
 (201) 592-1159
 (201) 592-1160
 (201) 592-1161
 (201) 592-1162
 (201) 592-1163
 (201) 592-1164
 (201) 592-1165
 (201) 592-1166
 (201) 592-1167
 (201) 592-1168
 (201) 592-1169
 (201) 592-1170
 (201) 592-1171
 (201) 592-1172
 (201) 592-1173
 (201) 592-1174
 (201) 592-1175
 (201) 592-1176
 (201) 592-1177
 (201) 592-1178
 (201) 592-1179
 (201) 592-1180
 (201) 592-1181
 (201) 592-1182
 (201) 592-1183
 (201) 592-1184
 (201) 592-1185
 (201) 592-1186
 (201) 592-1187
 (201) 592-1188
 (201) 592-1189
 (201) 592-1190
 (201) 592-1191
 (201) 592-1192
 (201) 592-1193
 (201) 592-1194
 (201) 592-1195
 (201) 592-1196
 (201) 592-1197
 (201) 592-1198
 (201) 592-1199
 (201) 592-1200
 (201) 592-1201
 (201) 592-1202
 (201) 592-1203
 (201) 592-1204
 (201) 592-1205
 (201) 592-1206
 (201) 592-1207
 (201) 592-1208
 (201) 592-1209
 (201) 592-1210
 (201) 592-1211
 (201) 592-1212
 (201) 592-1213
 (201) 592-1214
 (201) 592-1215
 (201) 592-1216
 (201) 592-1217
 (201) 592-1218
 (201) 592-1219
 (201) 592-1220
 (201) 592-1221
 (201) 592-1222
 (201) 592-1223
 (201) 592-1

GEÇİCİ KABUL TUTANAKLARI

[illegible]

SÖZÜMLER VE İNŞAAT KURULUŞU				
Sıra No	Konular	Proje/İnşaat Gözetmeni		
1	Modüller Tesisat Pnömi : ±GTC 300,314 G.DC. G.111-66-200/6 Tüpi : ±Montajsal sifonlar Mako, Modül Gözet : ±200 Yp. Beyazlatı : ±1602/990/2 mm Taşınan Modül Sayısı : ±400 adet İste Ver. Çekme Sıcaklığı : ±48 °C / ±45 °C İmalat Yılı : ±2017	Modüller Tüpi : ±Montajsal sifonlar Mako, Modül Gözet : ±200 Yp. Beyazlatı : ±1602/990/2 mm Taşınan Modül Sayısı : ±300 adet İste Verilen Çekme Sıcaklığı : ±48 °C / ±45 °C		
2	Enjeksiyonlar İmalatçı : ±KACI Tüpi : ±127/3.5M Taşınan Enjeksiyon Sayısı : ±3 adet Maksimum Gözet Gözetimi : ±1500 V (DC) Maksimum Gözet Akımı : ±16/12/3 A Maksimum Çekim (AC) : ±12/3.5/3 A İmalat Yılı : ±2017	Enjeksiyonlar Tüpi : ±127 TL/3 Taşınan Enjeksiyon Sayısı : ±3 adet Maksimum Gözet Gözetimi : ±1500 V (DC) Maksimum Gözet Akımı : ±16/12/3 A Maksimum Çekim (AC) : ±12/3.5/3 A		
3	AC/DC Dönüştürücü İmalatçı : ±Elex Enerji Tüpi : ±1600 Vp Nac Nac Çekim Sıcaklığı : ±120 V (AC) Akım Akımı : ±120 V (AC) İmalat Yılı : ±2017	AC/DC Dönüştürücü Tüpi : ±1600 Vp Nac Nac Çekim Sıcaklığı : ±120 V (AC) Akım Akımı : ±120 V (AC) İmalat Yılı : ±2017		

[illegible][illegible]

YATIRIM VE TİCARİ KURUMLAR BAKANLIĞI
TİCARİ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MÜHÜRLE
YATIRIM VE TİCARİ KURUMLAR BAKANLIĞI
TİCARİ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KARŞIYAKA, 06060, ANKARA
OKUL İNŞAAT PETROL FAKÜLTESİ ELEKTRİK YERİNDEN MARKA YERİNDEN BİR
PUL LAR, HAY, DİĞ. DİĞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. VE ALT. ŞİRKETLERİ
OKUL GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ELEKTRİK TEKNİK

OKUL KARIŞI TUTANAK

Okul Karişisi Tarihi: 24.07.2019
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri

KARŞIYAKA

Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri

Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri



MÜHÜRLEME VE İNVERTER (YATIRIM)		
Sıra No	Karşılık	Proje İçinde Gösterilen
1	Mühürle Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri	Mühürle Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri
2	Karşılık Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri	Karşılık Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri
3	Alt Yapı Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri	Alt Yapı Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri

Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri

YATIRIM VE TİCARİ KURUMLAR BAKANLIĞI
TİCARİ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MÜHÜRLE
YATIRIM VE TİCARİ KURUMLAR BAKANLIĞI
TİCARİ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KARŞIYAKA, 06060, ANKARA
OKUL İNŞAAT PETROL FAKÜLTESİ ELEKTRİK YERİNDEN MARKA YERİNDEN BİR
PUL LAR, HAY, DİĞ. DİĞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. VE ALT. ŞİRKETLERİ
OKUL GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ELEKTRİK TEKNİK

OKUL KARIŞI TUTANAK

Okul Karişisi Tarihi: 27.08.2019
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri

KARŞIYAKA

Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri

Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri



MÜHÜRLEME VE İNVERTER (YATIRIM)		
Sıra No	Karşılık	Proje İçinde Gösterilen
1	Mühürle Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri	Mühürle Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri Mühürle Yeri: 1. Mühürleme Yeri
2	Karşılık Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri	Karşılık Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri Karşılık Yeri: 1. Karşılık Yeri
3	Alt Yapı Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri	Alt Yapı Çekim Yeri: OKUL KARIŞISI Tipi: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri Alt Yapı Yeri: 1. Alt Yapı Yeri

Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri
Okul Karişisi Yeri: Okul Karişisi Yeri

Y.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BİRLİKLE
TATVAN EĞERİ
BOYUNCAZ KÖYÜ
GÖRÜKME MEYDANI
KARACITA PAFTA, HRAZDA, SPARŞUL
RUMELİYAN OKULU, İNNANŞULULU, İTİME İTİME YAN
SORDUĞUNUS ENERJİ ANTRALI ELEKTRİK TETKİ

GRUPE KAREL TUTANANİSİ

Grupe Karel tutanani: 17.05.2019
Bu tutanani Mülkiyetine İstisna.

KAREL BEYİNİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Grupe Karel tutanani: Ad: YEDAN GRUPE MÜDÜRLÜĞÜ

Bu tutanani Tabii Kaynaklar Bakanlığı'na 19.05.2019 tarihinde 14.05.2019 tarihinde grubu
2. Tabii Kaynaklar Bakanlığı'na 19.05.2019 tarihinde 14.05.2019 tarihinde grubu

ONAY

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

Yazı
KAREL TUTANANİSİ

MISCELLANEOUS INVENTORIES (PAGE 3)			
Item No.	Location	Proposed Classification	
	Headquarters	Headquarters	
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		
	Office		
	Headquarters		
	United States		
	General Services		

SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI

[illegible]

1. HANNOH ELECTRIC CO., LTD. IS A REGISTERED COMPANY IN
ANLAWAN

2. The following table shows the names of the companies which supply electrical goods to
the following companies in the following table. The names of the companies which supply
electrical goods to the following companies are given in the following table.

3. The following table shows the names of the companies which supply electrical goods to
the following companies in the following table. The names of the companies which supply
electrical goods to the following companies are given in the following table.

	Dagim Sirketi:	Ünvanı
Tedarik	Vangit Plastik Dışarı 4.5 (10000)	150/2 Geyik Yolu, Mal Ankara / 06100
Kazancı Adresleri	İzmirli Çiğdem Tesisleri, Marmara - YAN	Denizli Çiğdem Tesisleri, Marmara Çiğdem Tesisleri, Marmara Çiğdem Tesisleri
Aile Sektörü Etkileri	Yanık Çiğdem Tesisleri, Yanık Çiğdem Tesisleri, Yanık Çiğdem Tesisleri	Yanık Çiğdem Tesisleri, Yanık Çiğdem Tesisleri, Yanık Çiğdem Tesisleri
İmza		

4. The following table shows the names of the companies which supply electrical goods to
the following companies in the following table. The names of the companies which supply
electrical goods to the following companies are given in the following table.

SİGORTA POLİÇESİ

YANGIN-KAR KAYBI- MAKİNE KIRILMASI- İŞTİREN M.M.- 3.ŞAHIS M.M. PERFORMANS KAYBI
GES SİGORTA POLİÇESİ

KAYNAK : DENİZKURDU SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ A.Ş.
POLİÇE NO : 45857863
SİGORTALI : Best Brands Grup Enerji Yatırım Anonim Şirketi
SİGORTA ETTİREN : Best Brands Grup Enerji Yatırım Anonim Şirketi
RİZİKO ADRESİ : BİTLİS/TATVAN/KIYIDUZU/GIRFAKİ MEVKİİ/ 108 ADA-5
PARSEL (97-98-99-100-101-102-103-104 PARSEL)
SİGORTA SÜRESİ : 30.08.2024 - 30.08.2025

YANGIN KIRILMA VE İŞTİREN KIRILMA SİGORTASI
YANGIN KIRILMA VE İŞTİREN KIRILMA SİGORTASI

TOPLAM TEMİNAT LİMİTLERİ

TEMİNATLAR	SİGORTA BEDELİ
YANGIN, YILDIRIM, İNFILAK,DUMAN - MAKİNE/ TESİSAT	3.000.000.00 USD
DEPREM YANARDAĞ PÜSKÜRMESİ MÜNTEVİYAT	3.000.000.00 USD
GLKHH-KNH VE TERÖR	3.000.000.00 USD

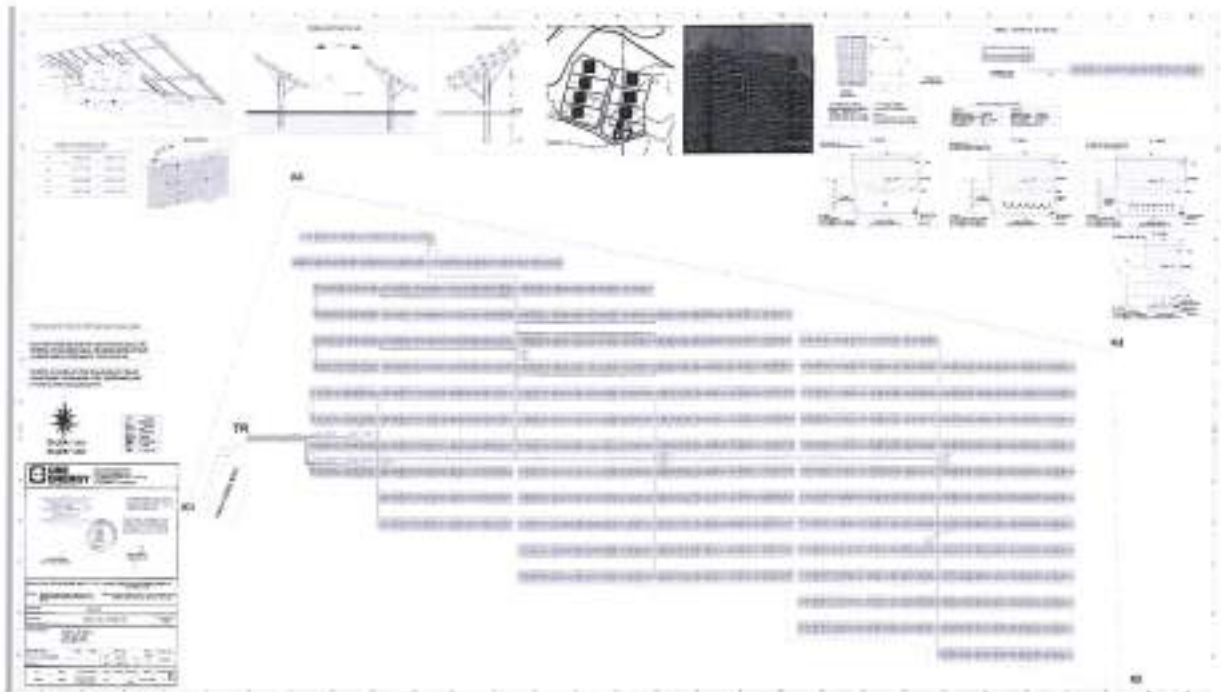
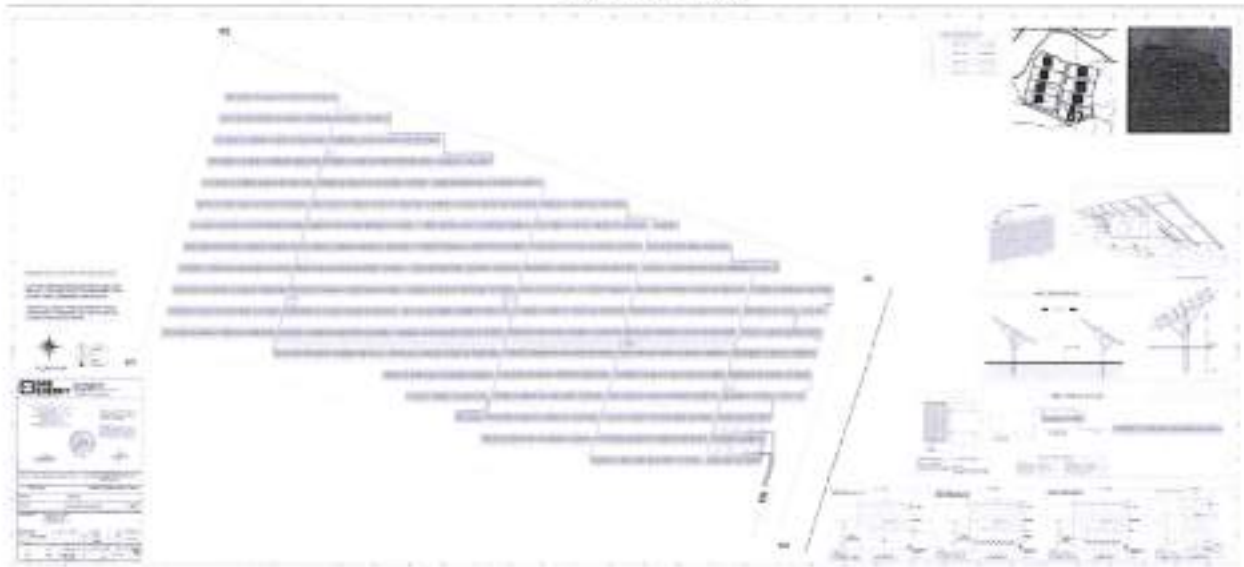


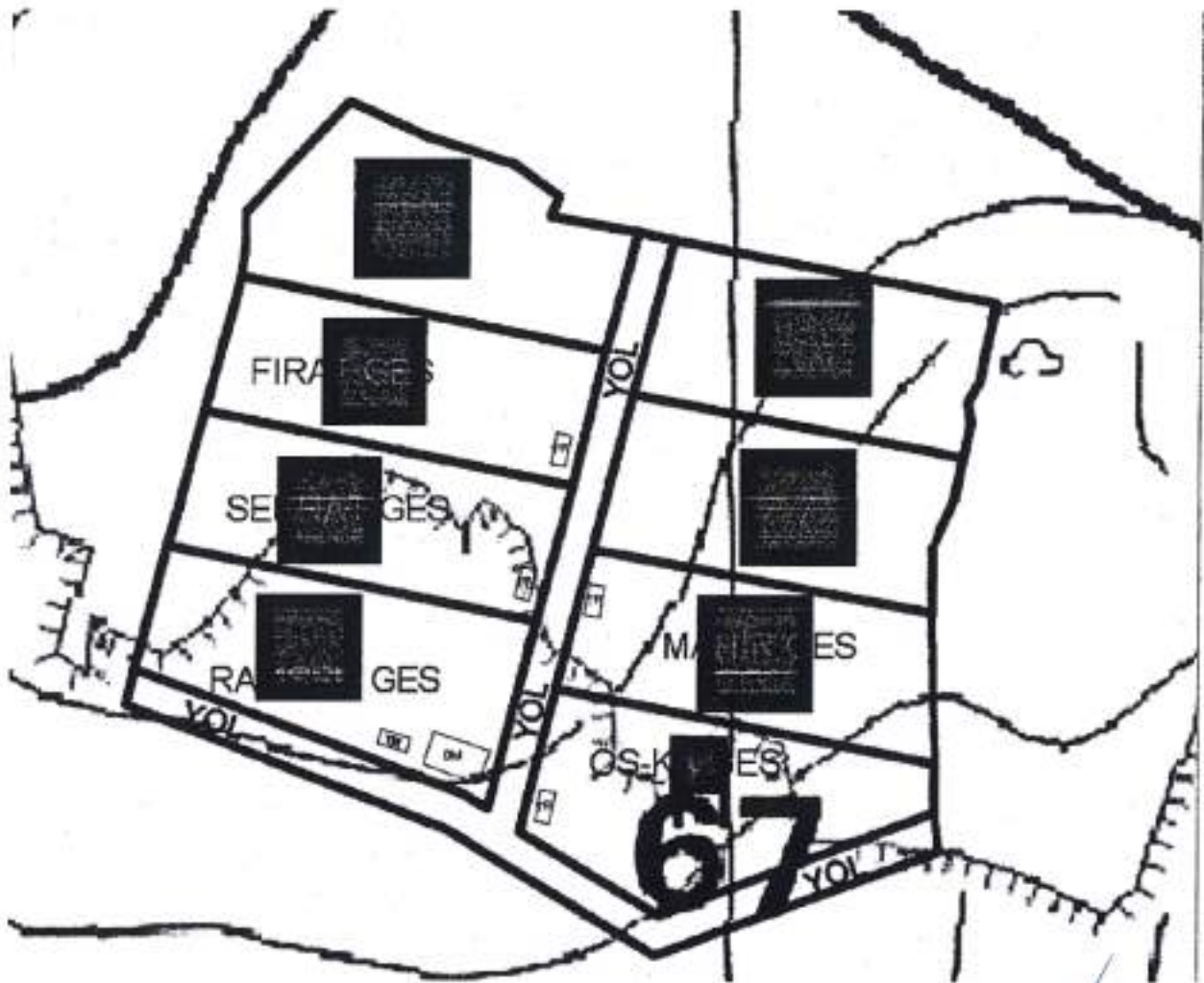
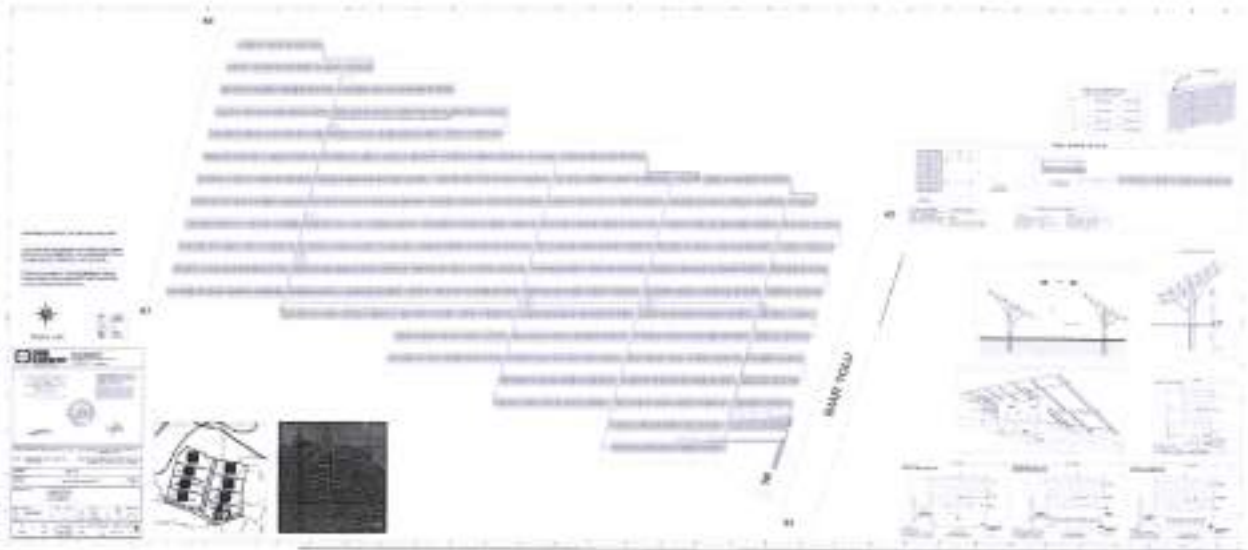
T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
SİHAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SANAYİ SİCİL BELGESİ
e-belge

Belge Tarihi : 31/05/2023	Belge No : 813000	Yerli/TC No : 1606040418
İşletme Ünvanı : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ		
İşletme Adresi : KIYIDUZU KÖYÜ MEVKİİ 108 ADA 55, 56, 100, 103, 104 PARSEL TATVAN/BİTLİS		
Vize Tarihi :	Vize Dönemi Başlangıcı Tarihi :	
Üretim Konusu		
ELEKTRİK ENERJİSİ (GÜNEŞ ENERJİSİ)		
Ticari Sicil Kanunu'nun 24-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-245		

VAZİYET PLANI





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3450000000000000
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3450000000000000

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GÖZÜKLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler Mah. Büyükdere No:1 Kat:10 Kat:10
34398 Beşiktaş / İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274656 / Mers: 081000127465600000000
Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





ANTYKORPORATYWN KONSULTING
ECONOMICS AND FINANCIAL
Engineering, Consulting, Management, IT & HR
Tel: +48 22 637 77 00 Fax: +48 22 637 77 01
www.antykorp.com.pl e-mail: biuro@antykorp.com.pl
ul. Chałubińskiego 10, 00-611 Warszawa, Poland
KRS 0000262800, NIP 525-244-63-22, REGON 141944224

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.09.2019

No: 401435

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten Buharlanma İçin Lisanslar ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca,

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İhsan ARKAN
GENEL MÜDÜRLÜK



E. Şenol ÖZTANCI
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 11.05.2019

No: 401028

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten Buharlanma İçin Lisanslar ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca,

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İhsan ARKAN
GENEL MÜDÜRLÜK



E. Şenol ÖZTANCI
BAŞKAN



Tarih : 12.07.2015 No : 494622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







Ünvanlandırma Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SİYASİ VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
SİYASİ MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404532132 - Lisans No: 401029)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1046

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 40900002186- Lisans No: 404622)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.08.2020

Belge No: 2019-01.3369

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 511540)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-170

Mart, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. No: 10 Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270944 Şirket Sic. No: 270944/00000001
Yatırım Menkul Değerler Kurum Kayıt No: 33293
Kayıtlı Sermaye Tutarı: 200.000.000 TL



Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi 31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-170
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Çetince Köyü sınırları içerisinde yer alan 131 Ada 6 Parsel ve 151 Ada 17-18 Parseller üzerinde kurulu toplamda 6,9632 mWp (6,5388 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

❗ İş bu rapor, Ellibir (51) 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.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Bulvarı, Kat: 10, Kat: 10
No: 10, Kat: 10, Kat: 10
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270990, Şirket No: 270990, Şirket No: 270990
Adres: Katip Çelebi Bulvarı, Kat: 10, Kat: 10

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parsele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
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	17
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	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	21
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	22
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
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.....	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	34
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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-170 / 28.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santralinin 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>Santralin Açık Adresi</u>	Çetince Köyü 131 Ada 6 Parsel ve 151 Ada 17-18 numaralı Parseller Yalvaç / Isparta
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Çetince Köyü 131 Ada 6 parsel ve 151 ada 17-18 parseller "Tarla" vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Rapora konu santrallerin bulunduğu parseller ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	564.771.000,00-TL (16.008.000,00-USD)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	677.725.200,00 TL
<u>Açıklama</u>	Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek, değerlendirme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

INTERNATIONAL CONFERENCE ON
 PLANT AND ANIMAL ECOLOGY
 Ecology in the 21st Century: Challenges and Opportunities
 June 12-14, 2001, University of California, Davis
 www.ecology.ucdavis.edu/2001/abstracts.html
 The above information is for informational purposes only.
 No warranty is made for the accuracy of the information.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 24.03.2025 itibarıyla başlanmış 28.03.2025 itibarıyla tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-170 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. 31.12.2024 değerlendirme tarihi olarak baz alınmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Çetince Köyü sınırları içerisinde yer alan 131 Ada 6 Parsel ve 151 Ada 17-18 Parseller üzerinde kurulu toplamda 6,9632 mWp (6,5388 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin 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 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

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 24.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

* Özel 2021-1953 / 03.12.2021 – Değerleme Tarihi: 30.09.2021, 130.750.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 gayrimenkule 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 : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Şirket Adresi : ACARLAR MAH. 13 SK. NO: 33 - İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ/İSTANBUL
Şirket Amacı : -
Sermayesi : -
Telefon : 0 216 606 40 71
E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden; Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Çetince Köyü sınırları içerisinde yer alan 131 Ada 6 Parsel ve 151 Ada 17-18 Parseller üzerinde kurulu toplamda 6,9632 mWp (6,5388 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sokak No: 17/1 Yenimahalle - ANKARA
Tic. Sic. No: 270900 - Mersis No: 08030012709000000001
Muhürün Yanılgı Etkisiyle Geçerli Değildir

3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu santraller Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Çetince Köyü sınırları içerisinde yer alan 131 ada 6 parsel ve 151 ada 17-18 parseller üzerinde konumlanmaktadır. Yalvaç ilçe merkezinden Keçiborlu istikametine doğru yola çıkılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 10 km ilerledikten sonra yolun alt tarafında ve yolun üst tarafında santrallerin bulunduğu parsellere ulaşılır. Değerlemeye konu santraller Yalvaç ilçe merkezine karayolu ile yaklaşık 10 km, Isparta il merkezine yaklaşık 130 km mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde köy yerleşkesi, çok sayıda sera, tarım arazileri bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Enlem – Boylam: 38.2068358 - 31.2111031

MINERAL CAY IPANAHU
COMPLEMENTS OF DR. JUANITA A.B.
 Examples of Dr. Juanita's work are available at:
 Tel: 02-207 2000 Fax: 02-207 2000
 www.mineralcay.com Tel: 02-207 2000
 Tel: 02-207 2000 Fax: 02-207 2000
 Website: www.mineralcay.com Tel: 02-207 2000

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	Vaah	Yüzölçümü (m2)	CB/Sayfa	Tarih/Yevmiye	Malik
İzmir	Yahşi	Çitince	131	6	Tarla	74489,28	58/5718	26.07.2023 - 10016	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
			151	17		5584,95	58/5645		
			151	18		11909,66	58/5646		

3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre santrallerin kurulu olduğu parseller üzerinde aşağıdaki müsterek kayıtlara ulaşılmıştır.

Beyan: BEYKOZ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 12/09/2019 tarih 7458 sayı ile yetki verilmiştir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu santrallerin bulunduğu parseller "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile 26.07.2023 tarih, 10016 yevmiye" ile tescil görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kalmaktadır.

3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

LACİVERT-1 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 31.08.2015 tarih ve 15.LUY.GES.32.0038 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1047,20 Kwp/989,40 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **08.01.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
EĞİTİMİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
Sorumlu Müdürü
Yazı No: 15.LUY.GES.32.0038
Tarih: 31.08.2015
Mühür: 15.08.2015

LACIVERT-2 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 31.08.2015 tarih ve 15.LUY.GES.32.0037 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1047,20 Kwp/989,40 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **08.01.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

LACIVERT-3 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 31.08.2015 tarih ve 15.LUY.GES.32.0036 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1016,40 Kw/990 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **08.01.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

LACİVERT-4 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 31.08.2015 tarih ve 15.LUY.GES.32.0035 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1024,80 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **08.01.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

LACIVERT-5 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 31.08.2015 tarih ve 15.LUY.GES.32.0039 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1019,20 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **08.01.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki esik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

LACİVERT-6 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.04.2016 tarih ve 16.LUY.GES.32.0022 sayılı yazı ile projeleri onaylanan 696 Kwp/600 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **03.04.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

HAKİ GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 10.04.2017 tarih ve 15.LUY.GES.32.0030-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1024,80 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki Lacivert Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **08.01.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Akdeniz EDAŞ ve Lacivert Enerji arasında Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Not: Sigorta poliçeleri 29.11.2024 – 29.11.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

Not2: Parsellere ait "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Not3: Tesise ait "Sanayi Sicil Belgesi" ektedir.

- 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali (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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu değerlendirme, GES projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

- 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Akdeniz Bölgesi'nin kuzeyindeki Göller Bölgesi'nde bulunan Isparta; batıda Burdur, kuzeyde Afyonkarahisar, doğuda Konya, güneyde ise Antalya ile çevrilidir. 30°01' ve 31°33' doğu boylamları ile 37°18' ve 38°30' kuzey enlemleri arasında kalır. Etimoloji Büyük İskender kral olduktan sonra (MÖ 356 - MÖ 323), Anadolu'nun batısı Yunan egemenliği altına geçti. İskender öldükten sonraki 36 yıl dahi bölge Atina'ya bağımlı kaldı. Bu yıllarda Mora yarımadasında yaşamakta olan Ispartalılarla Atina Yunanları, Anadolu'nun batısına göç etmeye başladılar. Mora Yarımadası Ispartalılarından büyükçe bir topluluk geldi, bugün Isparta ilinin yer aldığı bölgeye yerleşti. Kente de kendi ülkelerinin Isparta adını verdiler.

Coğrafya Isparta ili topraklarının yaklaşık %40'ı orman ve fundalıklarla kaplıdır. %20'si çayır ve mera, %16'sı ekili ve dikili araziler, %24'ü ise tarıma elverişli olmayan çıplak kaya, molozluklar ve göller bölgesi olması sebebiyle su yüzeylerinden oluşur. Ekime elverişli toprakların büyük kısmında gül yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Isparta Güneş Santralleri

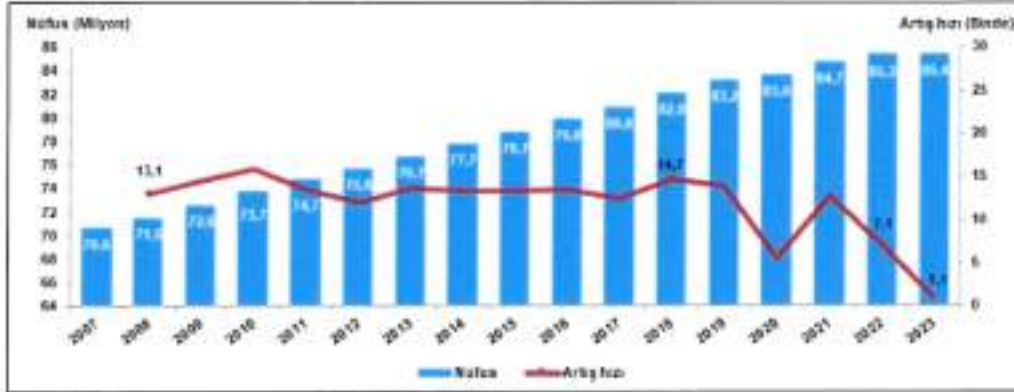
İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Limak Enerji Isparta Gönen GES	Gönen	Limak Enerji	4,95 MW
Gönen Sargas, Matar ve Apollo GES	Gönen		4,00 MW
Metbil Alüminyum Güneş Enerji Santrali	Aksu	Metbil Alüminyum	3,88 MW
Senirce Köyü Güneş Enerji Santrali	Gönen	Aksu Enerji	3,00 MW
Emin Oto Petrol GES	Aksu	Emin Oto Petrol	2,00 MW
Aksu Enerji Kayı Köyü Güneş Enerji Santrali	Merkez	Aksu Enerji	1,88 MW
Ozan Solar ve Asya GES	Merkez		1,88 MW
Erham Enerji Isparta Güneş Enerji Santrali	Gönen	Erham Enerji	1,54 MW
Aksu Enerji Güneş Enerji Santrali	Gönen	Aksu Enerji	1,00 MW
Öz İnşaat Güneş Enerji Santrali	Gönen	Öz İnşaat ve Tic.	1,00 MW
Güler Soğuk Hava Deposu Güneş Enerji Santrali	Senirkent	Afyon Otomotiv İnşaat	1,00 MW
Masfen GES	Aksu	Masfen İnşaat Enerji	0,96 MW
M32S Enerji Güneş Enerjisi Santrali	Gönen	M32S Enerji Üretim	0,75 MW
Beyhan Enerji Güneş Enerji Santrali	Merkez	Beyhan Enerji	0,66 MW
Solarpur Güneş Enerjisi Santrali	Keçiborlu	Solarpur Güneş Enerji Sistemleri	0,52 MW
Meyso Tarım Güneş Enerji Santrali	Gelendost	Meyso Tarım	0,45 MW
Onurlu Soğuk Hava GES	Gelendost	Onurlu Soğuk Hava	0,35 MW
Büyükkabaca Belediyesi Güneş Enerji Santrali	Senirkent	Büyükkabaca Belediyesi	0,25 MW
DSİ 18. Bölge Mdl. Güneş Enerjisi S.	Merkez	DSİ	0,18 MW
Isparta Emniyet Müdürlüğü Güneş Enerjisi Tesisi	Merkez	Isparta Emniyet Müdürlüğü	0,050 MW
Isparta'daki diğer lisanssız GES'ler		Çeşitli Firmalar	209 MW
ÖZET: Isparta İli İşletmedeki Güneş Santralleri : 21 santral, 239 MWe			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beştepe Mah. Çiğdem Sok. No: 10 Kat: 5
06800 Beştepe/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274970 Şirket Sic. No: 274970
Tic. Sic. No: 274970 Şirket Sic. No: 274970
Tic. Sic. No: 274970 Şirket Sic. No: 274970

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

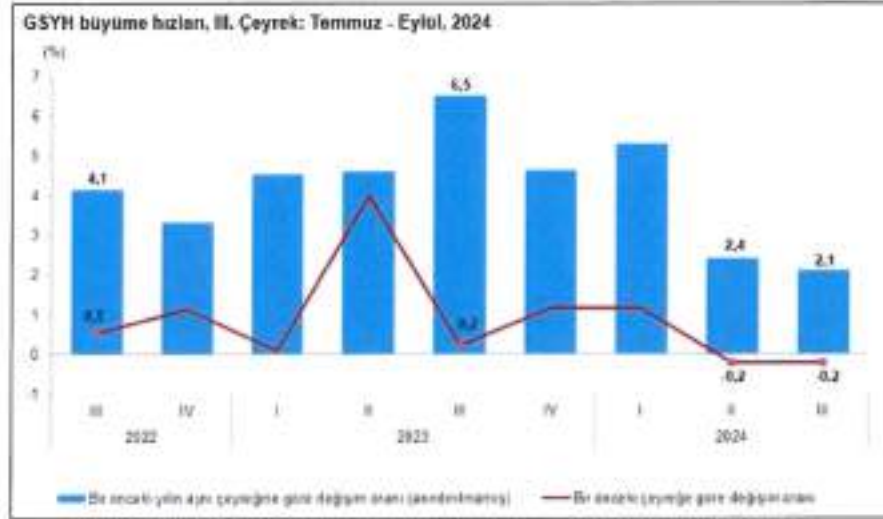
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup % -0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27.080/2019-12 Mersis No: 34070100000001200001
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
www.netkurumsal.com.tr 0212 340 70 12
Tic. Sicil No: 27.080/2019-12 Mersis No: 34070100000001200001
A.Ş. Kurumlar Dairesi Kayıtlı 27.080/2019-12

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYİH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYİH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

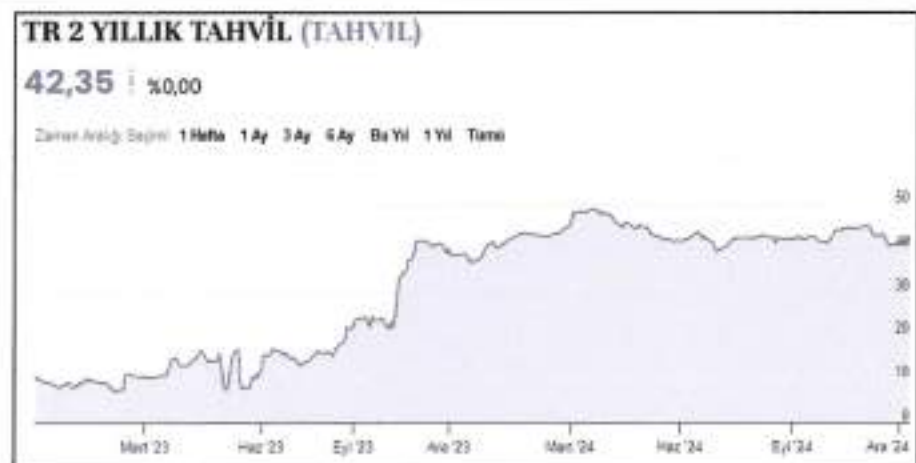
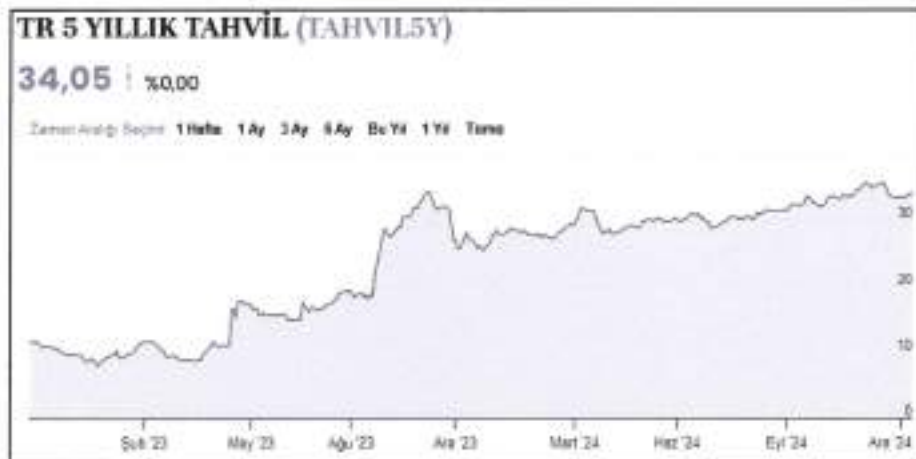
GSYİH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYİH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıl	10 611 726	968 614	210,9	5,5
	I	2 519 780	181 480	106,9	7,8
	II	3 424 670	219 689	201,6	7,6
	III	4 273 130	242 410	222,0	4,1
	IV	4 784 126	262 243	231,2	3,3
2023	Yıl	20 548 722	1 130 689	221,6	6,1
	I	4 987 482	248 410	105,3	4,5
	II	6 571 440	274 629	210,9	4,6
	III	7 189 106	298 780	236,4	6,5
	IV	8 227 693	307 625	241,9	4,6
2024	I*	9 558 426	280 781	206,7	0,3
	II*	9 826 089	307 407	216,0	2,4
	III*	11 893 252	387 989	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



NET NUTRITIONAL GAINS (NNG)
 CALCULATED BY THE FOLLOWING EQUATION:
 NNG = (GROSS WEIGHT OF THE PRODUCT) -
 (GROSS WEIGHT OF THE WASTE) -
 (GROSS WEIGHT OF THE LOSS)
 TO BE USED IN THE FOLLOWING EQUATION:
 NNG = (GROSS WEIGHT OF THE PRODUCT) -
 (GROSS WEIGHT OF THE WASTE) -
 (GROSS WEIGHT OF THE LOSS)

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 114.599 MW'a ulaşmıştır.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; %28,1'i hidrolik enerji, %21,5'i doğal gaz, %19,1'i kömür, %10,9'u rüzgâr, %16,6'sı güneş, %1,5'i jeotermal ve %2,4'ü ise diğer kaynaklar şeklindedir.

Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla 32.003'e (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 765 adedi hidroelektrik, 69 adedi kömür, 365 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 339 adedi doğal gaz, 29.929 adedi güneş, 473 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Santral Özellikleri;

131 Ada 6 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 74489,38 m2 yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

151 Ada 17 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 6594,93 m2 yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

151 Ada 18 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 11969,66 m2 yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Parsel sınırları müşterek olarak beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

Lacivert 1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 280 Wp gücünde 3740 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 34 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1047,2 kWp/989,40 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Lacivert 2 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 280 Wp gücünde 3740 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 34 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1047,2 kWp/989,40 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Lacivert 3 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 280 Wp gücünde 3630 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 33 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1016,4 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Lacivert 4 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 280 Wp gücünde 3660 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 34 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1024,8 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Lacivert 5 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 280 Wp gücünde 3640 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 33 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1019,2 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Lacivert 6 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 290 Wp gücünde 2400 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 696 kWp/600 kW'e güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Haki 1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 280 Wp gücünde 3960 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 33 adet 30 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1108,8 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri

Söz konusu parseller üzerinde bulunan GES projesi 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 parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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 Santrale 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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 anlaşma 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 donanımına 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 10 Kat: 3. Kat
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274916 / Mers: 08100012749160000000
Maliye Sic. No: 274916

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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 arındırıldığı 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 tutandır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2018 yılında başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve KWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

Projeksiyonda yıllara göre belirlenen üretim miktarları hem santrallerde gerçekleşen üretimler hem konu santrallerin bulunduğu lokasyonda bölgenin güneş ışınım miktarları hem de panel ve diğer teknolojik gereçler için yapılan verim ve performans artırıcı bakım ve Ar-Ge çalışmaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Santrallerin faaliyette olduğu sürece ürettikleri elektrik miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için sağlıklı bir veri sağlayabilmektedir. Bunun yanında konumlu oldukları bölgenin ışınım miktarları da (Kwh/m²) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Bölge ışınım miktarları projeksiyonu aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan edinilen güncel bilgilere göre incelenmiştir.

- i. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası GEPA (Referans: www.gepa.enerji.gov.tr)
- ii. Global Solar Atlas (Referans: www.globalsolaratlas.info)
- iii. Avrupa Komisyonu – Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemleri (Referans: www.https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/)

Santrallerde gerçekleşen üretim miktarları ve diğer referans ışınım miktarları neticesinde yıllara yaygın olarak İNA tablosunda yıl bazında ortalama bir üretim miktarı projeksiyonu öngörülerek hesaplama yapılmıştır. Gerçekleşmesi beklenen bu üretim miktarları gerek elde edilen veriler gerekse de küresel ısınmaya bağlı ışınım miktarındaki artış, güneşlenme süresi vb unsurlar ile yıllar içindeki teknolojik gelişmeler ışığında üretimde sağlanacak verim artışı anlamında dışsal etkenler ve santrallerin düzenli bakım, onarım ve kontrolü sayesinde degradasyonu (Fotovoltaik verim kaybı) azaltma gibi içsel etkenler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPIAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

Bir santralde üretilen elektrik enerjisi üretildiği yerden tüketildiği noktaya taşınması gerekir. Üretilen elektrik, iletim hatlarıyla (TEİAŞ – Türkiye Elektrik İletim AŞ) yerleşim birimlerinin ve sanayi bölgelerinin yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı “Üreticiler İçin Veriş Yöntemi

[illegible]

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 itibarıyla 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 bulunmakla birlikte bulunan oranlar, üreticilerin garanti süresince verdikleri oranların çok altında gerçekleşmiştir.

4. Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibarıyla santrallerin belirli fiyattan elektrik alım garantisinden faydalanacağı son tarih 2027 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 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,163 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir oranla artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.

2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği, 2024 yılı rapor tarihi itibarıyla da ortalama 70 USD/Mwh olarak gözlemlenmiştir.

Yıl	Ortalama	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2024	TL/Mwh	61.819,25	61.899,98	62.202,88	61.819,71	62.087,34	62.238,81	61.669,11	62.585,04	62.415,00	62.353,80	61.581,69	62.492,97	62.272,89
	USD/Mwh	647,17	644,56	648,12	656,18	664,21	665,99	679,44	677,40	671,31	668,88	672,88	71,98	666,40
2023	TL/Mwh	68.431,49	67.809,71	67.218,21	67.170,82	61.907,18	61.823,91	61.577,40	62.251,01	62.006,84	62.248,84	62.314,25	62.121,17	62.208,88
	USD/Mwh	7180,86	7148,51	7113,18	705,80	697,33	670,38	674,88	688,82	674,97	681,00	674,00	673,11	697,05
2022	TL/Mwh	61.171,89	61.404,50	61.670,80	61.890,55	61.763,09	62.340,14	62.350,37	63.080,08	63.890,59	63.870,00	63.438,81	63.120,18	62.505,36
	USD/Mwh	647,17	650,33	651,85	654,75	651,38	658,01	659,23	667,33	675,84	676,07	674,30	671,66	651,70
2021	TL/Mwh	6297,71	6186,89	6311,41	6312,15	6380,59	6402,09	6518,97	6587,87	6700,88	6689,00	6698,86	61.008,64	6566,42
	USD/Mwh	640,18	640,74	641,15	648,24	649,81	646,17	660,18	665,78	681,33	679,10	680,17	674,89	685,49
2020-2028	TL/Mwh						6256,81							6256,81
	USD/Mwh						644,51							644,51
2017-2020	TL/Mwh						6150,88							6150,88
	USD/Mwh						652,89							642,89

Bakım ve Onarım: <https://www.enerji.gov.tr/enerji-ve-klima-bakanligi/enerji-ve-klima-bakanligi>

2024 yılı için güncel olarak Ağustos 2024'te ortalama PTF 2.279,71 TL/Mwh, 68,12 USD/Mwh olarak ölçülmüştür.

2023 yılı için güncel olarak Ağustos 2023'te ortalama PTF 2.237,80 TL/Mwh, 67,97 USD/Mwh olarak ölçülmüştür.

2022 yılı için güncel olarak Ağustos 2022'de ortalama PTF 2.518,13 TL/Mwh, 71,81 USD/Mwh olarak ölçülmüştür.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle beraber, İNA tablosunda projeksiyon süresince ortalama elektrik birim satış fiyatı çok makul bir oranda bırakılarak USD bazında yıllık %1,0'lık artış öngörüsüyle işlem yapılmıştır. Bu artış oranı belirlenirken özellikle son 10 yılın USD bazında enflasyon artışı ortalaması, elektrik tüketimi artışına bağlı elektrik arzı dengesinde üretime ve satış fiyatına yapılan/yapılacak olası artışlar ve özellikle de santralin piyasaya pık fiyatlarla satış yaptığı tarih ve saatler da dikkate alınmıştır. Bu santral için projeksiyon dönemi olan 43 yıllık sürede ortalama 0,163 USD Cent/Kwh birim satış fiyatı kabul edilmiştir.

- Santraller için 2 (iki) esas ana gider unsurundan bahsetmek mümkündür. Birincisi Operasyon Giderleri (OpEx), diğeri ise Dağıtım Bedeli gideridir.

Birincisi: santrallerin üretim faaliyetini sürdürebilmesi için bazı operasyonel maliyetlere katılan maliyetler gerekmektedir. Bu maliyetler gerek ilgili firmadan edinilen veriler gerekse de sektörde yapılan araştırmalar neticesinde belirlenmiştir. İlgili maliyet kalemleri genel olarak; Teknik Personel, Güvenlik, Sigorta, Genel Bakım-Onarım, Sarf Malzemeleri, Yazılım Sistemleri gibi giderlerden oluşmaktadır.

Hem tarafımıza iletilen bilgi hem de edinilen geçmiş ve güncel veriler ışığında değerlemeye konu 6,9632 MWp kurulu güce sahip bu santraller için yıllık ortalama 60.000 USD civarında operasyonel gider kabul edilerek hesaplama başlatılmıştır. Santrallerin kurulu olduğu arazi için üst hakkı bedelleri de bu gidere dahildir. Bu gider kalemi İNA tablosunda her yıl sabit olarak %2,0 oranında uzun vade ortalama USD bazlı enflasyon öngörüsüyle artırılmıştır. Diğer taraftan tesisin 25.yılında tüm panellerin değiştirildiği ön görüşüyle Wattp başına 0,30 USD ile çarpılarak (İNA tablosunun alt kısmında gösterilmiştir.) toplam bir panel yenileme maliyet eklenmiştir.

İkincisi ise: santrallerde üretilen elektriğin tüketildiği noktaya taşınması için Dağıtım Bedeli altında bir maliyet oluşur. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız Üreticiler için 117,1606 Kr/kWh alınmış, YEKDEM bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifiede yer alan 23,0911 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır. Bu tarife her üç ayda bir (veya 6 ayda 1) EPDK tarafından değiştirilmektedir. Tabloda bu değerler değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenen döviz kuru USD cinsinden hesaplanmıştır.

- Tarafımıza verilen muhasebe kaydına istinaden, projeksiyon dönemi boyunca yıllık ve sabit olacak şekilde kalan amortisman değerlendirme tarihine esas kur dikkate alınarak USD bazında hesaplanarak tabloya dahil edilmiştir.
- Kurumlar vergisi oranı 2025 için %25 ve sonraki yıllar için sabit %20 olarak kabul edilmiş olup değerlendirme konu tesisin üretim faaliyetiyle iştigal etmesi ve sanayi sicil belgesi bulunması (raporun

ekler kısmında sunulmuştur.) sebebiyle kurumlar vergisi oranı %1 puanlık indirimle hesaplanmış ve projeksiyon sonuna kadar bu oran kullanılmıştır.

8. Tesisin kazancının geçmiş ve içinde bulunduğumuz dönemde USD bazlı olması, ayrıca global enerji ve elektrik piyasasını belirleyen aktörlerin de USD bazında olması sebebi ile İNA tablosu USD bazında hazırlanmıştır. Ülkemizde elektrik fiyatlarını etkileyen faktörlerin döviz kuruna bağlı olması da USD bazlı bir nakit akışı oluşturulmasında önemli bir rol oynamıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibarıyla TCMB kuru esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerlerde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
9. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yıl boyunca günün ışınım aldığı her saat ve an yapılabildiğinden nakit akışları buna göre oluşturulmuştur. Tablodaki veriler ilgili yılın yıl sonu nakit akışını temsil etmektedir.
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken Hazinesinin USD bazlı Eurobond Tahvil getirileri dikkate alınmıştır. İNA tablosunda kullanılan indirgeme oranı, rapor tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ve son birkaç yıllık ortalama Eurobond getirileri de dikkate alınarak rapor tarihi esaslı olmak üzere 2025 yılı için %8,50, 2026 yılı için %8,25, 2027 yılı için %8,0, 2028 yılı için %7,75 ve 2029 yılından itibaren projeksiyon süresi boyunca sabit %7,50 kabulüyle hesaplama yapılmıştır. Geçmiş ve günümüz koşulları değerlendirilerek uzun vadeye (2043-2045 tarihli) sahip Eurobond getirilerinin geçmiş dönemlerdeki Alış ve Satış getirileri ortalaması dikkate alınarak bu oran belirlenmiştir.

Eurobond: Eurobond, birikimlerini yabancı para cinsinden yatırım araçlarında değerlendirmeyi tercih eden ve uzun vadeli yatırım yapmayı düşünen kişi ve kuruluşlara yönelik yatırım aracıdır. Devlet Hazinesi tarafından ihraç edilen Eurobond'lar aksi belirtilmedikçe Devlet garantisi altındadır. Eurobond'lar faiz, ihracat, ülke, piyasa, kur, kredi ve likidite riski içermekte olup anapara garantisi bulunmamaktadır. Eurobond getirisi (faiz oranı), hem ihraç eden ülke veya kuruluşun mali ve ekonomik performanslarından, kredi notu ve risk priminden hem de uluslararası finansal piyasalardaki gelişmelerden etkilenmektedir.

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.

ISIRI Bilgiye Tazisi	Menkul Kıymet	Yatırımcı	Şirket Oranı	Aktifler	Passifler	Aktif/Passif Oranları	Oranlar
31.12.2014	019001210000	31.12.2014	8,88%	8,11%	8,01%	8,09%	8,09%
	019001210001	31.12.2014	8,88%	8,11%	8,10%	8,14%	
30.09.2014	019001210000	30.09.2014	4,80%	7,54%	7,38%	7,61%	
	019001210001	30.09.2014	8,88%	7,57%	7,49%	7,49%	
30.06.2014	019001210000	30.06.2014	4,80%	7,38%	7,19%	7,64%	
	019001210001	30.06.2014	8,88%	7,39%	7,31%	7,69%	
30.12.2013	019001210000	30.12.2013	8,88%	8,50%	8,41%	8,47%	
	019001210001	30.12.2013	8,88%	8,48%	8,40%	8,40%	
30.06.2013	019001210000	30.06.2013	8,88%	8,88%	8,41%	8,47%	
	019001210001	30.06.2013	8,88%	8,88%	8,40%	8,40%	
3.03.2013	019001210000	3.03.2013	8,88%	8,59%	8,41%	8,47%	
	019001210001	3.03.2013	8,88%	8,58%	8,40%	8,40%	
30.12.2012	019001210000	30.12.2012	8,88%	8,58%	8,41%	8,47%	
	019001210001	30.12.2012	8,88%	8,58%	8,40%	8,40%	
30.06.2012	019001210000	30.06.2012	4,80%	8,20%	8,14%	8,28%	
	019001210001	30.06.2012	8,88%	10,21%	10,12%	10,17%	
11.04.2012	019001210000	11.04.2012	4,80%	8,10%	8,01%	8,08%	
	019001210001	11.04.2012	8,88%	8,79%	8,61%	8,68%	
8.08.2011	019001210000	8.08.2011	4,80%	6,97%	6,59%	6,69%	
	019001210001	8.08.2011	8,88%	7,11%	7,04%	7,08%	
17.06.2010	019001210000	17.06.2010	8,88%	8,70%	8,60%	8,73%	
	019001210001	17.06.2010	8,88%	7,28%	7,21%	7,28%	
31.12.2010	019001210000	31.12.2010	8,88%	8,17%	8,17%	8,38%	
	019001210001	31.12.2010	8,88%	6,77%	6,72%	6,79%	
9.01.2010	019001210000	9.01.2010	8,88%	8,71%	8,71%	8,71%	
	019001210001	9.01.2010	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	
24.04.2007	019001210000	24.04.2007	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	
	019001210001	24.04.2007	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	

ÖZET Bilgiye Tazisi

Referans: www.kapitalizm.com.tr

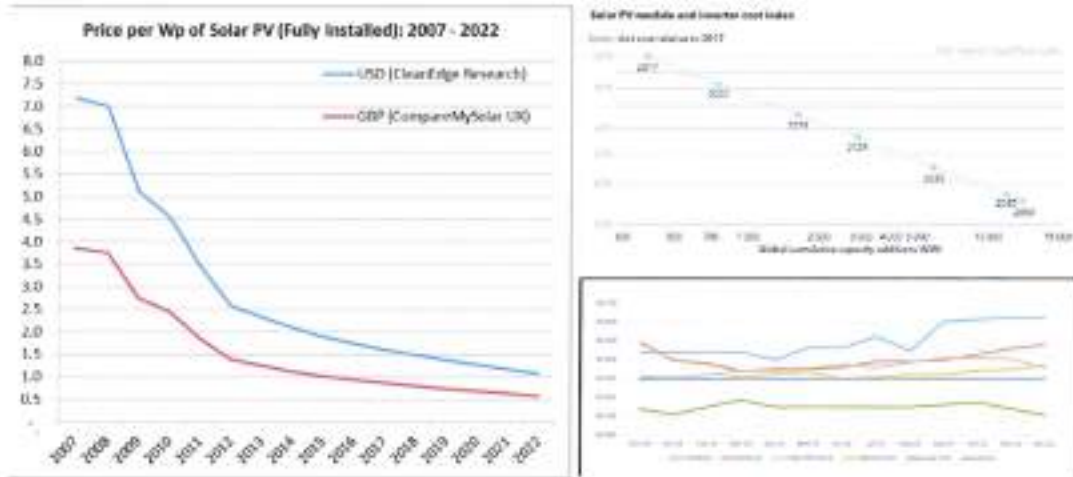
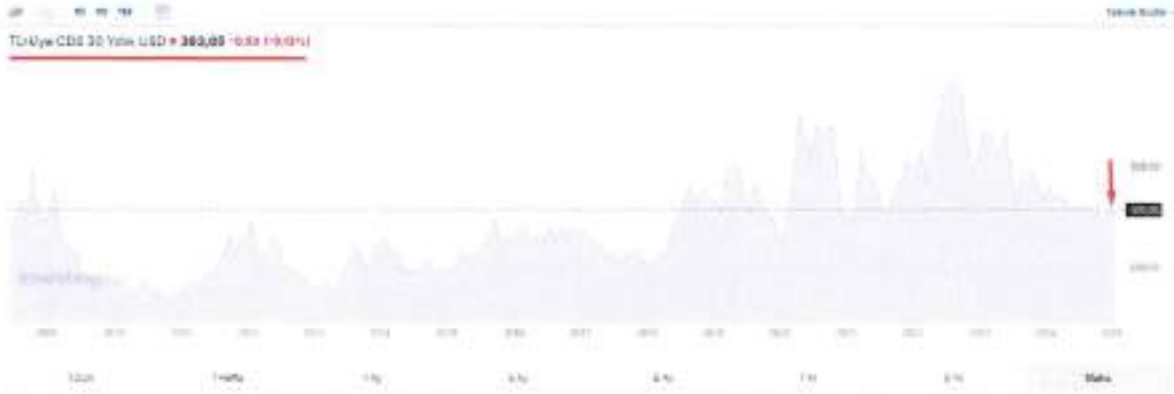
Oranlar

7,06%

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.

Add 30 Yıllık Tatlıl Faizi Cenk Orafadan





Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

A Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki 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* bulunsu 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

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	5
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

[illegible]

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu santrallerin mevcut durumu ve alınan gerekli izinler dikkate alındığında en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme Güneş Enerjisi Santralinin değer tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bölünmüş kısım değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santralin gelir getirmesi ve faaliyet şeklinin de buna dayanması sebebi ile değer takdirinde Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Santrallerin devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış GES bulunmaktadır.

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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu santrallerde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Isparta İli, Yalvaç İlçesi, Çetince Köyü sınırları içerisinde yer alan 131 Ada 6 Parsel ve 151 Ada 17-18 Parseller üzerinde kurulu toplamda 6,9632 mWp (6,5388 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin değer tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir.

Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Ülke dinamikleri ve ekonomisi ile uluslararası piyasalarda yaşanacak çok ciddi ve radikal değişiklikler ayrıca yaşanabilecek doğal afetler gibi durumlar rapor içeriğinin ve nihai sonucun değişmesine yol açabilecektir. Bu durumda değerlemenin yenilenmesi önerilmektedir.

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. talebine istinaden 6,9632 mWp (6,5388 mWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-16:00



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	131/6
Taşınmaz Kimlik No:	110388889	AT Yüzölçümü(m2):	74489.38
İl/İlçe:	ISPARTA/YALVAÇ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yalvaç	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇETİNCE Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Teker Ardıç	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	58/5718	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarife

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yesmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yesmiye
758849948	(SN:8463386) BEST BRANDS GRU ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1379597/9 524467	10789.61	74489.38	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 26-07-2023 10016	-

143

758849949	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	8144870/9 524467	63699.77	74489.38	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-07-2023 10016	-
-----------	--	---	---------------------	----------	----------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkibi Sebebi Tarih-Yerine
Beyan	BEYKOZ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 12/09/2019 tarih 7458 sayı ile yetki verilmiştir.	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	BEYKOZ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 12/09/2019 tarih 7458 sayı ile yetki verilmiştir.	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			

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

yeya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oHPmCPbJ3rmV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tariff: 28-3-2025-15:59



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - \$B1 var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	151/17
Taşınmaz Kimlik No:	110390919	AT Yüzölçümü(m2):	6594.93
İl/İlçe:	ISPARTA/YALVAÇ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yalvaç	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇETİNCE Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Hendek Arası	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	58/5645	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
758849941	(SN:8463306) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	6594.93	6594.93	Tüzel Kişiliklerin Ornan Değişikliği 26-07-2023 10016	-

1/2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Ş/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	BEYKOZ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 12/09/2019 tarih 7458 sayı ile yetki verilmiştir.	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			

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

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



212

[illegible]

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 28.3.2025-15:59



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - \$81 var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	151/18
Taşınmaz Kimlik No:	110390921	AT Yüzölçümü(m2):	11969.66
İl/İlçe:	ISPARTA/YALVAÇ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yalıvaç	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇETİNCE Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Hendek Arası	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	5B/5646	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
758849944	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11969.66	11969.66	Tüzel Kişiliklerin Ümvan Değişikliği 26-07-2023 10016	-

1/2



YANGIN-KAR KAYBI- MAKİNE KIRILMASI- İŞYERİNE M.M.- 1 SAHİS M.M. PERFORMANS KAYBI
GES SİGORTA POLİSESİ

KAYNAK : DENİZKURDU SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ A.Ş.

POLICE NO : 55647471

SİGORTALI : Best Brands Grup Enerji Yatırımı Anonim Şirketi

SİGORTA ETTİREN Best Brands Grup Enerji Yatırım Anonim Şirketi

RİZİKO ADRESİ : CUMHURİYET MH CUMHURİYET 3 SOKAK SK BİNA NO 7
 ÇETİNCİ, MERKEZ KÖYÜ DASK ADR KOD 37631918194 MERKEZ BELDESİ YALVAÇ İSPARTA

SİGORTA SÜRESİ : 29.11.2024/29.11.2025

SİGORTA KONTROLÜ GES

TOPLAM TEMİNAT LİMİTLERİ

TEMİNATLAR	SİGORTA BEDELİ
YANGIN, YILDIRIM, İNFILAK,DUMAN - MAKİNE /TESİSAT	3.900.000,00 USD
DEPREM YANARDAĞ PÜSKÜRMESİ MUHTEVİYAT	3.900.000,00 USD
GLKHH-KNH VE TERÖR	1.900.000,00 USD

MTI MULTIMEDIA CORPORATION
TELEPHONE SYSTEMS DIVISION
4000 W. 12th Street, Suite 200, Minneapolis, MN 55410
Tel: 612-835-1100 Fax: 612-835-1101
www.mti.com
Telex: 236000 MTI
© 1997 MTI Corporation

GEÇİCİ KABUL TUTANAKLARI

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
YEREL YEREL İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İHAZATLI
SALVAÇ İLÇESİ
ÇETİRCİ MEYDANI
401-401-401-401
LACIVERT ENERJİ SANAYİ VE TİC. ANONİM ŞİRKETİ (SAGLIK/ENERJİ)
LACIVERT GENEL ENERJİ SANAYİ VE TİC. ANONİM ŞİRKETİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAK

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

KARAR VERİCİ

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

ONAY

GEÇİCİ KABUL TUTANAK

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

KARAR VERİCİ

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

ONAY

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
YEREL YEREL İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İHAZATLI
SALVAÇ İLÇESİ
ÇETİRCİ MEYDANI
401-401-401-401
LACIVERT ENERJİ SANAYİ VE TİC. ANONİM ŞİRKETİ (SAGLIK/ENERJİ)
LACIVERT GENEL ENERJİ SANAYİ VE TİC. ANONİM ŞİRKETİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAK

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

KARAR VERİCİ

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

ONAY

GEÇİCİ KABUL TUTANAK

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

KARAR VERİCİ

Geçici Kabul Tutanak No: 00000000
Bölüm: 10 (Enerji ve Tabii Kaynaklar)

ONAY

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

[illegible]

U.S.
 FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
 DEPARTMENT OF JUSTICE
 WASHINGTON, D.C. 20535
 MEMORANDUM
 TO : DIRECTOR, FBI
 FROM : SAC, NEW YORK (100-100000)
 SUBJECT : [REDACTED]
 RE : [REDACTED]

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. [REDACTED]

8. [REDACTED]

9. [REDACTED]

10. [REDACTED]

11. [REDACTED]

12. [REDACTED]

13. [REDACTED]

14. [REDACTED]

15. [REDACTED]

16. [REDACTED]

17. [REDACTED]

18. [REDACTED]

19. [REDACTED]

20. [REDACTED]

21. [REDACTED]

22. [REDACTED]

23. [REDACTED]

24. [REDACTED]

25. [REDACTED]

26. [REDACTED]

27. [REDACTED]

28. [REDACTED]

29. [REDACTED]

30. [REDACTED]

31. [REDACTED]

32. [REDACTED]

33. [REDACTED]

34. [REDACTED]

35. [REDACTED]

36. [REDACTED]

37. [REDACTED]

38. [REDACTED]

39. [REDACTED]

40. [REDACTED]

41. [REDACTED]

42. [REDACTED]

43. [REDACTED]

44. [REDACTED]

45. [REDACTED]

46. [REDACTED]

47. [REDACTED]

48. [REDACTED]

49. [REDACTED]

50. [REDACTED]

51. [REDACTED]

52. [REDACTED]

53. [REDACTED]

54. [REDACTED]

55. [REDACTED]

56. [REDACTED]

57. [REDACTED]

58. [REDACTED]

59. [REDACTED]

60. [REDACTED]

61. [REDACTED]

62. [REDACTED]

63. [REDACTED]

64. [REDACTED]

65. [REDACTED]

66. [REDACTED]

67. [REDACTED]

68. [REDACTED]

69. [REDACTED]

70. [REDACTED]

71. [REDACTED]

72. [REDACTED]

73. [REDACTED]

74. [REDACTED]

75. [REDACTED]

76. [REDACTED]

77. [REDACTED]

78. [REDACTED]

79. [REDACTED]

80. [REDACTED]

81. [REDACTED]

82. [REDACTED]

83. [REDACTED]

84. [REDACTED]

85. [REDACTED]

86. [REDACTED]

87. [REDACTED]

88. [REDACTED]

89. [REDACTED]

90. [REDACTED]

91. [REDACTED]

92. [REDACTED]

93. [REDACTED]

94. [REDACTED]

95. [REDACTED]

96. [REDACTED]

97. [REDACTED]

98. [REDACTED]

99. [REDACTED]

100. [REDACTED]

101. [REDACTED]

102. [REDACTED]

103. [REDACTED]

104. [REDACTED]

105. [REDACTED]

106. [REDACTED]

107. [REDACTED]

108. [REDACTED]

109. [REDACTED]

110. [REDACTED]

111. [REDACTED]

112. [REDACTED]

113. [REDACTED]

114. [REDACTED]

115. [REDACTED]

116. [REDACTED]

117. [REDACTED]

118. [REDACTED]

119. [REDACTED]

120. [REDACTED]

121. [REDACTED]

122. [REDACTED]

123. [REDACTED]

124. [REDACTED]

125. [REDACTED]

126. [REDACTED]

127. [REDACTED]

128. [REDACTED]

129. [REDACTED]

130. [REDACTED]

131. [REDACTED]

132. [REDACTED]

133. [REDACTED]

134. [REDACTED]

135. [REDACTED]

136. [REDACTED]

137. [REDACTED]

138. [REDACTED]

139. [REDACTED]

140. [REDACTED]

141. [REDACTED]

142. [REDACTED]

143. [REDACTED]

144. [REDACTED]

145. [REDACTED]

146. [REDACTED]

147. [REDACTED]

148. [REDACTED]

149. [REDACTED]

150. [REDACTED]

151. [REDACTED]

152. [REDACTED]

153. [REDACTED]

154. [REDACTED]

155. [REDACTED]

156. [REDACTED]

157. [REDACTED]

158. [REDACTED]

159. [REDACTED]

160. [REDACTED]

161. [REDACTED]

162. [REDACTED]

163. [REDACTED]

164. [REDACTED]

165. [REDACTED]

166. [REDACTED]

167. [REDACTED]

168. [REDACTED]

169. [REDACTED]

170. [REDACTED]

171. [REDACTED]

172. [REDACTED]

173. [REDACTED]

174. [REDACTED]

175. [REDACTED]

176. [REDACTED]

177. [REDACTED]

178. [REDACTED]

179. [REDACTED]

180. [REDACTED]

181. [REDACTED]

182. [REDACTED]

183. [REDACTED]

184. [REDACTED]

185. [REDACTED]

186. [REDACTED]

187. [REDACTED]

188. [REDACTED]

189. [REDACTED]

190. [REDACTED]

191. [REDACTED]

192. [REDACTED]

193. [REDACTED]

194. [REDACTED]

195. [REDACTED]

196. [REDACTED]

197. [REDACTED]

198. [REDACTED]

199. [REDACTED]

200. [REDACTED]

201. [REDACTED]

202. [REDACTED]

203. [REDACTED]

204. [REDACTED]

205. [REDACTED]

206. [REDACTED]

207. [REDACTED]

208. [REDACTED]

209. [REDACTED]

210. [REDACTED]

211. [REDACTED]

212. [REDACTED]

213. [REDACTED]

214. [REDACTED]

215. [REDACTED]

216. [REDACTED]

217. [REDACTED]

218. [REDACTED]

219. [REDACTED]

220. [REDACTED]

221. [REDACTED]

222. [REDACTED]

223. [REDACTED]

224. [REDACTED]

225. [REDACTED]

226. [REDACTED]

227. [REDACTED]

228. [REDACTED]

229. [REDACTED]

230. [REDACTED]

231. [REDACTED]

232. [REDACTED]

233. [REDACTED]

234. [REDACTED]

235. [REDACTED]

236. [REDACTED]

237. [REDACTED]

238. [REDACTED]

239. [REDACTED]

240. [REDACTED]

241. [REDACTED]

242. [REDACTED]

243. [REDACTED]

244. [REDACTED]

245. [REDACTED]

246. [REDACTED]

247. [REDACTED]

248. [REDACTED]

249. [REDACTED]

250. [REDACTED]

251. [REDACTED]

252. [REDACTED]

253. [REDACTED]

254. [REDACTED]

255. [REDACTED]

256. [REDACTED]

257. [REDACTED]

258. [REDACTED]

259. [REDACTED]

260. [REDACTED]

261. [REDACTED]

262. [REDACTED]

263. [REDACTED]

264. [REDACTED]

265. [REDACTED]

266. [REDACTED]

267. [REDACTED]

268. [REDACTED]

269. [REDACTED]

270. [REDACTED]

271. [REDACTED]

272. [REDACTED]

273. [REDACTED]

[illegible]

SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI

[illegible][illegible]

SAHA GÖRÜNTÜLERİ





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 06.06.2019

No: 403419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Belirleyenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutma ve Diğer Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan
Bkay ARSLAN
GENEL MÜDÜR

E. Balıkcıoğlu
ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 11.05.2019

No: 403028

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Belirleyenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutma ve Diğer Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan
Bkay ARSLAN
GENEL MÜDÜR

O. Öztürk
ÖZGE ÖZTÜRK
BAŞKAN

NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye. Kurum Kayıt No: 272000
Tic. Sic. No: 272000 / Mers: 08100012720000000000
Bilgi İşlem Kurumu Kayıt No: 14.000000000000000000
Bilgi İşlem Kurumu Kayıt No: 14.000000000000000000
Bilgi İşlem Kurumu Kayıt No: 14.000000000000000000



Tarih : 13.07.2019 No : 004622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Balanolar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Emre HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCEL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







Düzenlenme Tarihi : 18.08.2020 Belge No : 011342

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetle Balanolar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Emre HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCEL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarih: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1276

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404539132 - Lisans No: 401029)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beige Tanini: 27.02.2008

Belge No: 2019-21.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.G. Korea No. 43533002186- Listed No. 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığını tebliğ edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

**MESLEKİ TEGRÜBE BELGESİ**

Bölge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(F.C. No. 2060721448 - 1 case No. 011545)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-171

Mart, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Başkanlık Binası Kat: 10. Kat
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274200
Vergi No: 3450000000000000
Mersis No: 3450000000000000
Bulvarı: 10. Kat Kat: 10. Kat



Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi 31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-171
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Erzincan İli, Tercan İlçesi, Çalkısla Köyü sınırları içerisinde yer alan 536-554-555-556 parseller üzerinde kurulu toplamda 4,051 mWp (3,57 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, kırkdokuz (49) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

21 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgi	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	16
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
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	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	20
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	21
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
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.....	33
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.....	33
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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

NET KURUSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274945
Mers: 08100012749450000000
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274945 / Mers: 08100012749450000000

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-171 / 28.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan Güneş Enerji Santralinin 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>Santralin Açık Adresi</u>	Çalkısla Köyü Kuştepe Mevkii 536-554-555-556 numaralı parseller Tercan / Erzincan
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Erzincan İli, Tercan İlçesi, Çalkısla Köyü 536-554-555-556 "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Rapora konu santrallerin bulunduğu parseller ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	314.079.000,00-TL (8.902.000,00-USD)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	376.894.800,00 TL
<u>Açıklama</u>	Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek, değerlendirme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 274947 - Mers: 08100012749470000000
Kıbrıs Bulvarı No: 1 - Kat: 2 - Beşiktaş / İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 274947 - Mers: 08100012749470000000
Tic. Sic. No: 274947 - Mers: 08100012749470000000
Tic. Sic. No: 274947 - Mers: 08100012749470000000

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 24.03.2025 itibariyle başlanmış 28.03.2025 itibariyle tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-171 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. 31.12.2024 değerlendirme tarihi olarak baz alınmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Erzincan İli, Tercan İlçesi, Çalkısız Köyü sınırları içerisinde yer alan 536-554-555-556 parseller üzerinde kurulu toplamda 4,051 mWp (3,57 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin 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 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

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 24.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

* Özel 2021-1958 / 03.12.2021 – Değerleme Tarihi: 30.09.2021, 70.050.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. No: 42/1 Kat: 5/1
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mersis: 34710000910000000000000000
Bilgi: 0212 347 10 00
E-posta: bilgi@netkurumsal.com.tr

3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu santraller Tercan İlçe merkezine kuş uçuşu mesafe yaklaşık 6 km, Erzincan İl merkezine yaklaşık 80 km mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde köy yerleşkesi, kuru tarım arazileri ve besihane bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



Enlem – Boylam: 39.7665 - 40.4595

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	Vahit	Yüzölçümü (m2)	Çift/Sayfa	Tarih/Yesmiye	Mallık
Erzincan	Tercan	Çalkısık	-	556	Ara	8913.45	7/597	17.05.2025/ 8871	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
			-	554		14119.62	7/615		
			-	555		11082.16	7/616		
			-	556		15565.55	7/617		

3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre santrallerin kurulu olduğu parseller üzerinde aşağıdaki müşterek kayıtlara ulaşılmıştır.

Rehin: T. İş Bankası A.Ş. lehine, 1.000.000,00 TL bedelli, 1.dereceden ipotek, 07.05.2021-5855

Beyan: (536-555-556 parseller üzerinde)

İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/09/2021 TARİH 68650 SY YAZISI İLE ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ OLACAKTIR. 13-09-2021 – 4282 yevmiye

3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu santrallerin bulunduğu parseller "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile 17.05.2023 tarih, 3871 yevmiye" ile tescil görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesi Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kalmaktadır.

3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parsele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

AHT-12 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 16.LUY.GES.24.0007-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1128,60 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki AHT-12 Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve AHT GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/38 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

AHT-13 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 16.LUY.GES.24.0003-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 665,28 Kwp/600 Kwe lisanssız gücündeki AHT-13 Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve AHT GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/39 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

FAGES-7 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 16.LUY.GES.24.0013-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1128,60 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki FAGES-7 Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve FAGES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/33 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

MİFA-6 GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 11.05.2017 tarih ve 16.LUY.GES.24.0013-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1128,60 Kwp/990 Kwe lisanssız gücündeki MİFA-6 Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **14.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve FAGES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/32 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Not: Sigorta poliçeleri 30.04.2024 – 30.04.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

Not2: Parsellere ait "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Not3: Tesise ait "Sanayi Sicil Belgesi" ektedir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

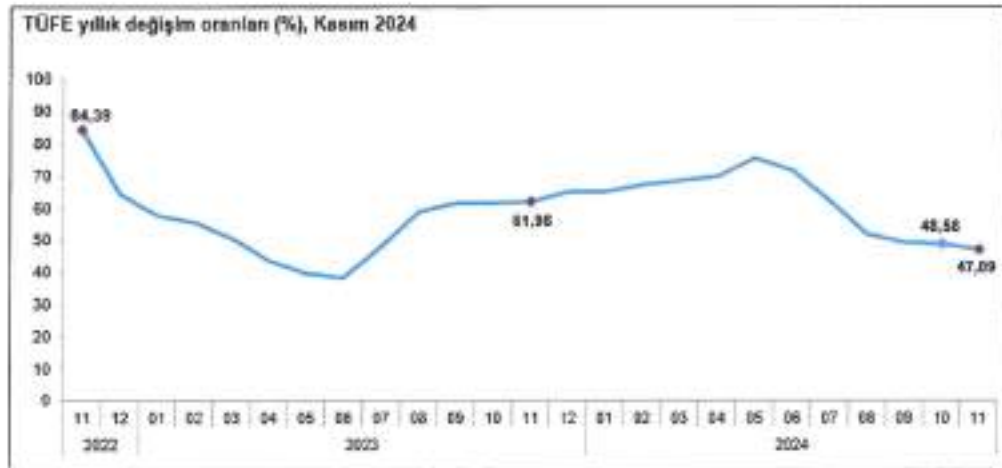
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, GES projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



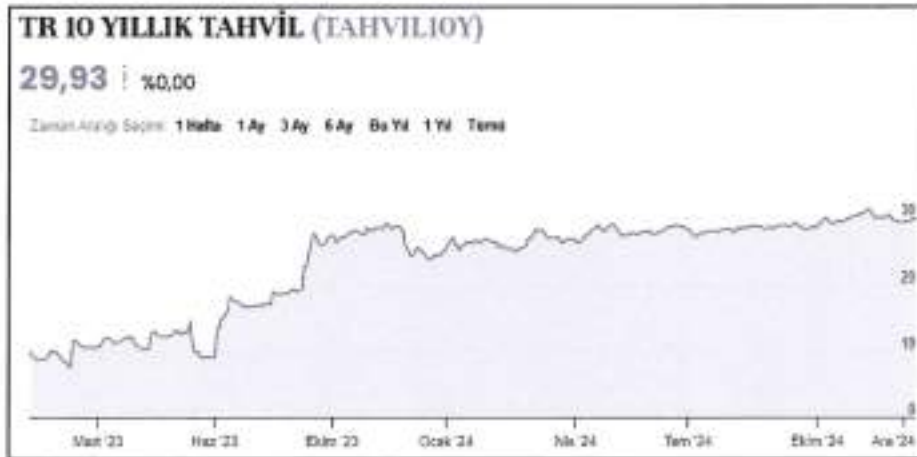
GSYİH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet

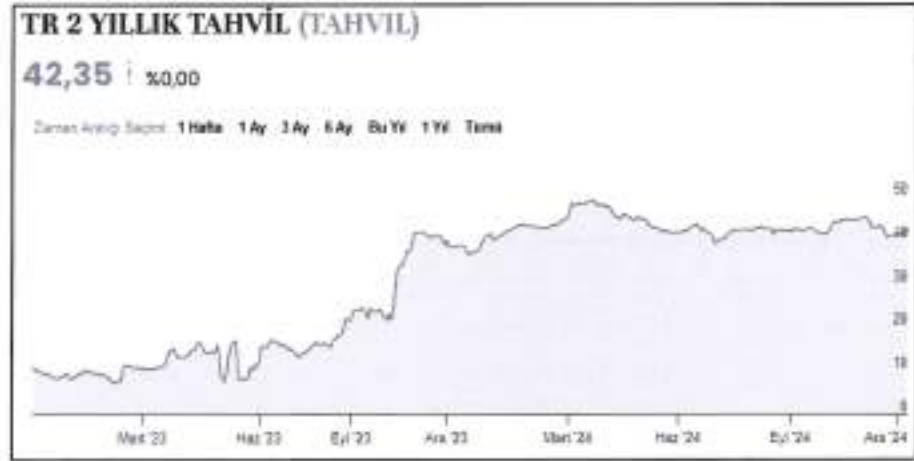
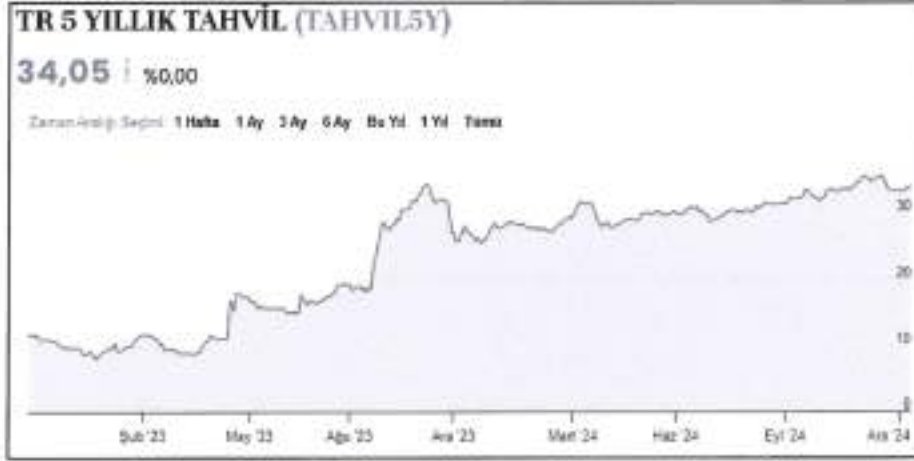
faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıl	15 011 776	668 814	210,3	5,3
	I	3 918 769	181 485	186,8	7,9
	II	3 424 670	212 685	207,8	7,8
	III	4 273 130	242 415	223,3	4,1
	IV	4 754 179	282 243	231,2	3,3
2023	Yıl	26 848 722	1 139 888	321,4	5,1
	I	4 987 462	248 419	196,3	4,5
	II	6 571 443	274 608	210,3	4,8
	III	7 759 108	399 783	236,4	0,5
	IV	8 537 689	407 805	241,9	4,0
2024	I*	8 369 423	389 791	206,7	6,3
	II*	9 329 885	407 407	216,0	2,4
	III*	11 303 282	457 989	243,4	3,1

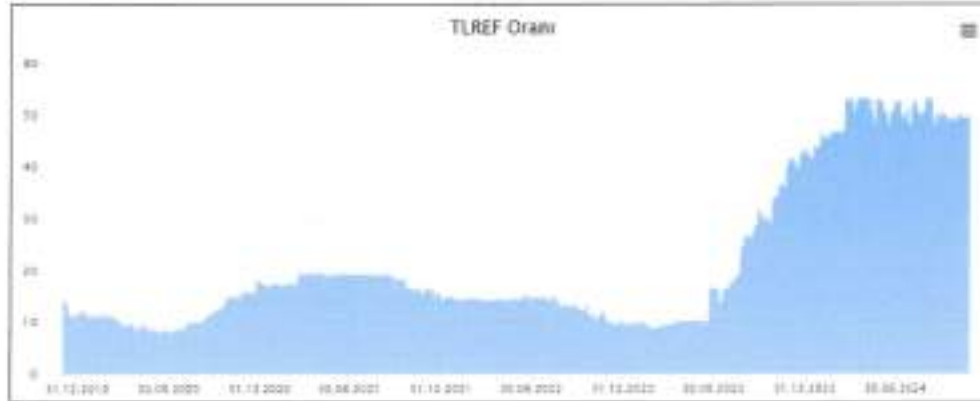
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)





Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %49 civarındadır.

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Santral Özellikleri;

536 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 8315,43 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

554 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 14119,62 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

555 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 11082,16 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

556 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 15565,33 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Parsel sınırları müşterek olarak beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

AHT-12 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4180 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1128,60 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

AHT-13 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 2464 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 12 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 665,28 kWp/600 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

FAGES-7 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4180 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1128,60 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

MİFA-6 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4180 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1128,60 kWp/990 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan GES projesi 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 parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

Güneş Enerjisi 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. Asama

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. Asama

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 olduğu 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 sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Konu santraller için toplam maliyet 22.801.000,00 TL olarak muhasebe kayıtlarına girmiştir. 2021 yılı 30 Eylül dolar kuruna göre 1 USD = 8,8785 TL'dir. Buna göre muhasebe kayıtlarına giren tutarın döviz karşılığı 2.568.113,98 USD'dir.

(Maliyet hesaplarında birim değerler firmanın tarafımıza göndermiş olduğu maliyet tabloları dikkate alınarak tespit edilmiştir.)

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) 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 (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) 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) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme 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.

yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı “Üreticiler İçin Veriş Yönünde Tek Terimli Dağıtım Tarifesi” veya “Lisanssız Üreticilere İlişkin Tek Terimli Dağıtım Tarifesi” başlıklarında yer alan birim değerler dikkate alınarak hesaplamada kullanılmıştır.

Bir diğer gider kalemini oluşturan unsur ise işletmenin operasyonel maliyeti (OpEx) dir. Bu maliyet kendi içerisinde, santralin faal şekilde elektrik üretebilmek adına üreticinin katlandığı unsurları içermektedir. Bunlar genel olarak; teknik ve güvenlik personel giderleri, sigorta ödemeleri, malzeme ve teknolojik yazılım masrafları vb.

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

1. Değerleme periyodu yıllık bazda ve her yıl dönem sonunu gösterecek şekilde oluşturulmuştur. Tablo, santrallerin yasal olarak elektrik üretimine geçmesinden itibaren 49 yıl süre esasına göre hesaplanmıştır. Bu süre belirlenirken özellikle iki durum dikkate alınmıştır,

Birincisi, “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun” un Üçüncü Bölüm Madde-6 (Değişik:25/11/2020-7257/13 md.) belirtmesidir. Burada, “*Lisanssız üretim faaliyeti kapsamındaki tesisler için on yıllık sürenin bitiminden itibaren lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının yüzde on beşinin YEK Destekleme Mekanizmasına katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesine ilişkin ve/veya lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat ile uygulamaya ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanı tarafından belirlenir.*” Bu ise, lisanssız şekilde elektrik üretimi yapan bu santrallerin lisanslı santraller gibi 49 yıl süre boyunca elektrik üretim hakkına sahip olacağı anlamına gelmektedir.

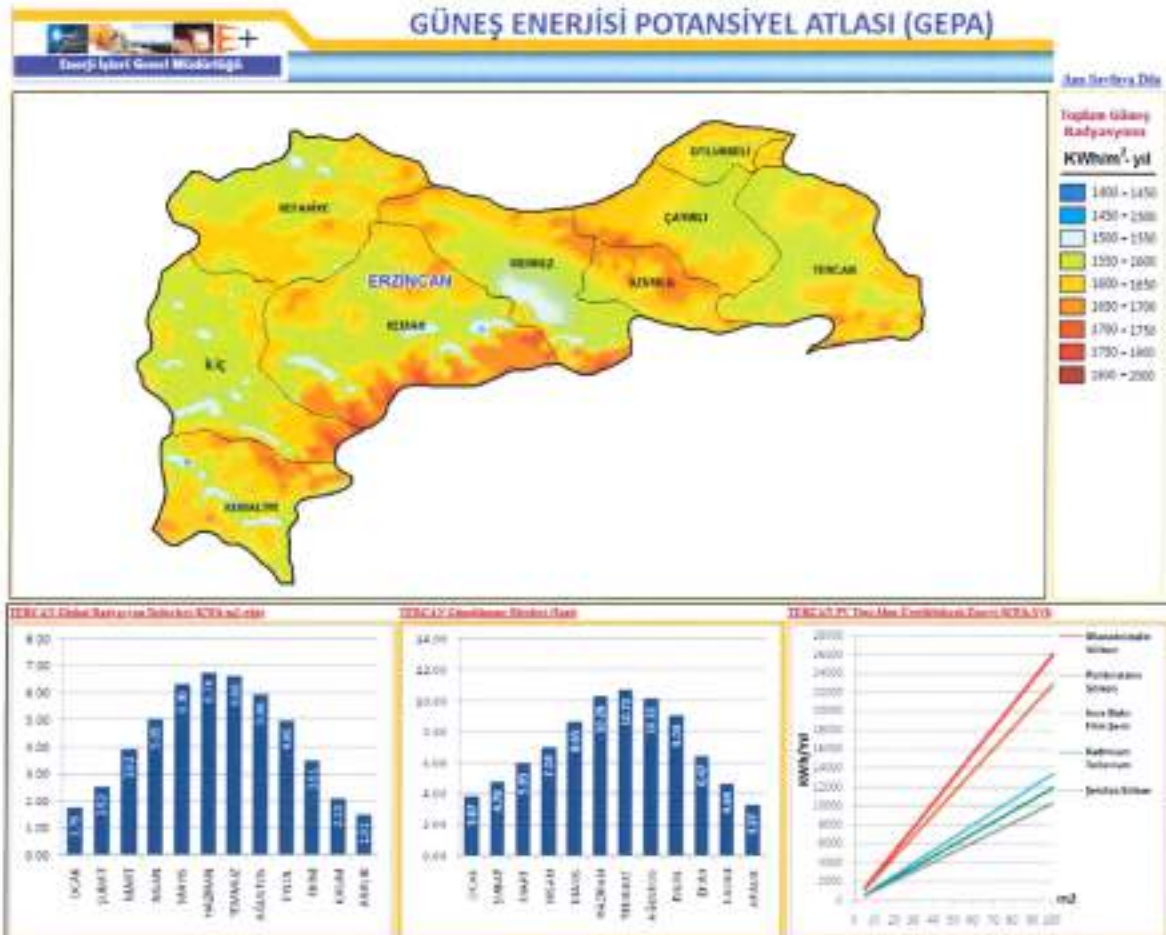
İkincisi ise, üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde belirlenmektedir. Günümüz piyasa şartlarında 25 yıl olarak ön görülen performans garantisi süresi sonunda o günkü teknolojiyle üretilen ortalama bir güneş panelinin yaklaşık %90 seviyesinde verimle çalışabileceği belirtilmektedir. Buradaki önemli nokta, panellere tayin edilen garanti süresinin yaklaşık 25 yıl olduğu, ekonomik ömrünün 25 yıl olmadığıdır. Halihazırda 50 yıldır hala çalışan ve elektrik üreten panellerin varlığı bilinmektedir. Yüksek teknoloji ve düzenli bakım ile paneller daha uzun yıllar üretimde kullanılabilir. Bu sebeple paneller için ekonomik ömür 50 yıl alınabilmektedir.

→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 MWp kurulu güce sahip santral için bugünkü yapılacak maliyet, panel yenileme maliyeti olarak eklenmiştir. Böylelikle kümülatifte, bir panelin toplam kullanım ömrü de 49 yılı bulmamış olacaktır. Bu sebeplerden ötürü İNA tablosu 49 yıl süreyle (yasal üretim başlama tarihi itibarıyla) oluşturulmuştur. Süre içerisinde işletmenin devredilmediği/el değıştirmedeği ve süre sonunda faaliyetin sonlanmayacağı (üretim lisans süreleri uzatımı yapılabilmektedir.) kabulü ile nakit akışlarının bugünkü değer toplamına herhangi bir lisans/kullanım hakkı eklenmemiş, sadece Artık Değer (Terminal Değer) eklenmiştir.

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve **6.500.000 kWh/Yıl** olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık **6.309.441 kWh** şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

Referans	1 Mwp Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/Yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.650.000	4,051	6.684.150
2.Global Solar Atlas	1.615.000		6.542.365
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.675.000		6.785.425
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.481.116		6.000.000
Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mwp için)	1.605.279		6.502.985

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.



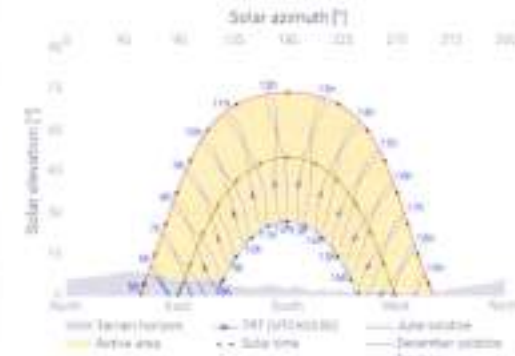
HET KUNINKRIJCK DER NEDERLANDEN
DE ERVEN VAN DE KONINGIN-MOEDER
Eenmaal te zien en te hooren de groote zang-
schouwspelen van den koning der Nederlanden.
Wanneer men wil: op den 10. en 11. dier maand
Tien en twintigste Maandag en Dinsdag des jaars
Nieuwjaarsdag en den 12. dier maand.

www.mhhe.com

Hans-Kas von Bülow

[illegible]

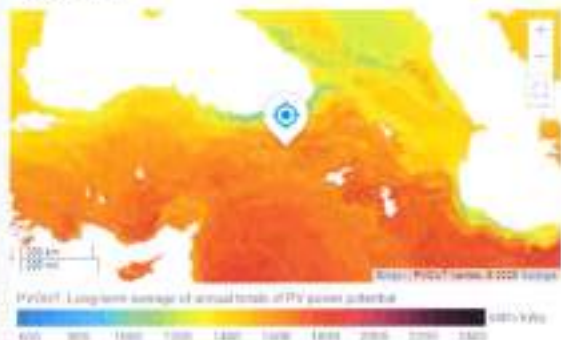
titik ve gires yola



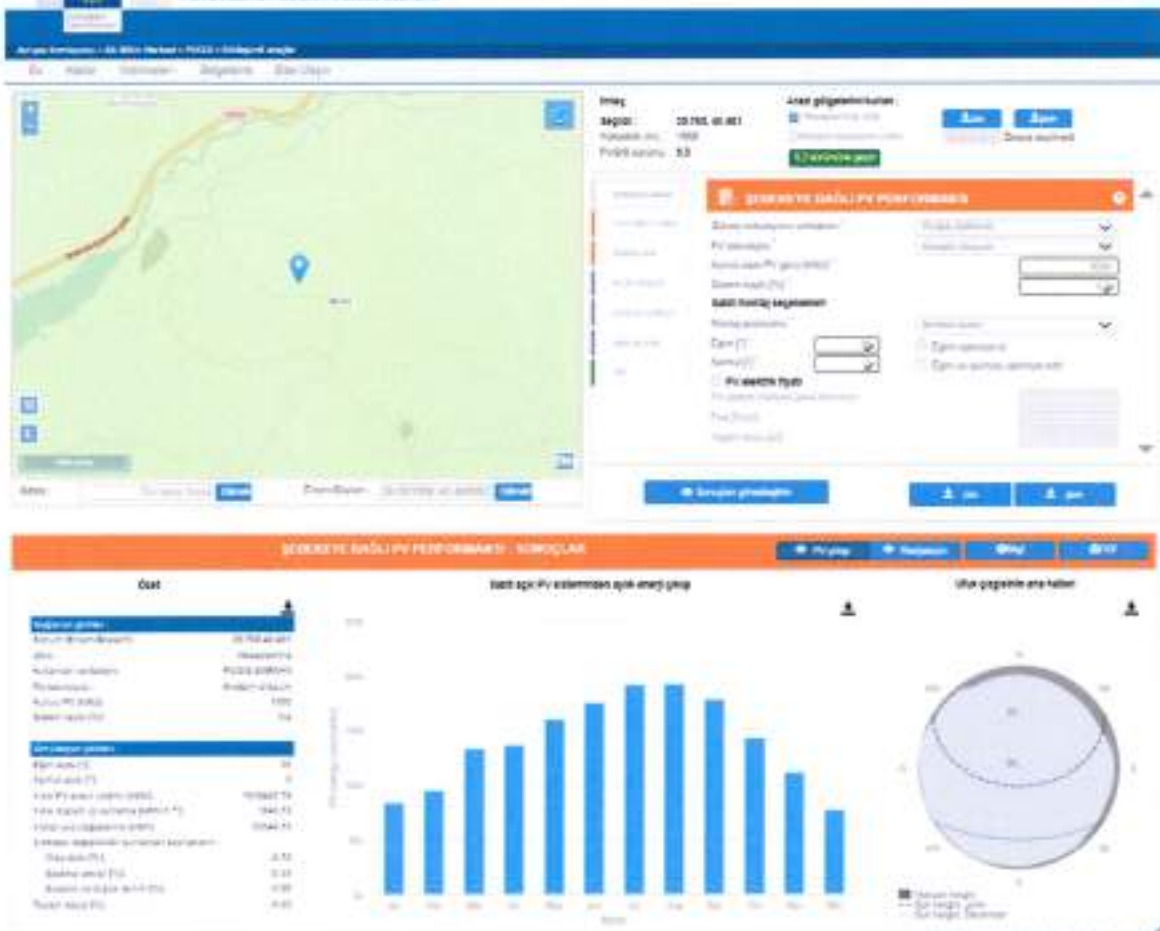
Hypertension



PHYC4371 Lectures



FOTOVOLTAİK COĞRAFI BELGİ SİSTEMİ



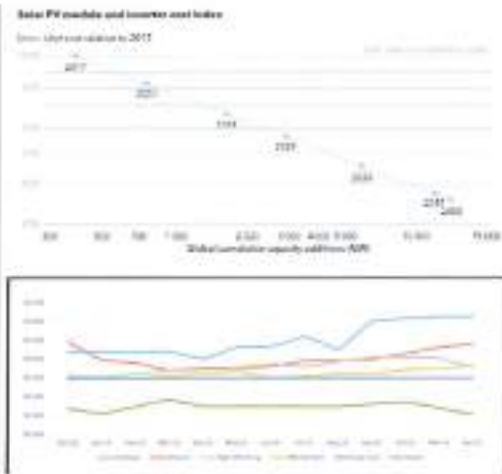
3. Hem panel üretici firmalardan alınan bilgiler (yıllık ortalama maksimum verim kaybının %0,2-%0,4 olacağı) hem piyasa kabulleri, hem de ulusal ve uluslararası bazda yapılan araştırmalar incelendiğinde, firmanın söz konusu santrallerin yıllara sair ürettikleri elektrik miktarı ve yıllık gözlemlenen 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 kaybindan 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 kaybindan yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakla 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 2027 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 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,163 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir oranla artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki 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 elektrige 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 uğratabacak 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 ulaşılmaması, 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.

Δ Gelir Yaklaşımı İle 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 4,051 MWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 8.902.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL ile karşılığı 314.079.000 TL olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.

[illegible]

Project/Category	Global Performance Metrics (Q1-Q4 2023)																													
	North America						Europe						Asia-Pacific						Latin America						Africa		Oceania			
	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD	Target	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD	Target	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD	Target	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD	Target	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD	Target
Project Alpha (Strategic)	10.5	11.2	10.8	11.5	44.0	45.0	12.1	12.8	12.5	13.2	50.6	51.0	13.9	14.6	14.3	15.0	57.8	58.0	16.2	16.9	16.6	17.3	67.0	67.5	18.1	18.8	18.5	19.2	74.6	75.0
Project Beta (Operational)	8.2	8.5	8.1	8.4	33.2	34.0	9.7	10.0	9.6	9.9	39.2	40.0	11.2	11.5	11.1	11.4	43.2	44.0	12.8	13.1	12.7	13.0	51.6	52.0	14.3	14.6	14.2	14.5	56.6	57.0
Project Gamma (Innovation)	15.1	15.8	15.4	16.2	62.5	63.0	17.3	18.0	17.0	17.8	70.1	71.0	19.5	20.2	19.1	19.9	78.7	79.0	21.7	22.4	21.3	22.1	85.5	86.0	23.9	24.6	23.5	24.3	103.3	104.0
Project Delta (Support)	6.8	7.1	6.9	7.2	28.0	28.5	7.5	7.8	7.4	7.7	30.4	31.0	8.2	8.5	8.1	8.4	34.2	35.0	9.0	9.3	9.1	9.4	36.8	37.5	10.1	10.4	10.2	10.5	40.6	41.5
Project Epsilon (Research)	18.5	19.2	18.8	19.5	76.0	77.0	20.1	20.8	19.7	20.5	81.1	82.0	22.3	23.0	21.9	22.6	87.8	88.5	24.5	25.2	24.1	24.9	96.7	97.5	26.7	27.4	26.3	27.1	121.1	122.0
Project Zeta (Logistics)	9.1	9.4	9.0	9.3	37.8	38.5	10.5	10.8	10.2	10.6	41.6	42.5	11.8	12.1	11.5	11.9	45.4	46.5	13.1	13.4	12.8	13.2	50.6	51.5	14.4	14.7	14.0	14.4	59.7	60.5
Project Eta (Marketing)	11.3	11.7	11.4	12.0	46.4	47.0	12.9	13.3	12.6	13.0	51.8	52.5	14.1	14.5	13.8	14.2	56.6	57.5	15.4	15.8	15.1	15.5	62.8	63.5	16.7	17.1	16.4	16.8	71.6	72.5
Project Theta (Finance)	7.4	7.7	7.5	7.8	32.4	33.0	8.1	8.4	8.0	8.3	36.8	37.5	9.3	9.6	9.1	9.4	41.4	42.5	10.5	10.8	10.2	10.6	45.1	46.0	11.7	12.0	11.4	11.8	50.0	51.0
Project Iota (IT)	13.6	14.0	13.7	14.3	55.6	56.5	15.2	15.6	14.9	15.5	60.8	61.8	17.1	17.5	16.8	17.3			18.9	19.3	18.6	19.1			20.7	21.1	20.4	20.9		
Project Kappa (HR)	5.9	6.2	6.0	6.3	25.4	26.0	6.5	6.8	6.4	6.7	27.4	28.0	7.1	7.4	7.0	7.3	29.8	30.5	7.8	8.1	7.6	7.9	33.3	34.0	8.5	8.8	8.3	8.6	39.7	40.5
Project Lambda (Legal)	16.2	16.7	16.4	17.0	66.3	67.0	18.0	18.5	17.7	18.2	74.4	75.5	20.1	20.6	19.8	20.3			22.2	22.7	21.9	22.4			24.3	24.8	23.9	24.4		
Project Mu (Sales)	10.8	11.2	10.9	11.5	44.4	45.5	12.3	12.7	12.0	12.6	50.6	51.8	14.1	14.5	13.8	14.4			15.9	16.3	15.6	16.2			17.7	18.1	17.0	17.6		
Project Nu (Procurement)	8.7	9.0	8.8	9.2	37.7	38.5	9.6	9.9	9.4	9.8	41.7	42.8	10.5	10.8	10.3	10.7			11.4	11.7	11.1	11.5			12.3	12.6	11.8	12.2		
Project Xi (Compliance)	14.5	14.9	14.6	15.1	59.1	60.0	16.3	16.7	16.0	16.5	65.5	66.5	18.1	18.5	17.8	18.3			19.9	20.3	19.6	20.1			21.7	22.1	21.4	21.9		
Project Omicron (Security)	12.0	12.4	12.1	12.6	50.1	51.0	13.5	13.9	13.2	13.7	53.3	54.5	15.0	15.4	14.7	15.2			16.5	16.9	16.2	16.7			18.0	18.4	17.7	18.2		
Project Pi (Sustainability)	9.5	9.8	9.6	10.0	39.9	40.5	10.8	11.2	10.5	10.9	43.0	43.8	11.9	12.3	11.6	12.0			12.8	13.2	12.5	12.9			13.9	14.3	13.6	14.0		
Project Rho (Partnerships)	17.0	17.5	17.2	17.8	70.5	71.5	18.5	19.0	18.2	18.7	74.4	75.5	19.5	20.0	19.2	19.7			20.5	21.0	19.8	20.3			21.5	22.0	21.2	21.7		
Project Sigma (Innovation Hub)	11.0	11.5	11.2	11.8	45.5	46.5	12.5	13.0	12.2	12.7	48.4	49.5	13.5	14.0	13.2	13.7			14.5	15.0	14.2	14.7			15.5	16.0	15.2	15.7		
Project Tau (Digital Transformation)	13.0	13.5	13.2	13.8	53.5	54.5	14.5	15.0	14.2	14.7	57.4	58.5	15.5	16.0	15.2	15.7			16.5	17.0	16.2	16.7			17.5	18.0	17.2	17.7		
Project Upsilon (AI Research)	19.0	19.5	19.2	19.8	77.5	78.5	20.5	21.0	20.2	20.7	82.4	83.5	21.5	22.0	21.2	21.7			22.5	23.0	22.2	22.7			23.5	24.0	23.2	23.7		
Project Phi (Blockchain)	15.5	16.0	15.8	16.3	63.6	64.5	16.5	17.0	16.2	16.7	69.4	70.5	17.5	18.0	17.2	17.7			18.5	19.0	18.2	18.7			19.5	20.0	19.2	19.7		
Project Chi (Quantum Computing)	12.5	13.0	12.8	13.3	51.6	52.5	13.5	14.0	13.2	13.7	55.4	56.5	14.5	15.0	14.2	14.7			15.5	16.0	15.2	15.7			16.5	17.0	16.2	16.7		
Project Psi (Space Exploration)	18.0	18.5	18.2	18.8	73.5	74.5	19.0	19.5	18.8	19.3	79.4	80.5	20.0	20.5	19.8	20.3			21.0	21.5	20.8	21.3			22.0	22.5	21.8	22.3		
Project Omega (Future Tech)	14.0	14.5	14.2	14.8	57.5	58.5	15.0	15.5	14.8	15.3	61.3	62.5	16.0	16.5	16.2	16.7			17.0	17.5	16.8	17.3			18.0	18.5	17.8	18.3		
Project Vulcan (Advanced Robotics)	16.0	16.5	16.2	16.8	65.5	66.5	17.0	17.5	16.8	17.3	71.3	72.5	18.0	18.5	17.8	18.3			19.0	19.5	18.8	19.3			20.0	20.5	19.8	20.3		
Project Phoenix (Renewable Energy)	13.5	14.0	13.8	14.3	55.6	56.5	14.5	15.0	14.2	14.7	59.4	60.5	15.5	16.0	15.2	15.7			16.5	17.0	16.2	16.7			17.5	18.0	17.2	17.7		
Project Hydra (Deep Sea Exploration)	17.5	18.0	17.8	18.3	71.6	72.5	18.5	19.0	18.2	18.7	75.4	76.5	19.5	20.0	19.2	19.7			20.5	21.0	20.2	20.7			21.5	22.0	21.2	21.7		
Project Leviathan (Ancient Civilizations)	11.5	12.0	11.8	12.3	47.6	48.5	12.5	13.0	12.2	12.7	51.4	52.5	13.5	14.0	13.2	13.7			14.5	15.0	14.2	14.7			15.5	16.0	15.2	15.7		
Project Chimera (Mythical Creatures)	9.8	10.2	10.0	10.5	40.5	41.5	10.8	11.2	10.5	10.9	43.6	44.5	11.8	12.2	11.5	12.0			12.8	13.2	12.5	12.9			13.9	14.3	13.6	14.0		
Project Cerberus (Guardians of the Underworld)	15.0	15.5	15.2	15.8	61.5	62.5	16.0	16.5	15.8	16.3	67.3	68.5	17.0	17.5	16.8	17.3			18.0	18.5	17.8	18.3			19.0	19.5	18.8	19.3		
Project Hydra (Multi-Headed Monster)	12.0	12.5	12.2	12.8	50.5	51.5	13.0	13.5	12.8	13.3	54.3	55.5	14.0	14.5	13.8	14.3			15.0	15.5	14.8	15.3			16.0	16.5	15.8	16.3		
Project Chimera (Part Human, Part Beast)	10.0	10.5	10.2	10.8	41.5	42.5	10.8	11.3	10.5	11.0	45.3	46.5	11.5	12.0	11.2	11.7			12.5	13.0	12.2	12.7			13.5	14.0	13.2	13.7		
Project Leviathan (Sea Monster)	14.0	14.5	14.2	14.8	57.5	58.5	15.0	15.5	14.8	15.3	61.3	62.5	16.0	16.5	15.8	16.3			17.0	17.5	16.8	17.3			18.0	18.5	17.8	18.3		
Project Hydra (Lion, Goat, Snake)	11.0	11.5	11.2	11.8	45.5	46.5	12.0	12.5	11.8	12.3	49.3	50.5	13.0	13.5	12.8	13.3			14.0	14.5	13.8	14.3			15.0	15.5	14.8	15.3		
Project Chimera (Bull, Lion, Snake)	9.5	10.0	9.8	10.3	40.6	41.6	10.2	10.7	10.0	10.5	43.4	44.4	10.8	11.3	10.6	11.1			11.5	12.0	11.3	11.8			12.5	13.0	12.3	12.8		
Project Leviathan (Cyclops)	13.0	13.5	13.2	13.8	53.5	54.5	13.8	14.3	13.5	14.0	57.3	58.3	14.5	15.0	14.2	14.7			15.5	16.0	15.2	15.7			16.5	17.0	16.2	16.7		
Project Hydra (Snake, Scorpion, Centaur)	10.5	11.0	10.8	11.3	43.6	44.6	11.0	11.5	10.8	11.3	47.4	48.4	11.8	12.3	11.6	12.1			12.5	13.0	12.3	12.8			13.5	14.0	13.3	13.8		
Project Chimera (Horse, Lion, Snake)	12.5	13.0	12.8	13.3	51.6	52.6	13.2	13.7	13.0	13.5	55.4	56.4	14.0	14.5	13.8	14.3			15.0	15.5	14.8	15.3			16.0	16.5	15.8	16.3		
Project Leviathan (Minotaur)	11.5	12.0	11.8	12.3	47.6	48.6	12.2	12.7	12.0	12.5	51.4	52.4	13.0	13.5	12.8	13.3			14.0	14.5	13.8	14.3			15.0	15.5	14.8	15.3		
Project Hydra (Lion, Eagle, Snake)	9.8	10.3	10.1	10.6	40.8	41.8	10.3	10.8	10.1	10.6	44.6	45.6	11.0	11.5	10.8	11.3			12.0	12.5	11.8	12.3			13.0	13.5	12.8	13.3		
Project Chimera (Wolf, Dragon, Phoenix)	13.5	14.0	13.8	14.3	55.6	56.6	14.2	14.7	14.0	14.5	59.4	60.4	15.0	15.5	14.8	15.3			16.0	16.5	15.8	16.3			17.0	17.5	16.8	17.3		
Project Leviathan (Kraken)	10.0	10.5	10.2	10.8	41.5	42.5	10.5	11.0	10.3	10.8	45.3	46.3	11.2	11.7	11.0	11.5			12.2	12.7	12.0	12.5			13.2	13.7	13.0	13.5		
Project Hydra (Scorpion, Centaur, Phoenix)	12.0	12.5	12.2	12.8	50.5	51.5	12.8	13.3	12.5	13.0	54.3	55.3	13.5	14.0	13.2	13.7			14.5	15.0	14.2	14.7			15.5	16.0	15.2	15.7		
Project Chimera (Horse, Dragon, Phoenix)	11.0	11.5	11.2	11.8	45.5	46.5	11.5	12.0	11.3	11.8	49.3	50.3	12.5	13.0	12.3	12.8			13.5	14.0	13.3	13.8			14.5	15.0	14.3	14.8		
Project Leviathan (Cerberus)	9.5	10.0	9.8	10.3	40.6	41.6	10.0	10.5	9.8	10.3	44.4	45.4	10.8	11.3	10.6	11.1			11.5	12.0	11.3	11.8			12.5	13.0	12.3	12.8		
Project Hydra (Lion, Eagle, Snake)	13.0	13.5	13.2	13.8	53.5	54.5	13.5	14.0	13.3	13.8	57.3	58.3	14.2	14.7	14.0	14.5			15.2	15.7	15.0	15.5			16.2	16.7	16.0	16.5		
Project Chimera (Wolf, Dragon, Phoenix)	10.5	11.0	10.8	11.3	43.6	44.6	11.0	11.5	10.8	11.3	47.4	48.																		

Project/Category Details (Rows 1-10) Detailed Project Information	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17	Q18	Q19	Q20	Q21	Q22	Q23	Q24	Q25	Q26	Q27	Q28	Q29	Q30	Q31	Q32	Q33	Q34	Q35	Q36	Q37	Q38	Q39	Q40	Q41	Q42	Q43	Q44	Q45	Q46	Q47	Q48	Q49	Q50	Q51	Q52	Q53	Q54	Q55	Q56	Q57	Q58	Q59	Q60	Q61	Q62	Q63	Q64	Q65	Q66	Q67	Q68	Q69	Q70	Q71	Q72	Q73	Q74	Q75	Q76	Q77	Q78	Q79	Q80	Q81	Q82	Q83	Q84	Q85	Q86	Q87	Q88	Q89	Q90	Q91	Q92	Q93	Q94	Q95	Q96	Q97	Q98	Q99	Q100	Q101	Q102	Q103	Q104	Q105	Q106	Q107	Q108	Q109	Q110	Q111	Q112	Q113	Q114	Q115	Q116	Q117	Q118	Q119	Q120	Q121	Q122	Q123	Q124	Q125	Q126	Q127	Q128	Q129	Q130	Q131	Q132	Q133	Q134	Q135	Q136	Q137	Q138	Q139	Q140	Q141	Q142	Q143	Q144	Q145	Q146	Q147	Q148	Q149	Q150	Q151	Q152	Q153	Q154	Q155	Q156	Q157	Q158	Q159	Q160	Q161	Q162	Q163	Q164	Q165	Q166	Q167	Q168	Q169	Q170	Q171	Q172	Q173	Q174	Q175	Q176	Q177	Q178	Q179	Q180	Q181	Q182	Q183	Q184	Q185	Q186	Q187	Q188	Q189	Q190	Q191	Q192	Q193	Q194	Q195	Q196	Q197	Q198	Q199	Q200	Q201	Q202	Q203	Q204	Q205	Q206	Q207	Q208	Q209	Q210	Q211	Q212	Q213	Q214	Q215	Q216	Q217	Q218	Q219	Q220	Q221	Q222	Q223	Q224	Q225	Q226	Q227	Q228	Q229	Q230	Q231	Q232	Q233	Q234	Q235	Q236	Q237	Q238	Q239	Q240	Q241	Q242	Q243	Q244	Q245	Q246	Q247	Q248	Q249	Q250	Q251	Q252	Q253	Q254	Q255	Q256	Q257	Q258	Q259	Q260	Q261	Q262	Q263	Q264	Q265	Q266	Q267	Q268	Q269	Q270	Q271	Q272	Q273	Q274	Q275	Q276	Q277	Q278	Q279	Q280	Q281	Q282	Q283	Q284	Q285	Q286	Q287	Q288	Q289	Q290	Q291	Q292	Q293	Q294	Q295	Q296	Q297	Q298	Q299	Q300	Q301	Q302	Q303	Q304	Q305	Q306	Q307	Q308	Q309	Q310	Q311	Q312	Q313	Q314	Q315	Q316	Q317	Q318	Q319	Q320	Q321	Q322	Q323	Q324	Q325	Q326	Q327	Q328	Q329	Q330	Q331	Q332	Q333	Q334	Q335	Q336	Q337	Q338	Q339	Q340	Q341	Q342	Q343	Q344	Q345	Q346	Q347	Q348	Q349	Q350	Q351	Q352	Q353	Q354	Q355	Q356	Q357	Q358	Q359	Q360	Q361	Q362	Q363	Q364	Q365	Q366	Q367	Q368	Q369	Q370	Q371	Q372	Q373	Q374	Q375	Q376	Q377	Q378	Q379	Q380	Q381	Q382	Q383	Q384	Q385	Q386	Q387	Q388	Q389	Q390	Q391	Q392	Q393	Q394	Q395	Q396	Q397	Q398	Q399	Q400	Q401	Q402	Q403	Q404	Q405	Q406	Q407	Q408	Q409	Q410	Q411	Q412	Q413	Q414	Q415	Q416	Q417	Q418	Q419	Q420	Q421	Q422	Q423	Q424	Q425	Q426	Q427	Q428	Q429	Q430	Q431	Q432	Q433	Q434	Q435	Q436	Q437	Q438	Q439	Q440	Q441	Q442	Q443	Q444	Q445	Q446	Q447	Q448	Q449	Q450	Q451	Q452	Q453	Q454	Q455	Q456	Q457	Q458	Q459	Q460	Q461	Q462	Q463	Q464	Q465	Q466	Q467	Q468	Q469	Q470	Q471	Q472	Q473	Q474	Q475	Q476	Q477	Q478	Q479	Q480	Q481	Q482	Q483	Q484	Q485	Q486	Q487	Q488	Q489	Q490	Q491	Q492	Q493	Q494	Q495	Q496	Q497	Q498	Q499	Q500	Q501	Q502	Q503	Q504	Q505	Q506	Q507	Q508	Q509	Q510	Q511	Q512	Q513	Q514	Q515	Q516	Q517	Q518	Q519	Q520	Q521	Q522	Q523	Q524	Q525	Q526	Q527	Q528	Q529	Q530	Q531	Q532	Q533	Q534	Q535	Q536	Q537	Q538	Q539	Q540	Q541	Q542	Q543	Q544	Q545	Q546	Q547	Q548	Q549	Q550	Q551	Q552	Q553	Q554	Q555	Q556	Q557	Q558	Q559	Q560	Q561	Q562	Q563	Q564	Q565	Q566	Q567	Q568	Q569	Q570	Q571	Q572	Q573	Q574	Q575	Q576	Q577	Q578	Q579	Q580	Q581	Q582	Q583	Q584	Q585	Q586	Q587	Q588	Q589	Q590	Q591	Q592	Q593	Q594	Q595	Q596	Q597	Q598	Q599	Q600	Q601	Q602	Q603	Q604	Q605	Q606	Q607	Q608	Q609	Q610	Q611	Q612	Q613	Q614	Q615	Q616	Q617	Q618	Q619	Q620	Q621	Q622	Q623	Q624	Q625	Q626	Q627	Q628	Q629	Q630	Q631	Q632	Q633	Q634	Q635	Q636	Q637	Q638	Q639	Q640	Q641	Q642	Q643	Q644	Q645	Q646	Q647	Q648	Q649	Q650	Q651	Q652	Q653	Q654	Q655	Q656	Q657	Q658	Q659	Q660	Q661	Q662	Q663	Q664	Q665	Q666	Q667	Q668	Q669	Q670	Q671	Q672	Q673	Q674	Q675	Q676	Q677	Q678	Q679	Q680	Q681	Q682	Q683	Q684	Q685	Q686	Q687	Q688	Q689	Q690	Q691	Q692	Q693	Q694	Q695	Q696	Q697	Q698	Q699	Q700	Q701	Q702	Q703	Q704	Q705	Q706	Q707	Q708	Q709	Q710	Q711	Q712	Q713	Q714	Q715	Q716	Q717	Q718	Q719	Q720	Q721	Q722	Q723	Q724	Q725	Q726	Q727	Q728	Q729	Q730	Q731	Q732	Q733	Q734	Q735	Q736	Q737	Q738	Q739	Q740	Q741	Q742	Q743	Q744	Q745	Q746	Q747	Q748	Q749	Q750	Q751	Q752	Q753	Q754	Q755	Q756	Q757	Q758	Q759	Q760	Q761	Q762	Q763	Q764	Q765	Q766	Q767	Q768	Q769	Q770	Q771	Q772	Q773	Q774	Q775	Q776	Q777	Q778	Q779	Q780	Q781	Q782	Q783	Q784	Q785	Q786	Q787	Q788	Q789	Q790	Q791	Q792	Q793	Q794	Q795	Q796	Q797	Q798	Q799	Q800	Q801	Q802	Q803	Q804	Q805	Q806	Q807	Q808	Q809	Q810	Q811	Q812	Q813	Q814	Q815	Q816	Q817	Q818	Q819	Q820	Q821	Q822	Q823	Q824	Q825	Q826	Q827	Q828	Q829	Q830	Q831	Q832	Q833	Q834	Q835	Q836	Q837	Q838	Q839	Q840	Q841	Q842	Q843	Q844	Q845	Q846	Q847	Q848	Q849	Q850	Q851	Q852	Q853	Q854	Q855	Q856	Q857	Q858	Q859	Q860	Q861	Q862	Q863	Q864	Q865	Q866	Q867	Q868	Q869	Q870	Q871	Q872	Q873	Q874	Q875	Q876	Q877	Q878	Q879	Q880	Q881	Q882	Q883	Q884	Q885	Q886	Q887	Q888	Q889	Q890	Q891	Q892	Q893	Q894	Q895	Q896	Q897	Q898	Q899	Q900	Q901	Q902	Q903	Q904	Q905	Q906	Q907	Q908	Q909	Q910	Q911	Q912	Q913	Q914	Q915	Q916	Q917	Q918	Q919	Q920	Q921	Q922	Q923	Q924	Q925	Q926	Q927	Q928	Q929	Q930	Q931	Q932	Q933	Q934	Q935	Q936	Q937	Q938	Q939	Q940	Q941	Q942	Q943	Q944	Q945	Q946	Q947	Q948	Q949	Q950	Q951	Q952	Q953	Q954	Q955	Q956	Q957	Q958	Q959	Q960	Q961	Q962	Q963	Q964	Q965	Q966	Q967	Q968	Q969	Q970	Q971	Q972	Q973	Q974	Q975	Q976	Q977	Q978	Q979	Q980	Q981	Q982	Q983	Q984	Q985	Q986	Q987	Q988	Q989	Q990	Q991	Q992	Q993	Q994	Q995	Q996	Q997	Q998	Q999	Q1000
	Revenue (After Discounts)	\$1,200,000	\$1,300,000	\$1,400,000	\$1,500,000	\$1,600,000	\$1,700,000	\$1,800,000	\$1,900,000	\$2,000,000	\$2,100,000	\$2,200,000	\$2,300,000	\$2,400,000	\$2,500,000	\$2,600,000	\$2,700,000	\$2,800,000	\$2,900,000	\$3,000,000	\$3,100,000	\$3,200,000	\$3,300,000	\$3,400,000	\$3,500,000	\$3,600,000	\$3,700,000	\$3,800,000	\$3,900,000	\$4,000,000	\$4,100,000	\$4,200,000	\$4,300,000	\$4,400,000	\$4,500,000	\$4,600,000	\$4,700,000	\$4,800,000	\$4,900,000	\$5,000,000	\$5,100,000	\$5,200,000	\$5,300,000	\$5,400,000	\$5,500,000	\$5,600,000	\$5,700,000	\$5,800,000	\$5,900,000	\$6,000,000	\$6,100,000	\$6,200,000	\$6,300,000	\$6,400,000	\$6,500,000	\$6,600,000	\$6,700,000	\$6,800,000	\$6,900,000	\$7,000,000	\$7,100,000	\$7,200,000	\$7,300,000	\$7,400,000	\$7,500,000	\$7,600,000	\$7,700,000	\$7,800,000	\$7,900,000	\$8,000,000	\$8,100,000	\$8,200,000	\$8,300,000	\$8,400,000	\$8,500,000	\$8,600,000	\$8,700,000	\$8,800,000	\$8,900,000	\$9,000,000	\$9,100,000	\$9,200,000	\$9,300,000	\$9,400,000	\$9,500,000	\$9,600,000	\$9,700,000	\$9,800,000	\$9,900,000	\$10,000,000	\$10,100,000	\$10,200,000	\$10,300,000	\$10,400,000	\$10,500,000	\$10,600,000	\$10,700,000	\$10,800,000	\$10,900,000	\$11,000,000	\$11,100,000	\$11,200,000	\$11,300,000	\$11,400,000	\$11,500,000	\$11,600,000	\$11,700,000	\$11,800,000	\$11,900,000	\$12,000,000	\$12,100,000	\$12,200,000	\$12,300,000	\$12,400,000	\$12,500,000	\$12,600,000	\$12,700,000	\$12,800,000	\$12,900,000	\$13,000,000	\$13,100,000	\$13,200,000	\$13,300,000	\$13,400,000	\$13,500,000	\$13,600,000	\$13,700,000	\$13,800,000	\$13,900,000	\$14,000,000	\$14,100,000	\$14,200,000	\$14,300,000	\$14,400,000	\$14,500,000	\$14,600,000	\$14,700,000	\$14,800,000	\$14,900,000	\$15,000,000	\$15,100,000	\$15,200,000	\$15,300,000	\$15,400,000	\$15,500,000	\$15,600,000	\$15,700,000	\$15,800,000	\$15,900,000	\$16,000,000	\$16,100,000	\$16,200,000	\$16,300,000	\$16,400,000	\$16,500,000	\$16,600,000	\$16,700,000	\$16,800,000	\$16,900,000	\$17,000,000	\$17,100,000	\$17,200,000	\$17,300,000	\$17,400,000	\$17,500,000	\$17,600,000	\$17,700,000	\$17,800,000	\$17,900,000	\$18,000,000	\$18,100,000	\$18,200,000	\$18,300,000	\$18,400,000	\$18,500,000	\$18,600,000	\$18,700,000	\$18,800,000	\$18,900,000	\$19,000,000	\$19,100,000	\$19,200,000	\$19,300,000	\$19,400,000	\$19,500,000	\$19,600,000	\$19,700,000	\$19,800,000	\$19,900,000	\$20,000,000	\$20,100,000	\$20,200,000	\$20,300,000	\$20,400,000	\$20,500,000	\$20,600,000	\$20,700,000	\$20,800,000	\$20,900,000	\$21,000,000	\$21,100,000	\$21,200,000	\$21,300,000	\$21,400,000	\$21,500,000	\$21,600,000	\$21,700,000	\$21,800,000	\$21,900,000	\$22,000,000	\$22,100,000	\$22,200,000	\$22,300,000	\$22,400,000	\$22,500,000	\$22,600,000	\$22,700,000	\$22,800,000	\$22,900,000	\$23,000,000	\$23,100,000	\$23,200,000	\$23,300,000	\$23,400,000	\$23,500,000	\$23,600,000	\$23,700,000	\$23,800,000	\$23,900,000	\$24,000,000	\$24,100,000	\$24,200,000	\$24,300,000	\$24,400,000	\$24,500,000	\$24,600,000	\$24,700,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

[illegible]

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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu santrallerde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Erzincan İli, Tercan İlçesi, Çalkısız Köyü sınırları içerisinde yer alan 536-554-555-556 parseller üzerinde kurulu toplamda 4,051 mWp (3,57 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır. Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir. Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Ülke dinamikleri ve ekonomisi ile uluslararası piyasalarda yaşanacak çok ciddi ve radikal değişiklikler ayrıca yaşanabilecek doğal afetler gibi durumlar rapor içeriğinin ve nihai sonucun değişmesine yol açabilecektir. Bu durumda değerlemenin yenilenmesi önerilmektedir.

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. talebine istinaden 4,051 mWp (3,57 mWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Santrale değer takdir edilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Santrallerin 31.12.2024 değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.'ye ait raporda detayları verilen 4,051 mWp (3,57 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santrali için 8.902.000,00 -USD karşılığı rakamla; **314.079.000,00 -TL** yazıyla; Üçyüzondörtmilyonyetmişdokuzbin Türk Lirası değer takdir edilmiştir.

(KDV Dahil: 376.894.800,00-TL)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, **KDV Hariç** değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35,2803 TL dir.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Özge ÖZTÜRK (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 401029	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

SPK Lisans No: 911340	(Ticaret Bakanlığı) SPK Lisans No: 401029	Kontrolör SPK Lisans No: 404622	SPK Lisans No: 401418
			

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. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri

A Geçici Kabul Tutanakları ve Diğer Yasal Evraklar

Δ Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2025-15:54



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/536
Taşınmaz Kimlik No:	92183876	AT Yüzölçümü(m2):	8315.43
İl/İlçe:	ERZINCAN/TERCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tercan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALKISLA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KUŞ TEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/597	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/092021 TARİH 68650 SY YAZISI İLE ÖNİYAN DEĞİŞİKLİĞİ OLACAKTIR.) Tarih: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 68650(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Tercan - 13-09-2021 15:42 - 4282	

1/3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747423017	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8315.43	8315.43	Tüzel Kişilerin Ümrân Değişikliği 17-05-2023 3871	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	İğdr - 07-05-2021 14:40 - 5855
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hissé Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tercan - ÇALKISLA Köyü - (Aktif) - 536 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İğdr - 07-05-2021 14:40 - 5855		

[illegible]

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:55



Kayıtlı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/554
Taşınmaz Kimlik No:	92245971	AT Yüzölçümü(m2):	14119.62
İl/İlçe:	ERZİNCAN/TERCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tercan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALKISLA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KUŞ TEPE	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Çiz/Sayıfa No:	7/615	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747423021	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14119.62	14119.62	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 17-05-2023 3871	-

1/3

Ipotek

Alacaklı	Mühterik M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	İçdr - 07-05-2021 14:40 - 5855
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Tercan - ÇALKISLA Köyü - (Aktif) - 554 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İçdr - 07-05-2021 14:40 - 5855	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kVeW6e8usQ90 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

BETH KIMMEL GARDENHILL
LAW OFFICES OF VEDANTHAIA A.G.
One City Centre Plaza, Suite 2000, New York, NY 10017-6898
Tel: 212 462-1000 Fax: 212 462-1004
www.kimmellgardenhill.com
The law firm of Vedanthaia A.G., formerly known as
Kimmell & Gardenhill LLP, is now located at:

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR

Tarih: 28-3-2025-15:53



Kaydı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/555
Taşınmaz Kimlik No:	92245972	AT Yüzölçümü(m2):	11062.16
İl/ilçe:	ERZINCAN/TERCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tercan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALKISLA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KUŞ TEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/616	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/09/2021 TARİH VE 68646 SAYILI YAZISI İLE ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 68646(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Tercan - 13-09-2021 15:30 - 4281	

1/3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ej Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747423014	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUĐ ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11082.16	11082.16	Tüzel Kişiliklerin Umvan Deđisikliđi 17-05-2023 3871	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	İşdr - 07-05-2021 14:40 - 5855
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tercan - ÇALKISLA Köyü - (Akıf) - 555 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İşdr - 07-05-2021 14:40 - 5855		

NET KUTUMSAL GAYRİMENKUL
EĞİTİLEBİLİR KİŞİLERİN İÇİN
Eğitimci: M. Kemal Yılmaz
1. 2023 YILI 1. DÖNEMİ
2. 2023 YILI 2. DÖNEMİ
3. 2023 YILI 3. DÖNEMİ
4. 2023 YILI 4. DÖNEMİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR

Tarih: 28-3-2025-15:53



Kayıtlı Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	0/556
Taşınmaz Kimlik No:	92245973	AT Yüzölçümü(m2):	15565.33
İl/İlçe:	ERZİNCAN/TERCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tercan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALKISLA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KUŞ TEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/617	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/092021 TARİH 68650 SY YAZISI İLE ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ OLACAKTIR.) Tarih: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 68650(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Tercan - 13-09-2021 15:42 - 4282	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747423015	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15565.33	15565.33	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3871	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	İçdr - 07-05-2021 14:40 - 5855
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Tercan - ÇALKISLA Köyü - (Aktif) - 556 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İçdr - 07-05-2021 14:40 - 5855	-	

KABUL TUTANAKLARI

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ERZURAN İLİ
ERZURAN İLÇESİ
ÇALIĞIRLA KÖYÜ KÜLTÜR MEYDANI
ERZURAN İLÇESİ
AKTİF ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.'YE AIT 100 kVA/100 kVA/100 kVA
AKTİF ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.'YE AIT 100 kVA/100 kVA/100 kVA

GRUPO KABUL TUTANAKLARI

Grup Kabul Tarihi: 10/01/2017
Başkanlık Yayımlanma Tarihi:

KABUL HESAP

Baykan: *[Signature]* Başkanlık Yayımlanma Tarihi: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017

GRUPO KABUL TUTANAKLARI

Grup Kabul Tarihi: 10/01/2017
Başkanlık Yayımlanma Tarihi:

ONAY

[Signature] *[Signature]*

TEKNOLOJİK VE İNŞAATİ YERİNE

Sıra No	Kararlar	Yerleşim Çizimi
1	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA
2	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA
3	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA

ONAY

[Signature] *[Signature]*

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ERZURAN İLİ
ERZURAN İLÇESİ
ÇALIĞIRLA KÖYÜ KÜLTÜR MEYDANI
ERZURAN İLÇESİ
AKTİF ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.'YE AIT 100 kVA/100 kVA/100 kVA
AKTİF ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.'YE AIT 100 kVA/100 kVA/100 kVA

GRUPO KABUL TUTANAKLARI

Grup Kabul Tarihi: 10/01/2017
Başkanlık Yayımlanma Tarihi:

KABUL HESAP

Baykan: *[Signature]* Başkanlık Yayımlanma Tarihi: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017
Tarih: 10/01/2017

GRUPO KABUL TUTANAKLARI

Grup Kabul Tarihi: 10/01/2017
Başkanlık Yayımlanma Tarihi:

ONAY

[Signature] *[Signature]*

TEKNOLOJİK VE İNŞAATİ YERİNE

Sıra No	Kararlar	Yerleşim Çizimi
1	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA
2	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA
3	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA	Model: Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Tip: 100 kVA/100 kVA Model: 100 kVA/100 kVA Boyutları: 100 kVA/100 kVA Toplam Model Sayısı: 100 kVA/100 kVA İki Yıl, Çelik Çelik: 100 kVA/100 kVA Model Yılı: 100 kVA/100 kVA

ONAY

[Signature] *[Signature]*

[illegible]

Sıra No	Başlık	Proje/İşin Adı
1	Yükseklik Çelik Çerçeve : 1100/1000/1000 Tipi : 1100/1000/1000 Boyutları : 1100/1000/1000 Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000 İmalat Yılı : 2017	Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000/1000 Tipi : 1100/1000/1000 Boyutları : 1100/1000/1000 Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000 İmalat Yılı : 2017
2	Yükseklik Çelik Çerçeve : 1100/1000/1000 Tipi : 1100/1000/1000 Boyutları : 1100/1000/1000 Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000 İmalat Yılı : 2017	Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000/1000 Tipi : 1100/1000/1000 Boyutları : 1100/1000/1000 Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000 İmalat Yılı : 2017
3	Yükseklik Çelik Çerçeve : 1100/1000/1000 Tipi : 1100/1000/1000 Boyutları : 1100/1000/1000 Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000 İmalat Yılı : 2017	Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000/1000 Tipi : 1100/1000/1000 Boyutları : 1100/1000/1000 Yükseklik Çelik Çerçevesi : 1100/1000 İmalat Yılı : 2017

[illegible][illegible]

SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI

LIYANWUZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM
AVLAMAŞI

Revised: Nov. 2016/18
 Valid: 18/01/2018

Suppose: 00 20 21 22 00000000

[illegible]

Tarafat	Dagupan Sirkar SIAN Yekid: Dagupan & S.	Kontrol A/LEAGUE/NTDH SIAN, VE TEK. A.S.
Kontrol Adresleri	Sikritime Mob. TEK Laportasyon Sok. No:97 28000 Yekid: / URGENT	Makine/ari Hali, Ayhan Sait, No:1 Sok.1 Tumbayaz Gazdagay/Mob. ARK
Tamamle Yekid Kililer	 AGUS KIANI Makine Teknis Husein Kondisioner  Agus Kiani & AGUS KIANI Grafik Hali Yekid	 AGUS KIANI Makine Teknis Husein Kondisioner  Agus Kiani & AGUS KIANI Grafik Hali Yekid

De asemenea, pentru întinderea maximă trebuie să stai întins pe spate, cu capul ridicat și picioarele ridicate în aer, în poziția de "V".

LİGANDIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN BAĞITISI SİSTEMİ KULLANIM
AVLAŞIMININ

Submission No: 104679
 Title: JOURNALISM

Key words: 03 14 02 02: education

[illegible]

Tanahler	Buğday Sektörü ARAS Etiler-İzmir A.Ş.	Ferries JIT-GES, EM-GE SAB. YÜ. TC. A.Ş.
Ekstent Alınanlar	Şirketin 349, 118, 1.000.000 TL, 10.000.000 TL Yatırım / 10.000.000 TL	Marmaraki Mar. Arayış Sekt. Sekt. Kutlu Tesisleri Cankaya/ANKARA
Tanahler Sektörü Sektörü	 ARAS Etiler-İzmir A.Ş. Mükerrir İdarî ve Hukukî Koordinatör Tarih: 10.08.2010 ARAS Etiler-İzmir A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı	 ARAS Etiler-İzmir A.Ş. Mükerrir İdarî ve Hukukî Koordinatör Tarih: 10.08.2010 ARAS Etiler-İzmir A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı

[illegible]

BAĞANŞIĞI ELEKTRİK (REKTİFİKASYON DAĞITIM) MONTAJ KULLANIM
ANLAMAŞI

Environ Biol Fish (2016) 98:1011–1020
 DOI 10.1007/s10641-016-0630-0

Keywords: RTD; QM; ERP; absorption

Re: *Relaciones con otros países de la zona* (Relaciones con países de América Latina y el Caribe, 1988; con el Reino Unido, 1989; con España, 1990; con México, 1991; con Argentina, 1992; con Chile, 1993; con Colombia, 1994; con Ecuador, 1995; con Perú, 1996; con Venezuela, 1997; con Uruguay, 1998; con Cuba, 1999; con Brasil, 2000; con Argentina, 2001; con Chile, 2002; con Colombia, 2003; con Ecuador, 2004; con Perú, 2005; con Venezuela, 2006; con Uruguay, 2007; con Cuba, 2008; con Brasil, 2009; con Argentina, 2010; con Chile, 2011; con Colombia, 2012; con Ecuador, 2013; con Perú, 2014; con Venezuela, 2015; con Uruguay, 2016; con Cuba, 2017; con Brasil, 2018; con Argentina, 2019; con Chile, 2020; con Colombia, 2021; con Ecuador, 2022; con Perú, 2023; con Venezuela, 2024; con Uruguay, 2025; con Cuba, 2026; con Brasil, 2027; con Argentina, 2028; con Chile, 2029; con Colombia, 2030; con Ecuador, 2031; con Perú, 2032; con Venezuela, 2033; con Uruguay, 2034; con Cuba, 2035; con Brasil, 2036; con Argentina, 2037; con Chile, 2038; con Colombia, 2039; con Ecuador, 2040; con Perú, 2041; con Venezuela, 2042; con Uruguay, 2043; con Cuba, 2044; con Brasil, 2045; con Argentina, 2046; con Chile, 2047; con Colombia, 2048; con Ecuador, 2049; con Perú, 2050; con Venezuela, 2051; con Uruguay, 2052; con Cuba, 2053; con Brasil, 2054; con Argentina, 2055; con Chile, 2056; con Colombia, 2057; con Ecuador, 2058; con Perú, 2059; con Venezuela, 2060; con Uruguay, 2061; con Cuba, 2062; con Brasil, 2063; con Argentina, 2064; con Chile, 2065; con Colombia, 2066; con Ecuador, 2067; con Perú, 2068; con Venezuela, 2069; con Uruguay, 2070; con Cuba, 2071; con Brasil, 2072; con Argentina, 2073; con Chile, 2074; con Colombia, 2075; con Ecuador, 2076; con Perú, 2077; con Venezuela, 2078; con Uruguay, 2079; con Cuba, 2080; con Brasil, 2081; con Argentina, 2082; con Chile, 2083; con Colombia, 2084; con Ecuador, 2085; con Perú, 2086; con Venezuela, 2087; con Uruguay, 2088; con Cuba, 2089; con Brasil, 2090; con Argentina, 2091; con Chile, 2092; con Colombia, 2093; con Ecuador, 2094; con Perú, 2095; con Venezuela, 2096; con Uruguay, 2097; con Cuba, 2098; con Brasil, 2099; con Argentina, 2100; con Chile, 2101; con Colombia, 2102; con Ecuador, 2103; con Perú, 2104; con Venezuela, 2105; con Uruguay, 2106; con Cuba, 2107; con Brasil, 2108; con Argentina, 2109; con Chile, 2110; con Colombia, 2111; con Ecuador, 2112; con Perú, 2113; con Venezuela, 2114; con Uruguay, 2115; con Cuba, 2116; con Brasil, 2117; con Argentina, 2118; con Chile, 2119; con Colombia, 2120; con Ecuador, 2121; con Perú, 2122; con Venezuela, 2123; con Uruguay, 2124; con Cuba, 2125; con Brasil, 2126; con Argentina, 2127; con Chile, 2128; con Colombia, 2129; con Ecuador, 2130; con Perú, 2131; con Venezuela, 2132; con Uruguay, 2133; con Cuba, 2134; con Brasil, 2135; con Argentina, 2136; con Chile, 2137; con Colombia, 2138; con Ecuador, 2139; con Perú, 2140; con Venezuela, 2141; con Uruguay, 2142; con Cuba, 2143; con Brasil, 2144; con Argentina, 2145; con Chile, 2146; con Colombia, 2147; con Ecuador, 2148; con Perú, 2149; con Venezuela, 2150; con Uruguay, 2151; con Cuba, 2152; con Brasil, 2153; con Argentina, 2154; con Chile, 2155; con Colombia, 2156; con Ecuador, 2157; con Perú, 2158; con Venezuela, 2159; con Uruguay, 2160; con Cuba, 2161; con Brasil, 2162; con Argentina, 2163; con Chile, 2164; con Colombia, 2165; con Ecuador, 2166; con Perú, 2167; con Venezuela, 2168; con Uruguay, 2169; con Cuba, 2170; con Brasil, 2171; con Argentina, 2172; con Chile, 2173; con Colombia, 2174; con Ecuador, 2175; con Perú, 2176; con Venezuela, 2177; con Uruguay, 2178; con Cuba, 2179; con Brasil, 2180; con Argentina, 2181; con Chile, 2182; con Colombia, 2183; con Ecuador, 2184; con Perú, 2185; con Venezuela, 2186; con Uruguay, 2187; con Cuba, 2188; con Brasil, 2189; con Argentina, 2190; con Chile, 2191; con Colombia, 2192; con Ecuador, 2193; con Perú, 2194; con Venezuela, 2195; con Uruguay, 2196; con Cuba, 2197; con Brasil, 2198; con Argentina, 2199; con Chile, 2200; con Colombia, 2201; con Ecuador, 2202; con Perú, 2203; con Venezuela, 2204; con Uruguay, 2205; con Cuba, 2206; con Brasil, 2207; con Argentina, 2208; con Chile, 2209; con Colombia, 2210; con Ecuador, 2211; con Perú, 2212; con Venezuela, 2213; con Uruguay, 2214; con Cuba, 2215; con Brasil, 2216; con Argentina, 2217; con Chile, 2218; con Colombia, 2219; con Ecuador, 2220; con Perú, 2221; con Venezuela, 2222; con Uruguay, 2223; con Cuba, 2224; con Brasil, 2225; con Argentina, 2226; con Chile, 2227; con Colombia, 2228; con Ecuador, 2229; con Perú, 2230; con Venezuela, 2231; con Uruguay, 2232; con Cuba, 2233; con Brasil, 2234; con Argentina, 2235; con Chile, 2236; con Colombia, 2237; con Ecuador, 2238; con Perú, 2239; con Venezuela, 2240; con Uruguay, 2241; con Cuba, 2242; con Brasil, 2243; con Argentina, 2244; con Chile, 2245; con Colombia, 2246; con Ecuador, 2247; con Perú, 2248; con Venezuela, 2249; con Uruguay, 2250; con Cuba, 2251; con Brasil, 2252; con Argentina, 2253; con Chile, 2254; con Colombia, 2255; con Ecuador, 2256; con Perú, 2257; con Venezuela, 2258; con Uruguay, 2259; con Cuba, 2260; con Brasil, 2261; con Argentina, 2262; con Chile, 2263; con Colombia, 2264; con Ecuador, 2265; con Perú, 2266; con Venezuela, 2267; con Uruguay, 2268; con Cuba, 2269; con Brasil, 2270; con Argentina, 2271; con Chile, 2272; con Colombia, 2273; con Ecuador, 2274; con Perú, 2275; con Venezuela, 2276; con Uruguay, 2277; con Cuba, 2278; con Brasil, 2279; con Argentina, 2280; con Chile, 2281; con Colombia, 2282; con Ecuador, 2283; con Perú, 2284; con Venezuela, 2285; con Uruguay, 2286; con Cuba, 2287; con Brasil, 2288; con Argentina, 2289; con Chile, 2290; con Colombia, 2291; con Ecuador, 2292; con Perú, 2293; con Venezuela, 2294; con Uruguay, 2295; con Cuba, 2296; con Brasil, 2297; con Argentina, 2298; con Chile, 2299; con Colombia, 2300; con Ecuador, 2301; con Perú, 2302; con Venezuela, 2303; con Uruguay, 2304; con Cuba, 2305; con Brasil, 2306; con Argentina, 2307; con Chile, 2308; con Colombia, 2309; con Ecuador, 2310; con Perú, 2311; con Venezuela, 2312; con Uruguay, 2313; con Cuba, 2314; con Brasil, 2315; con Argentina, 2316; con Chile, 2317; con Colombia, 2318; con Ecuador, 2319; con Perú, 2320; con Venezuela, 2321; con Uruguay, 2322; con Cuba, 2323; con Brasil, 2324; con Argentina, 2325; con Chile, 2326; con Colombia, 2327; con Ecuador, 2328; con Perú, 2329; con Venezuela, 2330; con Uruguay, 2331; con Cuba, 2332; con Brasil, 2333; con Argentina, 2334; con Chile, 2335; con Colombia, 2336; con Ecuador, 2337; con Perú, 2338; con Venezuela, 2339; con Uruguay, 2340; con Cuba, 2341; con Brasil, 2342; con Argentina, 2343; con Chile, 2344; con Colombia, 2345; con Ecuador, 2346; con Perú, 2347; con Venezuela, 2348; con Uruguay, 2349; con Cuba, 2350; con Brasil, 2351; con Argentina, 2352; con Chile, 2353; con Colombia, 2354; con Ecuador, 2355; con Perú, 2356; con Venezuela, 2357; con Uruguay, 2358; con Cuba, 2359; con Brasil, 2360; con Argentina, 2361; con Chile, 2362; con Colombia, 2363; con Ecuador, 2364; con Perú, 2365; con Venezuela, 2366; con Uruguay, 2367; con Cuba, 2368; con Brasil, 2369; con Argentina, 2370; con Chile, 2371; con Colombia, 2372; con Ecuador, 2373; con Perú, 2374; con Venezuela, 2375; con Uruguay, 2376; con Cuba, 2377; con Brasil, 2378; con Argentina, 2379; con Chile, 2380; con Colombia, 2381; con Ecuador, 2382; con Perú, 2383; con Venezuela, 2384; con Uruguay, 2385; con Cuba, 2386; con Brasil, 2387; con Argentina, 2388; con Chile, 2389; con Colombia, 2390; con Ecuador, 2391; con Perú, 2392; con Venezuela, 2393; con Uruguay, 2394; con Cuba, 2395; con Brasil, 2396; con Argentina, 2397; con Chile, 2398; con Colombia, 2399; con Ecuador, 2400; con Perú, 2401; con Venezuela, 2402; con Uruguay, 2403; con Cuba, 2404; con Brasil, 2405; con Argentina, 2406; con Chile, 2407; con Colombia, 2408; con Ecuador, 2409; con Perú, 2410; con Venezuela, 2411; con Uruguay, 2412; con Cuba, 2413; con Brasil, 2414; con Argentina, 2415; con Chile, 2416; con Colombia, 2417; con Ecuador, 2418; con Perú, 2419; con Venezuela, 2420; con Uruguay, 2421; con Cuba, 2422; con Brasil, 2423; con Argentina, 2424; con Chile, 2425; con Colombia, 2426; con Ecuador, 2427; con Perú, 2428; con Venezuela, 2429; con Uruguay, 2430; con Cuba, 2431; con Brasil, 2432; con Argentina, 2433; con Chile, 2434; con Colombia, 2435; con Ecuador, 2436; con Perú, 2437; con Venezuela, 2438; con Uruguay, 2439

Taraf:	Dağın Şirketi: ARAS Elektrik Dağın A.Ş.	Çevre: FİGES ENERJİ SAY. VE T.C. A.Ş.
İmza Adresleri:	Saklıoğlu Mah. TEK Çayırbaşı Sok. No:27 Zemin Tatvan - 11410/ŞÜ	Altınordu Mah. Ağaçlar Sok. Etiler - Beşiktaş Cankaya/ŞİŞLİ
Tarafa Yönelik Kıtlar:	 ARAS ELEKTRİK Mühür Talat Dağın İmza Adresi	 FİGES ENERJİ Mühür Talat Dağın İmza Adresi

Rechtswegen, gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 des Grundgesetzes ist das Bundesverfassungsgericht als oberste Instanz in der deutschen Rechtsordnung für die Verfassungswahrung zuständig. Es ist als oberste Instanz in der deutschen Rechtsordnung für die Verfassungswahrung zuständig.

İŞANSIZLIK ELEKTRİK ÇİFTÇİLERİ İÇİN BAĞITIMI NİHOZU KULLANIMI
ANLAŞMAĞI

Kullam: Nov. 10/6/11
Tarih: 26/03/2018

Page no. 11/24-02-02 00000000

[illegible]

Tacitus	Dagmar Scharke ARAS 744-6, Dagmar A.S.	Enatic MFA, PLS, MALL, ENELL KAN, VE, DE, A.S.
Karant Administ	Stefanija Mib, TIK Lipovljanec Sok. No. 27 12020 Yakovlje / LRZ 38134	Matheson Mib, Agan Sok. No. 1 Kati 1 Terebaj Cankarova 99, ARS
Temalet testili Hijer	 Enatic Scharke ARAS 744-6 Migaj Sok. & Hromotica Kardelija	 MFA MFA, PLS, MALL, ENELL KAN, VE, DE, A.S.
	 Enatic Scharke ARAS 744-6 Grand White Vardarica	

De asemenea, unul din cele mai scumpe proiecte de infrastructură în curs de finalizare este cel al autostrăzii de ocolire a oraşului Iaşi, care va fi construită în două etape, în valoare de 1,5 miliarde de lei.

SİGORTA POLİCESİ

GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİ SİGORTA POLİÇESİ

Police No	: 188451000547	Teklif No	:	Net Prim (USD)	: 5.767,00
	t:1			BSMV (USD)	: 288,35
Önceki Pol. No	:	Acente No	: 8845	YSV (USD)	: 0,21
Ürün Kodu	:	Sigorta Süresi	: 365	Odenecek Prim (USD)	: 6.055,56
Başlangıç Tarihi	: 30.04.2024	Bitiş Tarihi	: 30.04.2025		
Tanzim Tarihi/Saati	: 30.04.2024				

Sigortalı Adı	: BEST BRANDS GRUP ENEM ANONİM ŞİRKETİ
Adresi	:
Müşteri No	: 2006123792
Vergi No	: 1660640418

Sigorta Ettiren Adı	BEST BRANDS GRUP ENEM ANONİM ŞİRKETİ		
Adresi			
Müşteri No	2006123792		
Vergi No	1660640418		

Diğer Hak Sahipleri / Dain-i Murtehin :



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
SANAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SANAYİ SİCİL BELGESİ
e-belge

Belge Tarihi :	31/05/2023	Belge No :	812966	Vergi TC No :	1600640418	
İşyeri İşletme Ünvanı : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ						
İşyeri Adresi : ÇALKIŞLA KÖYÜ ÇALKIŞLA RÜME EVLER DIĞI KAPI NO : 4 İÇ KAPI NO: Z1, TERCANERZINCAN						
Vize Tarihi :			Vize Dönemi Bitiş Tarihi :			
Üretim Konusu						
GÜNEŞ ENERJİSİ						
Tutanda hümayen yasal işleme 26.04.1997 tarih ve 2648 sayılı Kanunun ikinci maddesi gereğince tasdi edilmiş olup 2941 sayılı Sefahatlık ve Savaj Mah Kararı hükümleri gereğince Tarık Stantı Kurvettarına tahsis edildiği takdirde bu lancheir taahhot etmeg sağır.						Belge Başım Tarihi : 02/06/2023
Bu belge dışerlemlig tarihi itibariye belge istati gerçektilemediği sarine geçerli olup iki yılla bir vize edilmek şartındadır.					Belgenin Sayf Belgesi-1/T. sayfalarıdır.	
İlg bu e-belge ERDZVCAN Sanayi Ve Teknoloji İl Müdürlüğünde tarafından dışerlemlig olup belge gaperitildi doğrulanmak için yukarıdaki QRCode veya aşağıdaki link kullanılmadılır. https://dizaynportal.sanayi.gov.tr/tc/muhimlik/bilgi/yasak-tl/correlasyon/cocustartma/fiyda/taahhot/viza/gclm/hknp-fuzuyduyur/wtww/rstblslgucj						

[illegible]

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401114

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan
Büy. ARKAN
GENEL MÜDÜR

E. Balıkcıoğlu
ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.05.2009

No : 401029

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan
Büy. ARKAN
GENEL MÜDÜR

E. Balıkcıoğlu
ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

 SPL
Sermaye Piyasası Kurulu

Tarih : 13.07.2015 No : 409622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


LİSANS LAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası Kurulu



Düzenleme Tarihi: 16.08.2019 Belge No: 911342

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


LİSANS LAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE FAALİYET KURULU BAŞKANI



 TDUB
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

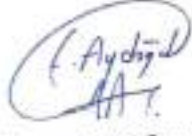
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404530132 - Lisans No: 401029)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43803502186 - Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2020

Belge No: 2019-01.3299

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 30800721448 - Lisans No: 511340)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271240
Mers: 08100012710000000000000000
Tic. Sic. No: 271240
Mers: 08100012710000000000000000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

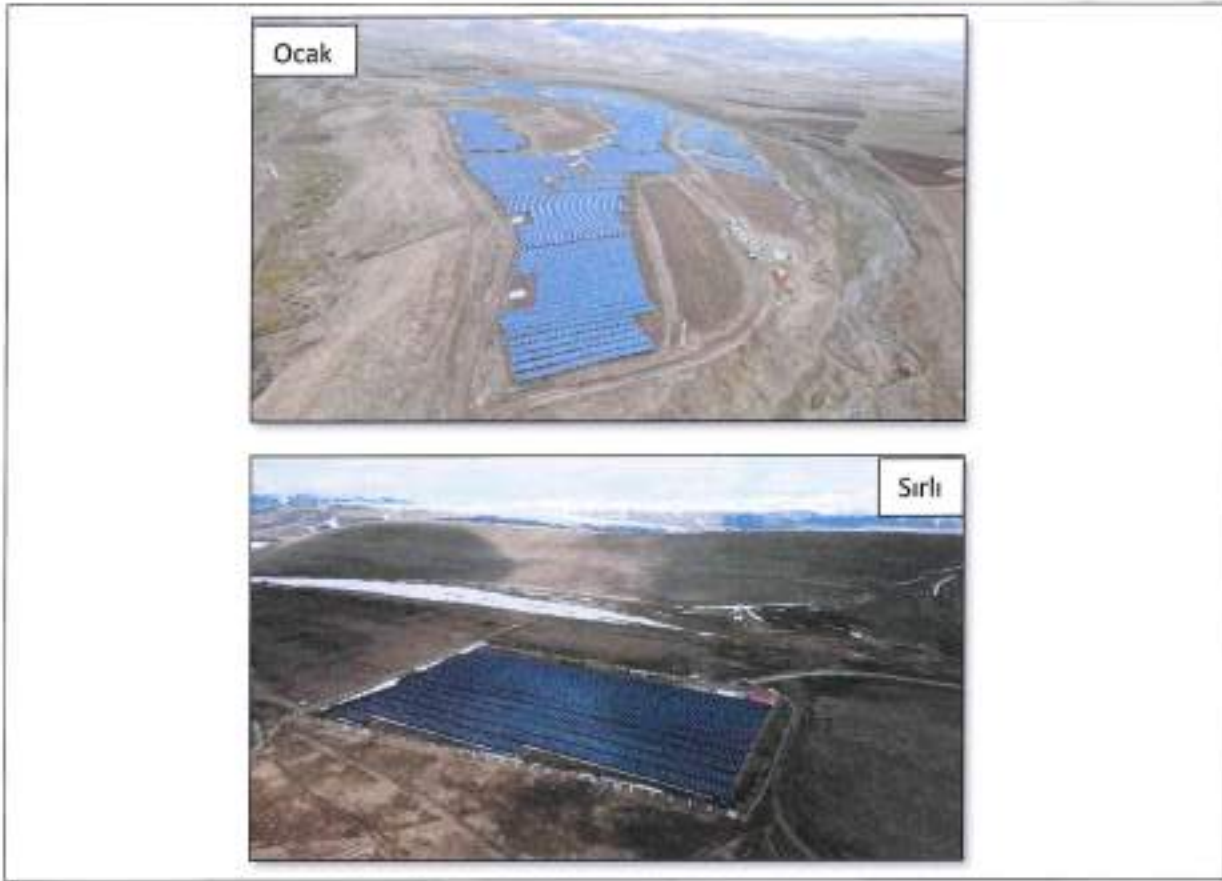
Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-172

Mart, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırm Sk. No: 171 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 06 01 Fax: 0312 467 09 34
www.netgid.com.tr Şirket Yeri: 14.000,00 TL
Tic.Sir. No: 250256 Mersis No: 083105450000019
Statüye Vergi Cetveli V21 054 0308



Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi 31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-172
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Ocak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908 Parseller ile Sırlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 Ada 35 Parsel üzerinde kurulu toplamda 12,3077 mWp (10,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

❗ İş bu rapor, Ellidokuz (59) 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcıyık Mh. Sırm. Sk. No:1715 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 27.467 54 61 P.Tic. Sic. No: 27.467 00 34
Tic. Sic. No: 27.467 54 61 P.Tic. Sic. No: 27.467 00 34
Tic. Sic. No: 27.467 54 61 P.Tic. Sic. No: 27.467 00 34
Tic. Sic. No: 27.467 54 61 P.Tic. Sic. No: 27.467 00 34
Tic. Sic. No: 27.467 54 61 P.Tic. Sic. No: 27.467 00 34

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	9
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	9
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parcele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
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	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	14
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
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	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
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.....	37
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.....	37
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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-172 / 28.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santralinin 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>Santralin Açık Adresi</u>	Ocak Mah. 897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908 parseller ile Sırlı mahallesi 101 ada 35 parsel numaralı parseller. Aziziye / Erzurum
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İlgili madde de tapu kayıt bilgisi verilmiştir.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Rapora konu santrallerin bulunduğu parseller ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	942.187.000,00-TL (26.706.000,00-USD)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.130.624.400,00 TL
<u>Açıklama</u>	Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek, değerlendirme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Bk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 06 81 Fax:0312 487 06 34
www.net100.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL
Tic Sic No:256626 Mersis No:063105030000019
Kurumun Vergi Dairesi: 631 05 01389

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmalarına 24.03.2025 itibarıyla başlanmış 28.03.2025 itibarıyla tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-172 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. 31.12.2024 değerleme tarihi olarak baz alınmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Ocak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908 Parseller ile Sırlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 Ada 35 Parsel üzerinde kurulu toplamda 12,3077 mWp (10,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin 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 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

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 24.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

* Özel 2021-1960 / 03.12.2021 – Değerleme Tarihi: 30.09.2021, 215.085.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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 gayrimenkule 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 : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Şirket Adresi : ACARLAR MAH. 13 SK. NO: 33 - İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ/İSTANBUL
Şirket Amacı : -
Sermayesi : -
Telefon : 0 216 606 40 71
E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden; Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Ocak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908 Parseller ile Sırlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 Ada 35 Parsel üzerinde kurulu toplamda 12,3077 mWp (10,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

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 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu santraller Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Ocak mahallesi sınırları içerisinde yer alan 897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908 parseller ile Sırlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 ada 35 parsel üzerinde konumlandır. Ocak mahallesi Erzurum – Erzincan yolunun yaklaşık 6 km kuzeyinde konumlu olup santraller mahalle yerleşkesi sınırındadır. Sırlı santralleri ise kuşbakışı merkeze yaklaşık 26 km mesafede Sırlı mahalle yerleşkesi içerisinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu santrallerin yakın çevresinde köy yerleşkesi, kuru tarım arazileri bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



Enlem – Boylam: 40.0341 - 41.0307 (Ocak)

Enlem – Boylam: 40.2239 - 41.0877 (Sırlı)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Başlıca Mh. Sırt Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 298996 Mersis No: 08050050000000000000
Tic. Sic. No: 298996 Mersis No: 08050050000000000000
İstanbul Vergi Dairesi 434 5349



3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	Vaah	Yükümlü (m2)	CB/Sayfa	Tarih/Yevmiye	Malik
Erciș	Aziziye	Ocak	-	897	Bir Katlı Betonarme Trafo Binası ve GDS Alanı ve Arsa	17232.23	10/946	16.05.2023 / 6887	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
			-	898		12582.35	10/947		
			-	899		14914.63	10/948		
			-	900		15379.81	10/949		
			-	901		14977.43	10/950		
			-	902		515.45	10/951		
			-	903		15070.58	10/952		
			-	904		3626.48	10/953		
			-	905		15653.65	10/954		
			-	906		15952.90	10/955		
			-	907		12676.12	10/956		
			-	908		15301.53	10/957		
		Salı	101	35	Bir Katlı Prefabrik ve Bir Katlı Betonarme Trafo Binası ve GDS Alanı ve Arsa	27460.04	1/34	16.05.2023 / 6887	

3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre santrallerin kurulu olduğu (Ocak Mahallesi) parsellerin üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Rehin:

T. İş Bankası A.Ş. lehine, 1.000.000,00 TL bedelli, 1.dereceden ipotek, 07.05.2021-5858 Yev.

Beyan:

*Diğer (Konusu: 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16 Md.Gereğince Cins Değişikliği İşlemi Yapılmıştır.)

Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) 22-11-2023 16:40 – 18642

*Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a Maddesi kapsamındaki cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 06/10/2023 Sayı: 28183(Şablon: Diğer)

*3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) 13-03-2014 / 900

Sırlı Mahallesi 101 Ada 35 parsel üzerinde ;

Beyan:

*Diğer (Konusu: 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16 Md.Gereğince Cins Değişikliği İşlemi Yapılmıştır.)

Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) 22-11-2023 16:40 – 18642

*Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a Maddesi kapsamındaki cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 06/10/2023 Sayı: 28189(Şablon: Diğer)

*2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 Aziziye - 28-05-2021 15:18 - 5112

Rehin:

T. İş Bankası A.Ş. lehine, 1.000.000,00 TL bedelli, 1.dereceden ipotek, 01.04.2021-4454 Yev

3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu santrallerin bulunduğu parseller "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile 16.05.2023 tarih, 6887 yevmiye" ile tescil görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Mh. Sıracık Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sicil No: 287 06 61 Fax: 0312 467 85 34
Tic Sicil No: 287 06 61 Fax: 0312 467 85 34
www.netgls.com.tr Sermaye Mh. Sıracık Sk. No: 171 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sicil No: 287 06 61 Fax: 0312 467 85 34
Tic Sicil No: 287 06 61 Fax: 0312 467 85 34

- 3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**
Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kalmaktadır.
- 3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**
Söz konusu GES için resmî kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.
- 3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parsele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**
Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.
- 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

OCAK 9 Pri GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0031-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1092,96 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 9 Pri Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve Pri GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/90 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 10 Imk GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0027-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1116,72 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 10 Imk Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve IMK GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/96 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 11 Imk GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0033-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1104,84 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 11 Imk Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Mh. Sırt Bk. No: 1711 Yurtmuharrafı/ANKARA
Tic:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
www.netge.com.tr Sermaye Mh. 060.000.00 TL
Tic.Dic. Km. 25606 Mersis No:081054930000018
Kuruluş Yılı: 2009 631 034 0209

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve IMK GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/92 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 12 Pri GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0033-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1104,84 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 12 Pri Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve Pri GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/93 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 13 Pri GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0029-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1140,48 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 13 Pri Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve Pri GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/94 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 14 Ayges GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0026-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1092,96 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 14 Ayges Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve AYGES 1 Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/99 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 15 IMK GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0030-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 819,72 Kwp/750 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 15 Imk Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve IMK GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/91 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 16 Ayges GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0026-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 594 Kwp/500 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 16 Ayges Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve AYGES 1 Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/95 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 17 IMK GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0032-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1092,96 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 17 Imk Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve IMK GES Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/98 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 18 Ayges GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0025-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 867,24 Kwp/750 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 18 Ayges Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve AYGES 1 Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/97 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Nis. Sırtı Sk. No:1711 Yurtmuhale ANKARA
Tic. Sic. No: 274678/06-01 Paç. Sic. No: 274678/06-01
www.netgi.com.tr Sanayi Bölgesi 06060 TL
Tic. Sic. No: 274678/06-01 Paç. Sic. No: 274678/06-01
Muhase-Merkezi: 0312 254 9388

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

OCAK 29 Pages GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 28.06.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0028-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1104,84 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Ocak 29 Pages Ges geçici kabul işlemleri **27.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve Pages Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/100 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

SIRLI 1 FAYGES GES**Geçici Kabul Tutanağı**

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 10.07.2017 tarih ve 17.LUY.GES.25.0018-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1104,84 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki Sırlı-1 FayGes geçici kabul işlemleri **02.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve Fayges Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2017/27 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Not: Sigorta poliçeleri 30.04.2024 – 30.04.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

Not2: Parsellere ait “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” yazısı mevcuttur.

Not3: Tesise ait “Sanayi Sicil Belgesi” ektedir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali (GES) mevcut olup bu şık ile ilgili bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme, GES projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgili bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Sok. Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sicil No: 267 08 01 Fax: 0312 407 00 34
www.netjd.com.tr E-posta: info@netjd.com.tr
Tic Sicil No: 267 08 01 Mersis: 080300545000010
İletişim: 0312 407 00 34

4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Erzurum İli, Doğu Anadolu kuzeyinde yer alan en önemli merkezlerindendir. 20 ilçesi bulunan Erzurum Türkiye'nin 16 büyükşehir belediyesinden biridir. Erzurum 20 ilçesiyle Türkiye 5.sidir. 25,355 km2 yüz ölçüme ile Türkiye'nin 4. İli olan Erzurum 9 komşu ile sahip. Erzurum'a en yakın il 124 km ile Bayburt, en uzak il ise 1506 km ile Çanakkale'dir. Erzurum Ankara'ya 876 km, İstanbul'a ise 1224 km mesafededir.

Türkiye'nin en köklü ve en büyük 2. Kampüsüne sahip Atatürk Üniversitesi ve Erzurum Teknik Üniversitesi yükseköğrenim kurumları.

Erzurum'da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır.

Erzurum'un en önemli yer yüzü şekilleri Palandöken Dağları, Allahuekber Dağları, Kargapazarı Dağı, Çoruh, Karasu ve Aras Nehirleri, Erzurum ve Hasankale Ovası, Tortum Gölü.

Erzurum'un ekonomisi tarım, hayvancılık, madencilik ve ormancılığa dayalıdır. Türkiye'nin önemli ticaret yolları üzerinde yer alır ve özellikle hayvan ticareti konusunda önemli bir merkez konumundadır. 19. yüzyıldan itibaren hayvan ve hayvansal ürünlerin satışını yapan Erzurum, bu alanda başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerin önemli bir tedarikçisi konumundadır. Tavukçuluk ve arıcılığın yaygın olduğu ilde, özellikle sığır, mor karaman ırkı koyun ile keçi de beslenir. Ayrıca, Çoruh Vadisinde Akbaba, Kelebek, Boz Ayı, Dağ Keçisi, Yaban Kedisi ve Vaşak bulunur. Vadide 188 kuş türü tespit edilmiştir

Erzurum Güneş Santralleri

İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Aşkale Güneş Enerji Santrali	Aşkale		5,00 MW
Halk Enerji Erzurum GES	Aziziye	Halk Enerji	4,90 MW
Erkal Elektrik Güneş Enerji Santrali	Pasinler	Erkal Elektrik	0,99 MW
Her-İş İnşaat Güneş Enerji Santrali	Pasinler	Her-İş İnşaat	0,99 MW
Pado Dondurma Güneş Enerji Santrali	Aziziye	Pado Dondurma	0,30 MW
Erzurum'daki diğer lisanssız GES'ler		Çeşitli Firmalar	104 MW

ÖZET: Erzurum İli İşletmedeki Güneş Santralleri : 6 santral, 116 MWe

Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Kadioğlu Güneş Enerji Santrali	Aziziye		4,34 MW
Halk Enerji Aziziye Lisanssız GES	Aziziye	Halk Enerji	4,00 MW

ÖZET: Erzurum İli Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri : 2 santral, 8,34 MWe

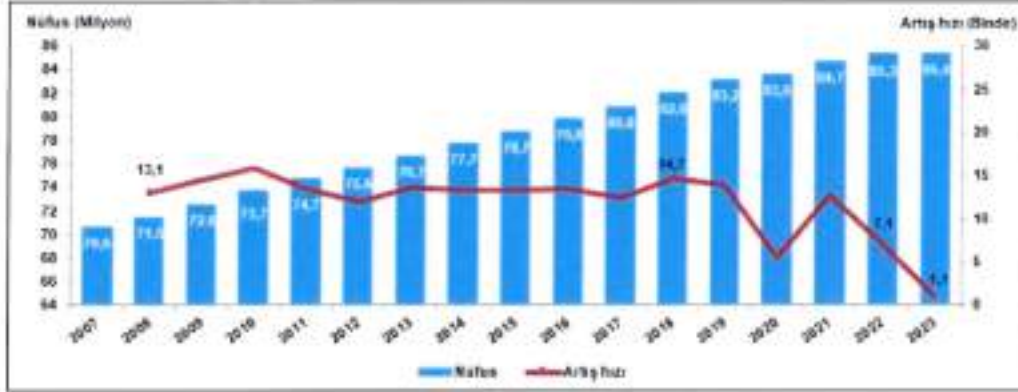
Ön Lisans Alan Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Kahve GES	Palandöken	Faş Yenışehir Bio Enerji	80 MW
Demirgeçit GES	Aziziye	Bayburt Enerji	70 MW
Gelinkaya GES	Aziziye	Akfen Enerji	30 MW

ÖZET: Erzurum İli Ön Lisans Alan Güneş Santralleri : 3 santral, 180 MWe

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



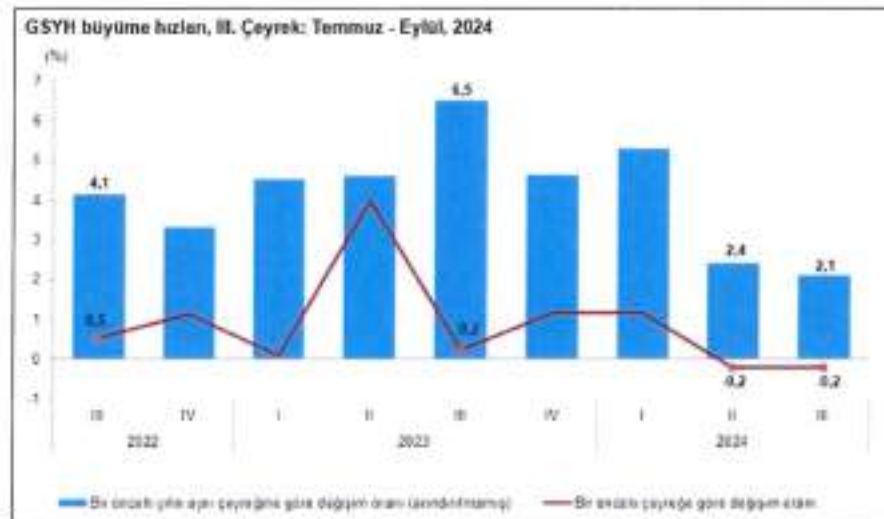
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup % -0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



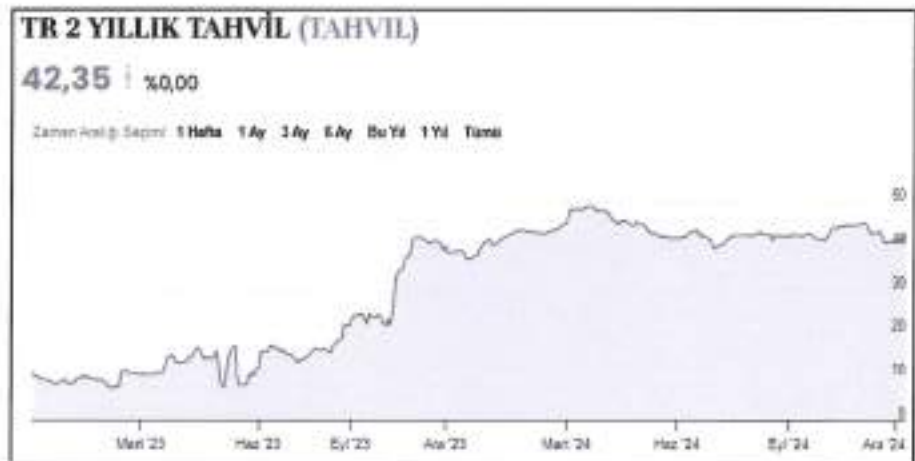
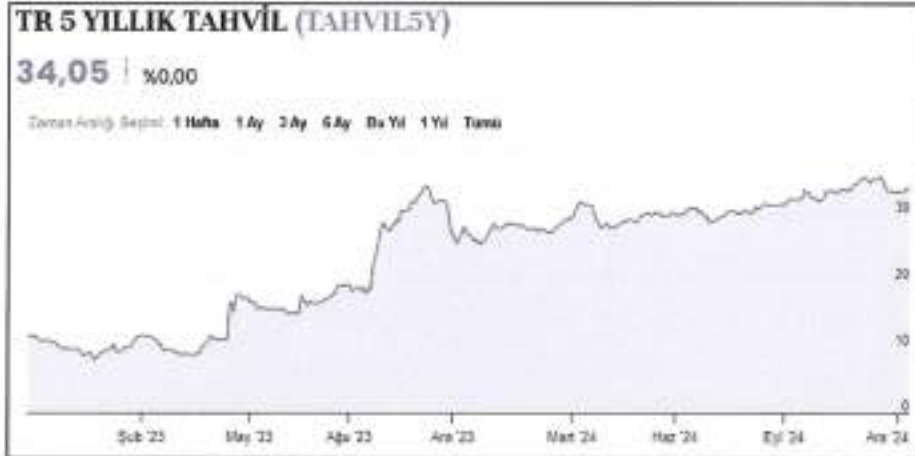
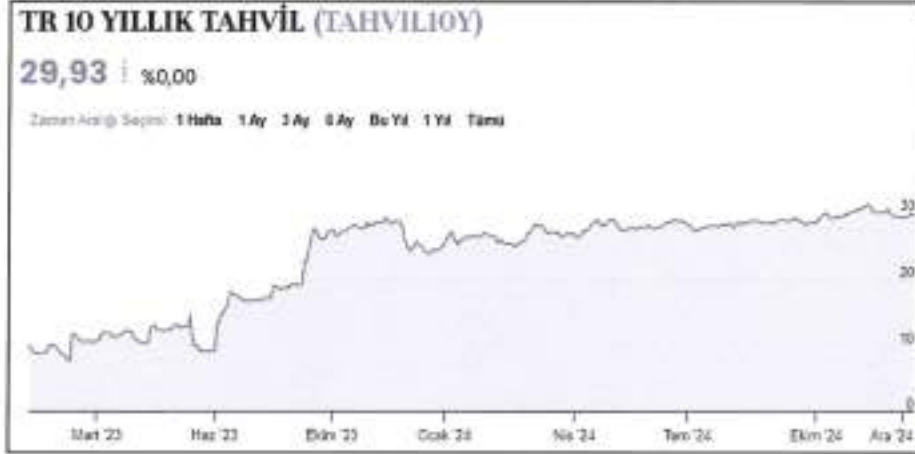
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlerarası basım endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yılık	19 011 776	966 814	210,9	5,9
	I	2 519 789	121 400	106,6	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,0	7,0
	III	4 273 139	242 418	223,3	6,1
	IV	4 794 179	382 243	231,2	9,3
2023	Yılık	26 548 722	1 139 009	221,6	5,1
	I	4 997 482	248 419	160,3	4,3
	II	6 971 440	274 609	210,9	4,9
	III	7 789 106	299 789	236,4	8,5
	IV	8 527 693	307 905	241,0	4,0
2024	I ⁽¹⁾	8 309 429	389 751	206,7	5,3
	II ⁽²⁾	9 328 989	397 427	216,0	2,4
	III ⁽³⁾	11 093 292	397 689	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



ET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 265456 Şişli Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 265456 Şişli Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 265456 Şişli Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 265456 Şişli Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 114.599 MW'a ulaşmıştır.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; %28,1'i hidrolik enerji, %21,5'i doğal gaz, %19,1'i kömür, %10,9'u rüzgâr, %16,6'sı güneş, %1,5'i jeotermal ve %2,4'ü ise diğer kaynaklar şeklindedir.

Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla 32.003'e (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 765 adedi hidroelektrik, 69 adedi kömür, 365 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 339 adedi doğal gaz, 29.929 adedi güneş, 473 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Santral Özellikleri:

897 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 17.232,23 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

898 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 12.582,35 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

899 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 14.914,63 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

900 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 15.379,81 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

901 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 14.977,43 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

902 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 515,45 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde trafo binası bulunmaktadır.

903 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 15.070,58 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak kare, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

904 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 8.626,48 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

905 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 15.653,65 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

906 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 15.952,90 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Sırlı 101 Ada 35 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 27.460,04 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

OCAK 9 PRİ GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4180 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1128,60 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 10 İMK GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1116,72 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 11 IMK GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4092 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1104,84 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 12 PRİ GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4092 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1104,84 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 13 PİRİGES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1140,48 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 14 AYGES GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4048 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1092,96 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 15 IMK GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 3036 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 15 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 819,72 kWp/750 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 16 AYGES GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 2200 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 594 kWp/500 kW_e güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 17 IMK GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4048 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 15 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1092,96 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 18 AYGES GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 3212 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 15 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 867,24 kWp/750 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OCAK 29 PAGES GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4092 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1104,84 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

SIRLI 1 FAY GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1140,48 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde GES 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 parseller üzerinde GES 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 belirlenmesinin 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,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat* olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı ile ilgili olması gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, *pazardan türetilmiş*

veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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 Santrale 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 sayısalılaştırdıklarına 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 anlaşma 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 donanımına 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 değerlendirilmediği esastır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin 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.

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

Güneş Enerjisi 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 (peyza), 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 olduğu 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 sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Konu santraller için toplam maliyet 45.724.722,03 TL olarak muhasebe kayıtlarına girmiştir. 2021 yılı 30 Eylül dolar kuruna göre 1 USD = 8,8785 TL'dir. Buna göre muhasebe kayıtlarına giren tutarın döviz karşılığı 5.150.050,35 USD'dir.

(Maliyet hesaplarında birim değerler firmanın tarafımıza göndermiş olduğu maliyet tabloları dikkate alınarak tespit edilmiştir.)

Δ Nakit Giriş ve Çıkarlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2018 yılında başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve KWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

Projeksiyonda yıllara göre belirlenen üretim miktarları hem santrallerde gerçekleşen üretimler hem konu santrallerin bulunduğu lokasyonda bölgenin güneş ışınım miktarları hem de panel ve diğer teknolojik gereçler için yapılan verim ve performans artırıcı bakım ve Ar-Ge çalışmaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Santrallerin faaliyette olduğu sürece ürettikleri elektrik miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için sağlıklı bir veri sağlayabilmektedir. Bunun yanında konumlu oldukları bölgenin ışınım miktarları da (Kwh/m²) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Bölge ışınım miktarları projeksiyonu aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan edinilen güncel bilgilere göre incelenmiştir.

- i. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası GEPA (Referans: www.gepa.enerji.gov.tr)
- ii. Global Solar Atlas (Referans: www.globalsolaratlas.info)
- iii. Avrupa Komisyonu – Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemleri (Referans: www.https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/)

Santrallerde gerçekleşen üretim miktarları ve diğer referans ışınım miktarları neticesinde yıllara yaygın olarak İNA tablosunda yıl bazında ortalama bir üretim miktarı projeksiyonu öngörülerek hesaplama yapılmıştır. Gerçekleşmesi beklenen bu üretim miktarları gerek elde edilen veriler gerekse de küresel ısınmaya bağlı ışınım miktarındaki artış, güneşlenme süresi vb unsurlar ile yıllar içindeki teknolojik gelişmeler ışığında üretimde sağlanacak verim artışı anlamında dışsal etkenler ve santrallerin düzenli bakım, onarım ve kontrolü sayesinde degradasyonu (Fotovoltaik verim kaybı) azaltma gibi içsel etkenler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

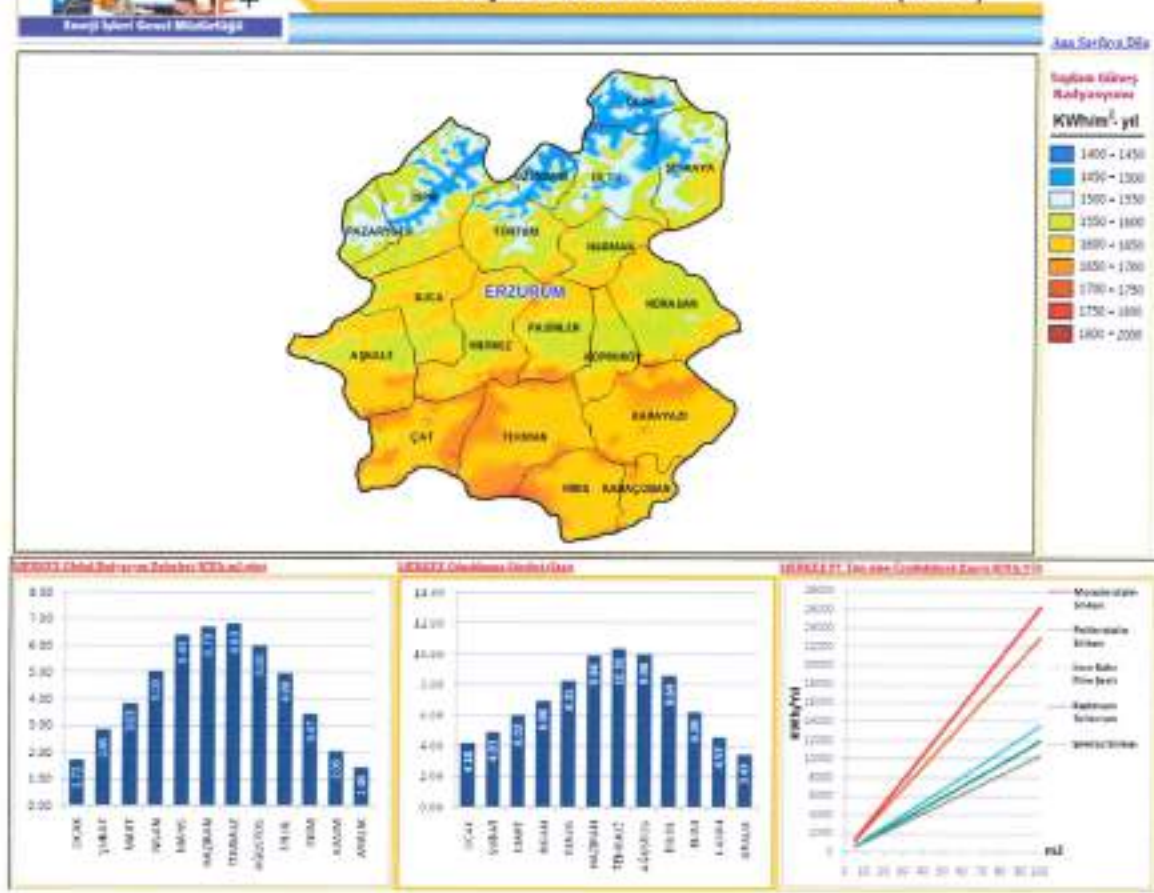
Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPİAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

Bir santralde üretilen elektrik enerjisi üretildiği yerden tüketildiği noktaya taşınması gerekir. Üretilen elektrik, iletim hatlarıyla (TEİAŞ – Türkiye Elektrik İletim AŞ) yerleşim birimlerinin ve sanayi bölgelerinin yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı “Üreticiler İçin Veri Yönünde Tek Terimli Dağıtım Tarifesi” veya “Lisansız Üreticilere İlişkin Tek Terimli Dağıtım Tarifesi” başlıklarında yer alan birim değerler dikkate alınarak hesaplamada kullanılmıştır.

Bir diğer gider kalemini oluşturan unsur ise işletmenin operasyonel maliyeti (OpEx) dir. Bu maliyet kendi içerisinde, santralin faal şekilde elektrik üretebilmek adına üreticinin katlandığı unsurları içermektedir. Bunlar genel olarak; teknik ve güvenlik personel giderleri, sigorta ödemeleri, malzeme ve teknolojik yazılım masrafları vb.

GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA)



NOTE 1

(Hashtab, verbatim)

Item	Unit	Price	Quantity	Total
Item 1	kg	1000	1000	1000000
Item 2	kg	2000	1000	2000000
Item 3	kg	3000	1000	3000000
Item 4	kg	4000	1000	4000000
Item 5	kg	5000	1000	5000000
Item 6	kg	6000	1000	6000000
Item 7	kg	7000	1000	7000000
Item 8	kg	8000	1000	8000000
Item 9	kg	9000	1000	9000000
Item 10	kg	10000	1000	10000000

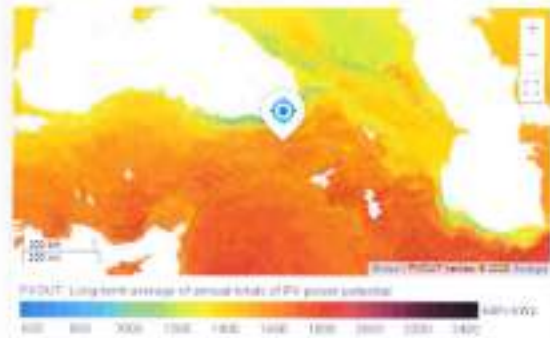
- tufek ve ganimet yolu



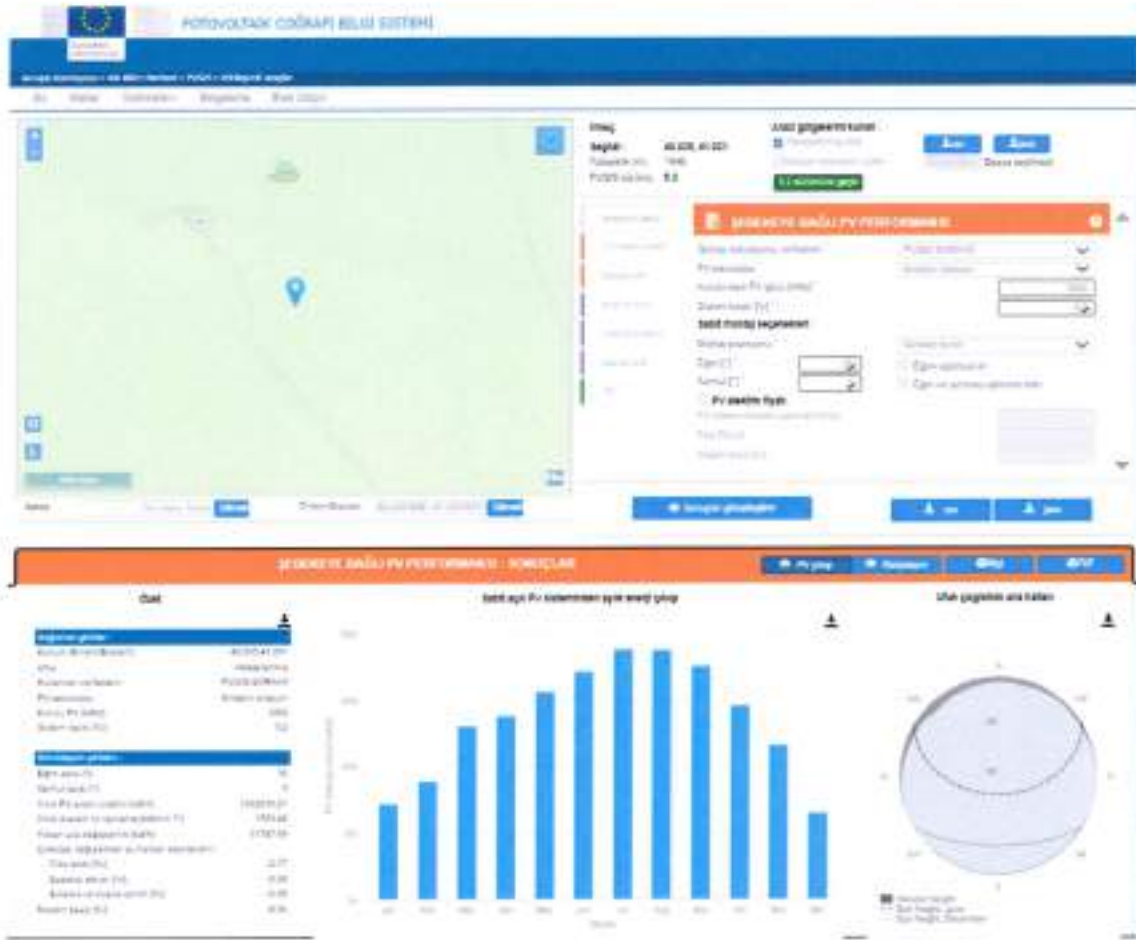
1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26



PRINT Page 10 of 10



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Büyükdere No. 26 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274955 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 274955 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 274955 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 274955 / Mersis: 34030100000000000000



- 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 kaybindan 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 kaybindan yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakla birlikte bulunan oranlar, üreticilerin garanti süresince verdikleri oranların çok altında gerçekleşmiştir.
- Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibariyle santrallerin belirli fiyattan elektrik alım garantisinden faydalanacağı son tarih 2027 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 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,163 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir oranla artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.

2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği, 2024 yılı rapor tarihi itibarıyla da ortalama 70 USD/Mwh olarak gözlemlenmiştir.

PTF Ortalamaları	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2018	TL/Mwh	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13	62.029,13
USD/Mwh	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17	267,17
2019	TL/Mwh	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48	62.481,48
USD/Mwh	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89	268,89
2020	TL/Mwh	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39	61.277,39
USD/Mwh	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27	267,27
2021	TL/Mwh	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73	62.971,73
USD/Mwh	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28	269,28
2018-2019	TL/Mwh												62.272,05
USD/Mwh													268,91
2019-2020	TL/Mwh												61.298,58
USD/Mwh													267,06
2020-2021	TL/Mwh												62.971,73
USD/Mwh													269,28
2017-2018	TL/Mwh												61.277,39
USD/Mwh													267,27
2013-2019	TL/Mwh												61.277,39
USD/Mwh													267,27

Belirli bir tarihte (örneğin 1 Ocak 2023) için enflasyon oranı (örneğin 1,05) ile çarpılarak elde edilir.

2024 yılı için güncel enflasyon oranı (örneğin 1,05) ile çarpılarak elde edilir.

2023 yılı için güncel enflasyon oranı (örneğin 1,05) ile çarpılarak elde edilir.

2022 yılı için güncel enflasyon oranı (örneğin 1,05) ile çarpılarak elde edilir.

2021 yılı için güncel enflasyon oranı (örneğin 1,05) ile çarpılarak elde edilir.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle beraber, İNA tablosunda projeksiyon süresince ortalama elektrik birim satış fiyatı çok makul bir oranda bırakılarak USD bazında yıllık %1,0'lık artış öngörüsüyle işlem yapılmıştır. Bu artış oranı belirlenirken özellikle son 10 yılın USD bazında enflasyon artışı ortalaması, elektrik tüketimi artışına bağlı elektrik arzı dengesinde üretime ve satış fiyatına yapılan/yapılacak olası artışlar ve özellikle de santralin piyasaya pik fiyatlarla satış yaptığı tarih ve saatler da dikkate alınmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. Şişli Bk. No:17 Kat:10
Tel:0212 457 00 01 Fax:0212 457 00 04
www.netga.com.tr E-posta:info@netga.com.tr
Tic.Sic.No:258996 Mersis:34030100000000000000
Nispetiye Vergi Dairesi 431 054 9386

(2043-2045 tarihli) sahip Eurobond getirilerinin geçmiş dönemlerdeki Alış ve Satış getirileri ortalaması dikkate alınarak bu oran belirlenmiştir.

Eurobond: Eurobond, birikimlerini yabancı para cinsinden yatırım araçlarında değerlendirmeyi tercih eden ve uzun vadeli yatırım yapmayı düşünen kişi ve kuruluşlara yönelik yatırım aracıdır. Devlet Hazine'leri tarafından ihraç edilen Eurobond'lar aksi belirtilmedikçe Devlet garantisi altındadır. Eurobond'lar faiz, ihracat, ülke, piyasa, kur, kredi ve likidite riski içermekte olup anapara garantisi bulunmamaktadır. Eurobond getirisi (faiz oranı), hem ihraç eden ülke veya kuruluşun mali ve ekonomik performanslarından, kredi notu ve risk priminden hem de uluslararası finansal piyasalardaki gelişmelerden etkilenmektedir.

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.

İBNOB Alışan Tarihi	Menkul Kıymet	Vade Tarihi	Risksiz Oran	Riskli Getiri	Risksiz Getiri	Riskli-Siz Oran Ortalama Getirisi
31.12.2024	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,21%	8,81%	8,07%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	8,27%	8,07%	8,04%
30.09.2024	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	7,34%	7,29%	7,01%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	7,51%	7,45%	7,08%
28.06.2024	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	7,83%	7,79%	7,04%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	7,89%	7,91%	7,09%
28.11.2023	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,84%	8,81%	8,07%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	8,56%	8,04%	8,18%
28.06.2023	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,51%	8,41%	8,07%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	8,16%	8,04%	8,18%
3.04.2023	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,51%	8,41%	8,07%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	8,16%	8,04%	8,18%
30.12.2022	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,51%	8,41%	8,07%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	8,16%	8,04%	8,18%
30.06.2022	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	9,24%	9,14%	8,09%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	10,23%	10,10%	10,17%
11.04.2022	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,10%	8,02%	8,00%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	8,75%	8,03%	8,08%
6.05.2021	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	8,67%	8,59%	8,02%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	7,11%	7,04%	7,00%
27.06.2020	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	6,78%	6,68%	6,70%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	7,18%	7,12%	7,25%
31.12.2019	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	6,12%	6,27%	6,00%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	6,77%	6,72%	6,75%
3.01.2018	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	5,71%		5,71%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	5,89%		5,89%
23.04.2017	US900123CB00	18.04.2043	8,88%	5,88%		5,88%
	US900123CB07	17.02.2045	9,07%	5,88%		5,88%
Ortalama						7,70%

USD cinsinden kur kullanılarak
Referans: www.bloomberg.com.tr

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.

ADD 30 Yıllık Tahvil Faizi Cansız Grafikleri

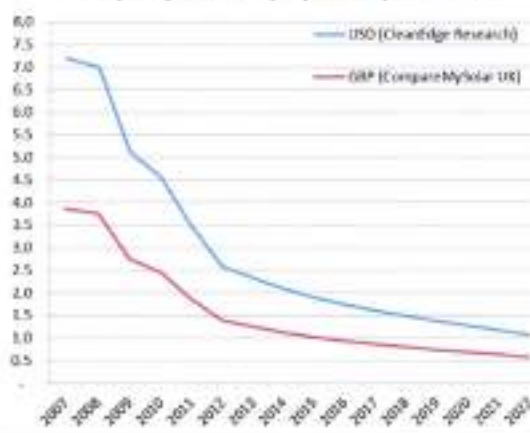
Frage 12 von 14: Sie sind ein Mitglied der folgenden Gruppe:

40 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Twelve COG-92 Yaw 480 = 393.08 -0.12 (-0.13%)

Learning Goals

Price per Wp of Solar PV (Fully installed): 2007 - 2022



Solar PV module and inverter cost index



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

**NET KURÜMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sırt Sok. No:1711 Yatağanlıda-ANKARA
Tic.Sic.No:296056 Mersis No:083300543600019
www.netjd.com.tr Şifariş:0312 467 00 34
Tel:0312 467 00 31 Fax:0312 467 00 34

▲ 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 elektrige olan ihtiyacın artması sebebiyle elektrik için yeterli hatta fazlasıyla bir talep oluştuğu/oluşacağı da görülmektedir. Bunula 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 uğratacak 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 ulaşılmaması, 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 İle 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 12,3077 mWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 26.706.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL ile karşılığı 942.187.000 TL olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırtı Sk. No:17/1 Yurtdışı/ANKARA
Tic Sic No: 407 20 01 0000218 407 00 54
www.netgi.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sic No: 256006 Mersis No: 0831054039900019
KURUMSAL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Project/Category	Timeline (Months)																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Project A: New Product Development	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100
Project B: Infrastructure Upgrade	120	180	240	300	360	420	480	540	600	660	720	780	840	900	960	1020	1080	1140	1200	1260	1320
Project C: Marketing Campaign	80	120	160	200	240	280	320	360	400	440	480	520	560	600	640	680	720	760	800	840	880
Project D: IT System Rollout	90	135	180	225	270	315	360	405	450	495	540	585	630	675	720	765	810	855	900	945	990
Project E: Customer Service Initiative	70	105	140	175	210	245	280	315	350	385	420	455	490	525	560	595	630	665	700	735	770
Project F: HR Policy Update	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390	420	450	480	510	540	570	600	630	660
Project G: Financial Reporting System Upgrade	110	165	220	275	330	385	440	495	550	605	660	715	770	825	880	935	990	1045	1100	1155	1210
Project H: Compliance Training	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450	475	500	525	550
Project I: Data Analytics Platform	130	195	260	325	390	455	520	585	650	715	780	845	910	975	1040	1105	1170	1235	1300	1365	1430
Project J: Supply Chain Optimization	95	142	189	236	283	330	377	424	471	518	565	612	659	706	753	800	847	894	941	988	1035
Project K: Quality Assurance Process	75	112	150	187	225	262	300	337	375	412	450	487	525	562	600	637	675	712	750	787	825
Project L: Vendor Management System	85	127	170	212	255	297	340	382	425	467	510	552	595	637	680	722	765	807	850	892	935
Project M: Internal Audit Process	65	97	130	162	195	227	260	292	325	357	390	422	455	487	520	552	585	617	650	682	715
Project N: Employee Wellness Program	55	82	110	137	165	192	220	247	275	302	330	357	385	412	440	467	495	522	550	577	605
Project O: Sustainability Reporting	105	157	210	262	315	367	420	472	525	577	630	682	735	787	840	892	945	997	1050	1102	1155
Project P: New Market Entry Strategy	140	210	280	350	420	490	560	630	700	770	840	910	980	1050	1120	1190	1260	1330	1400	1470	1540
Project Q: Digital Transformation Initiative	125	187	250	312	375	437	500	562	625	687	750	812	875	937	1000	1062	1125	1187	1250	1312	1375
Project R: Customer Feedback Loop	70	105	140	175	210	245	280	315	350	385	420	455	490	525	560	595	630	665	700	735	770
Project S: IT Security Audit	80	120	160	200	240	280	320	360	400	440	480	520	560	600	640	680	720	760	800	840	880
Project T: HR Talent Development	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390	420	450	480	510	540	570	600	630	660
Project U: Financial Forecasting Model	90	135	180	225	270	315	360	405	450	495	540	585	630	675	720	765	810	855	900	945	990
Project V: Compliance Automation	75	112	150	187	225	262	300	337	375	412	450	487	525	562	600	637	675	712	750	787	825

[illegible][illegible]

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu santrallerin mevcut durumu ve alınan gerekli izinler dikkate alındığında en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme Güneş Enerjisi Santralinin değer tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bölünmüş kısım değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santralin gelir getirmesi ve faaliyet şeklinin de buna dayanması sebebi ile değer takdirinde Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Santrallerin devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış GES bulunmaktadır.

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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Değerleme konusu santrallerde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş
Değerleme konusu GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Ocak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908 Parseller ile Sırlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 Ada 35 Parsel üzerinde kurulu toplamda 12,3077 mWp (10,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin değer tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır. Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir. Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Ülke dinamikleri ve ekonomisi ile uluslararası piyasalarda yaşanacak çok ciddi ve radikal değişiklikler ayrıca yaşanabilecek doğal afetler gibi durumlar rapor içeriğinin ve nihai sonucun değişmesine yol açabilecektir. Bu durumda değerlemenin yenilenmesi önerilmektedir.

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. talebine istinaden 12,3077 mWp (10,991 mWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:298206 Mersis No:0851001481900018
Tic.Sic.No:298206 Mersis No:0851001481900018
Müktepe Vergi Dairesi 031 054 9389

7.2 Nihai Değer Takdiri

Santrale değer takdir edilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Santrallerin 31.12.2024 değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.'ye ait raporda detayları verilen 12,3077 mWp (10,991 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santrali için 26.706.000,00 -USD karşılığı rakamla; **942.187.000,00 -TL** yazıyla; Dokuzyüzkırkikimilyonyüzseksenyedibin Türk Lirası değer takdir edilmiştir.

(KDV Dahil: 1.130.624.400,00-TL)

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35,2803 TL dir.*

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Özge ÖZTÜRK (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 401029	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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 ilgilimiz 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 Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:35



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	D/897
Tasınmaz Kimlik No:	96493474	AT Yüzölçümü(m2):	17232.23
İl/ilçe:	ERZURUM/AZİZİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aziziye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OCAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	At Ötünen Deresi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/946	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Bir Katlı Betonarme Trafo Binası ve GES Alanı ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-----	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16 Md.Gereğince Cins Değişikliği İşlemi Yapılmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8339148) ERZURUM ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Aziziye - 22-11-2023 16:40 - 18642	Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a Maddesi kapsamındaki cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 06/10/2023 Sayı: 28183(Şablon: Diğer)	(SN:1641439) AZİZİYE VERGİ DAİRESİ VKN:3770245503	Aziziye - 06-10-2023 13:05 - 15877	
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:7768385) ERZURUM İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Aziziye - 13-03-2014 09:33 - 900	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747089027	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17232.23	17232.23	Tüzel Kişiliklerin Umman Değişikliği 16-05-2023 6887	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gazi Sk. No:1111 Yalınalılar/ANKARA
Tel:0312 487 09 01 Pbx:0312 487 00 34
www.netgic.com.tr Şehmiye 14.05.2025 06.00 TL
Tic Sic No:256805 Nispetiye No:103155 13.05.2025
MUTLUK VERGİ SİGORTASI

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 Değişken	1/0	F.B.K.	İgdir - 07-05-2021 14:54 - 5858
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aziziye - OCAK Mah. - (Aktif) - 897 Parsel	1/1	(SN.8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İgdir - 07-05-2021 14:54 - 5858	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _vgfMRgWIRN9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:45



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	101/35
Taşınmaz Kimlik No:	34762408	AT Yüzölçümü(m2):	27460.04
İl/İlçe:	ERZURUM/AZİZİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aziziye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SIRLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÜÇÜK YURT LAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/34	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir katlı prefabrik ev ve bir katlı betonarme trafo binası ve GES alanı ve arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi-
-----	----------	--------------	-------------------------------	-------------------

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Şiş. Sırt Sk. No:170 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 09 51 Faks:0312 407 09 54
www.netgk.com.tr Sicil No: 270703/00000015
Tic.Sic.No:256026 Nispetiye No: 0/31054939300015
Muhasebe Vergi Dairesi 531 984 5379

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16 Md.Gereğince Cins Değişikliği İşlemi Yapılmıştır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8339148) ERZURUM ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Azıziye - 22-11-2023 16:40 - 18642	
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a Maddesi kapsamındaki cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 06/10/2023 Sayı: 28189(Şablon: Diğer)	(SN:1641439) AZİZİYE VERGİ DAİRESİ VKN:3770245503	Azıziye - 06-10-2023 13:08 - 15879	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Azıziye - 28-05-2021 15:18 - 5112	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747089039	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27460.04	27460.04	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 6887	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	İşbir - 01-04-2021 09:33 - 4454
İpotekin Konuğu Hisse Bölgesi						
Tapınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Azıziye - SİRLİ Mah. - (Aktif) - 101 Ada - 35 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İşbir - 01-04-2021 09:33 - 4454	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VDYWt2qBstxt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınırlı Şişli No:177 Yenimahalle ANKARA
Tic:0312 467 24 61 Fax:0312 467 9334
www.netgsm.com.tr Sermaye:14.000.000.00 TL
Tic Sic No:256026 Menkul No:08155400000019
Mercepe Veriye 0312 467 9334

GEÇİCİ KABUL TUTANAKLARI

[illegible][illegible]

T.C.
İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI
YERİNE YETİ GÜVENLİK BAKANLIĞI ANA BAKANLIĞI
(GENEL MÜDÜRLÜK)

İZMİR İLİ
AĞUSTOS LİSESİ
OKUL MÜDÜRLÜĞÜ VE İZMİR İLİ MİLLÎ EĞİTİM
BAKANLIĞI TARAFINDAN
İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI / İZMİR İLİ
OKUL KURULU İZMİR İLİ MİLLÎ EĞİTİM

İZMİR İLİ MİLLÎ EĞİTİM TUTANAKLI

Okul Kurulunun Kararı: **17/08/2018**
Okul Kurulunun Kararı: **17/08/2018**

KARAR VERİLDİ

 İlhan Okul Kurulunun Başkanı	 İlhan Okul Kurulunun Başkanı	 İlhan Okul Kurulunun Başkanı	 İlhan Okul Kurulunun Başkanı	 İlhan Okul Kurulunun Başkanı
---	---	---	---	---

Okul Kurulunun Kararı: **İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI**
Okul Kurulunun Kararı: **İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI**
Okul Kurulunun Kararı: **İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI**
Okul Kurulunun Kararı: **İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI**
Okul Kurulunun Kararı: **İSTİKLAL VE TARIH KAYITLARI BAKANLIĞI**

OKUL KURULU



SPECIALS LIST - INVOICE FOR PROJECT		
Order No.	Location	Engineered Classification
1	Headlines Graphic Photos: + 1.000 Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000	Headlines Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000
	Headlines Graphic Photos: + 1.000 Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000	Headlines Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000
2	Headlines Graphic Photos: + 1.000 Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000	Headlines Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000
	Headlines Graphic Photos: + 1.000 Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000	Headlines Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000
3	NG FANS Graphic Photos: + 1.000 Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000	NG FANS Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000
	NG FANS Graphic Photos: + 1.000 Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000	NG FANS Type: + 1.000 (1.000.000) Materials: + 1.000 (1.000.000) Signatures: + 1.000 (1.000.000) Typeface: + 1.000 (1.000.000) Total Price: + 1.000 (1.000.000) Invoice No.: + 1.000

[illegible][illegible]

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TERRAFİ ELEKTRİK DAĞITIMI ANONİM ŞİRKETİ
(ENELER, ENELERİM, ENELER)

İSGİTİ KURULU
Atölye Başkanlığı
(ENELER MÜHÜRLEME BÖLÜMÜNDEN GEÇİRİLE
BİR KİTAPÇIKLA)
ENELERİN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TERRAFİ ELEKTRİK DAĞITIMI ANONİM ŞİRKETİ

BİREYSEL KİTAPÇIKLARIN KULLANIMI

Kitapçık format numarası: ENELER/000000
Her kitapçık 4 sayfalıdır. İçerikler:

KİTAPÇIK BİREYSEL				
 İsmail Şenel BAŞKAN	 İsmail Şenel BAŞKAN	 İsmail Şenel BAŞKAN	 İsmail Şenel BAŞKAN	 İsmail Şenel BAŞKAN

Kitapçık ve 4 sayfalı kitapçık: İsmail Şenel, ENELER/000000

Kitapçık ve 4 sayfalı kitapçık: İsmail Şenel, ENELER/000000 ve 4 sayfalı kitapçık: İsmail Şenel, ENELER/000000

NOT

İsmail Şenel

İsmail Şenel

[illegible]

[illegible]

MÜHÜRLEME VE DEĞERLENDİRME (GİZLİ)		
Sıra No	Konu	Projeleme Gözetmeni
1	Maddeler Zemin Fiyatı : 130 TL Toprak : 130 TL/100 m ³ Malz. Model Çelik : 270 TL Şerhler : 1100 TL/100 m ³ Toprak Model Sayısı : 100 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL	Maddeler Zemin Fiyatı : 130 TL Toprak Model Sayısı : 270 TL Şerhler : 1100 TL/100 m ³ Toprak Model Sayısı : 100 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL
2	Etiler Zemin : 130 TL Toprak : 130 TL/100 m ³ Malz. Model Çelik : 270 TL Şerhler : 1100 TL/100 m ³ Toprak Model Sayısı : 100 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL	Etiler Zemin : 130 TL Toprak Model Sayısı : 270 TL Şerhler : 1100 TL/100 m ³ Toprak Model Sayısı : 100 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL
3	Çukur Fiyatı Zemin : 130 TL Toprak : 130 TL/100 m ³ Malz. Model Çelik : 270 TL Şerhler : 1100 TL/100 m ³ Toprak Model Sayısı : 100 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL	Çukur Fiyatı Zemin : 130 TL Toprak Model Sayısı : 270 TL Şerhler : 1100 TL/100 m ³ Toprak Model Sayısı : 100 TL İske Yarı Çukuru Sayısı : 10 TL

[illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
YERLİ VE ELEKTRİK ENERJİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TEKEL MÜDÜRLÜĞÜ

KURUM BAŞLI
BAŞVURU ALANI
DOKÜMANLARI VE KİMLİKLER BÜYÜK
PAZARI PAZARI
DOKÜMAN KİMLİKLERİ, T.C. AS- YOL AYI DOKÜMANI, T.C. AS- YOL AYI
DOKÜMANI DOKÜMAN KİMLİKLERİ T.C. AS- YOL AYI

GİRİŞİ KARŞI TUTANCI

Giriş Karşı Tutancısı, 2003/2004
Yılı, 2004/2005 Yılı, 2005/2006 Yılı, 2006/2007 Yılı, 2007/2008 Yılı, 2008/2009 Yılı, 2009/2010 Yılı, 2010/2011 Yılı, 2011/2012 Yılı, 2012/2013 Yılı, 2013/2014 Yılı, 2014/2015 Yılı, 2015/2016 Yılı, 2016/2017 Yılı, 2017/2018 Yılı, 2018/2019 Yılı, 2019/2020 Yılı, 2020/2021 Yılı, 2021/2022 Yılı, 2022/2023 Yılı, 2023/2024 Yılı, 2024/2025 Yılı, 2025/2026 Yılı, 2026/2027 Yılı, 2027/2028 Yılı, 2028/2029 Yılı, 2029/2030 Yılı, 2030/2031 Yılı, 2031/2032 Yılı, 2032/2033 Yılı, 2033/2034 Yılı, 2034/2035 Yılı, 2035/2036 Yılı, 2036/2037 Yılı, 2037/2038 Yılı, 2038/2039 Yılı, 2039/2040 Yılı, 2040/2041 Yılı, 2041/2042 Yılı, 2042/2043 Yılı, 2043/2044 Yılı, 2044/2045 Yılı, 2045/2046 Yılı, 2046/2047 Yılı, 2047/2048 Yılı, 2048/2049 Yılı, 2049/2050 Yılı, 2050/2051 Yılı, 2051/2052 Yılı, 2052/2053 Yılı, 2053/2054 Yılı, 2054/2055 Yılı, 2055/2056 Yılı, 2056/2057 Yılı, 2057/2058 Yılı, 2058/2059 Yılı, 2059/2060 Yılı, 2060/2061 Yılı, 2061/2062 Yılı, 2062/2063 Yılı, 2063/2064 Yılı, 2064/2065 Yılı, 2065/2066 Yılı, 2066/2067 Yılı, 2067/2068 Yılı, 2068/2069 Yılı, 2069/2070 Yılı, 2070/2071 Yılı, 2071/2072 Yılı, 2072/2073 Yılı, 2073/2074 Yılı, 2074/2075 Yılı, 2075/2076 Yılı, 2076/2077 Yılı, 2077/2078 Yılı, 2078/2079 Yılı, 2079/2080 Yılı, 2080/2081 Yılı, 2081/2082 Yılı, 2082/2083 Yılı, 2083/2084 Yılı, 2084/2085 Yılı, 2085/2086 Yılı, 2086/2087 Yılı, 2087/2088 Yılı, 2088/2089 Yılı, 2089/2090 Yılı, 2090/2091 Yılı, 2091/2092 Yılı, 2092/2093 Yılı, 2093/2094 Yılı, 2094/2095 Yılı, 2095/2096 Yılı, 2096/2097 Yılı, 2097/2098 Yılı, 2098/2099 Yılı, 2099/2100 Yılı, 2100/2101 Yılı, 2101/2102 Yılı, 2102/2103 Yılı, 2103/2104 Yılı, 2104/2105 Yılı, 2105/2106 Yılı, 2106/2107 Yılı, 2107/2108 Yılı, 2108/2109 Yılı, 2109/2110 Yılı, 2110/2111 Yılı, 2111/2112 Yılı, 2112/2113 Yılı, 2113/2114 Yılı, 2114/2115 Yılı, 2115/2116 Yılı, 2116/2117 Yılı, 2117/2118 Yılı, 2118/2119 Yılı, 2119/2120 Yılı, 2120/2121 Yılı, 2121/2122 Yılı, 2122/2123 Yılı, 2123/2124 Yılı, 2124/2125 Yılı, 2125/2126 Yılı, 2126/2127 Yılı, 2127/2128 Yılı, 2128/2129 Yılı, 2129/2130 Yılı, 2130/2131 Yılı, 2131/2132 Yılı, 2132/2133 Yılı, 2133/2134 Yılı, 2134/2135 Yılı, 2135/2136 Yılı, 2136/2137 Yılı, 2137/2138 Yılı, 2138/2139 Yılı, 2139/2140 Yılı, 2140/2141 Yılı, 2141/2142 Yılı, 2142/2143 Yılı, 2143/2144 Yılı, 2144/2145 Yılı, 2145/2146 Yılı, 2146/2147 Yılı, 2147/2148 Yılı, 2148/2149 Yılı, 2149/2150 Yılı, 2150/2151 Yılı, 2151/2152 Yılı, 2152/2153 Yılı, 2153/2154 Yılı, 2154/2155 Yılı, 2155/2156 Yılı, 2156/2157 Yılı, 2157/2158 Yılı, 2158/2159 Yılı, 2159/2160 Yılı, 2160/2161 Yılı, 2161/2162 Yılı, 2162/2163 Yılı, 2163/2164 Yılı, 2164/2165 Yılı, 2165/2166 Yılı, 2166/2167 Yılı, 2167/2168 Yılı, 2168/2169 Yılı, 2169/2170 Yılı, 2170/2171 Yılı, 2171/2172 Yılı, 2172/2173 Yılı, 2173/2174 Yılı, 2174/2175 Yılı, 2175/2176 Yılı, 2176/2177 Yılı, 2177/2178 Yılı, 2178/2179 Yılı, 2179/2180 Yılı, 2180/2181 Yılı, 2181/2182 Yılı, 2182/2183 Yılı, 2183/2184 Yılı, 2184/2185 Yılı, 2185/2186 Yılı, 2186/2187 Yılı, 2187/2188 Yılı, 2188/2189 Yılı, 2189/2190 Yılı, 2190/2191 Yılı, 2191/2192 Yılı, 2192/2193 Yılı, 2193/2194 Yılı, 2194/2195 Yılı, 2195/2196 Yılı, 2196/2197 Yılı, 2197/2198 Yılı, 2198/2199 Yılı, 2199/2200 Yılı, 2200/2201 Yılı, 2201/2202 Yılı, 2202/2203 Yılı, 2203/2204 Yılı, 2204/2205 Yılı, 2205/2206 Yılı, 2206/2207 Yılı, 2207/2208 Yılı, 2208/2209 Yılı, 2209/2210 Yılı, 2210/2211 Yılı, 2211/2212 Yılı, 2212/2213 Yılı, 2213/2214 Yılı, 2214/2215 Yılı, 2215/2216 Yılı, 2216/2217 Yılı, 2217/2218 Yılı, 2218/2219 Yılı, 2219/2220 Yılı, 2220/2221 Yılı, 2221/2222 Yılı, 2222/2223 Yılı, 2223/2224 Yılı, 2224/2225 Yılı, 2225/2226 Yılı, 2226/2227 Yılı, 2227/2228 Yılı, 2228/2229 Yılı, 2229/2230 Yılı, 2230/2231 Yılı, 2231/2232 Yılı, 2232/2233 Yılı, 2233/2234 Yılı, 2234/2235 Yılı, 2235/2236 Yılı, 2236/2237 Yılı, 2237/2238 Yılı, 2238/2239 Yılı, 2239/2240 Yılı, 2240/2241 Yılı, 2241/2242 Yılı, 2242/2243 Yılı, 2243/2244 Yılı, 2244/2245 Yılı, 2245/2246 Yılı, 2246/2247 Yılı, 2247/2248 Yılı, 2248/2249 Yılı, 2249/2250 Yılı, 2250/2251 Yılı, 2251/2252 Yılı, 2252/2253 Yılı, 2253/2254 Yılı, 2254/2255 Yılı, 2255/2256 Yılı, 2256/2257 Yılı, 2257/2258 Yılı, 2258/2259 Yılı, 2259/2260 Yılı, 2260/2261 Yılı, 2261/2262 Yılı, 2262/2263 Yılı, 2263/2264 Yılı, 2264/2265 Yılı, 2265/2266 Yılı, 2266/2267 Yılı, 2267/2268 Yılı, 2268/2269 Yılı, 2269/2270 Yılı, 2270/2271 Yılı, 2271/2272 Yılı, 2272/2273 Yılı, 2273/2274 Yılı, 2274/2275 Yılı, 2275/2276 Yılı, 2276/2277 Yılı, 2277/2278 Yılı, 2278/2279 Yılı, 2279/2280 Yılı, 2280/2281 Yılı, 2281/2282 Yılı, 2282/2283 Yılı, 2283/2284 Yılı, 2284/2285 Yılı, 2285/2286 Yılı, 2286/2287 Yılı, 2287/2288 Yılı, 2288/2289 Yılı, 2289/2290 Yılı, 2290/2291 Yılı, 2291/2292 Yılı, 2292/2293 Yılı, 2293/2294 Yılı, 2294/2295 Yılı, 2295/2296 Yılı, 2296/2297 Yılı, 2297/2298 Yılı, 2298/2299 Yılı, 2299/2300 Yılı, 2300/2301 Yılı

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

MODULAR INVERTER (RVR10)		
Size No.	Parameter	Productive Guarantee
1	Electrical	Electrical
	Output Power = 170.00 Type = 170.00/230V/50Hz Model: Model 1700 Efficiency = 170.00/230V/50Hz Transformer Model: 170.00/230V/50Hz Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc	Type = 170.00/230V/50Hz Model: Model 1700 Efficiency = 170.00/230V/50Hz Transformer Model: 170.00/230V/50Hz Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc
2	Electrical	Electrical
	Input Power = 170.00 Type = 170.00/230V/50Hz Model: Model 1700 Efficiency = 170.00/230V/50Hz Transformer Model: 170.00/230V/50Hz Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc	Type = 170.00/230V/50Hz Model: Model 1700 Efficiency = 170.00/230V/50Hz Transformer Model: 170.00/230V/50Hz Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc
3	Electrical	Electrical
	Input Power = 170.00 Type = 170.00/230V/50Hz Model: Model 1700 Efficiency = 170.00/230V/50Hz Transformer Model: 170.00/230V/50Hz Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc	Type = 170.00/230V/50Hz Model: Model 1700 Efficiency = 170.00/230V/50Hz Transformer Model: 170.00/230V/50Hz Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc Input Vdc: 170.00Vdc

SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2024/02
Tarih: 26/02/2024

Sayı: 00.25.02.02.000000

Bu Anlaşma, ilmi veya sınai bir kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

Taraflar	Dağıtım Şirketi	Üretici
	ARAS Elektrik Dağıtım A.Ş.	AYGÜL ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Konu Adresleri	Sakarya Mah. TEK İşletme Sok. No:17 28000 Yalova - 8121000	Mehmeti Mah. Ayaz Sok. No:9 Kat:1 Tandoğan Çekirge/ANKARA
Tamamlayıcı Belgeler	 ARAS EDAS Mikro Tüketici Hizmetleri Koordinatörü	 AYGÜL ENERJİ Genel Müdür Yardımcısı

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili olarak ilmi veya sınai kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2024/02
Tarih: 26/02/2024

Sayı: 00.25.02.02.000000

Bu Anlaşma, ilmi veya sınai bir kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

Taraflar	Dağıtım Şirketi	Üretici
	ARAS Elektrik Dağıtım A.Ş.	PRI-GES ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Konu Adresleri	Sakarya Mah. TEK İşletme Sok. No:17 28000 Yalova - 8121000	Mehmeti Mah. Ayaz Sok. No:9 Kat:1 Tandoğan Çekirge/ANKARA
Tamamlayıcı Belgeler	 ARAS EDAS Mikro Tüketici Hizmetleri Koordinatörü	 PRI-GES Genel Müdür Yardımcısı

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili olarak ilmi veya sınai kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2024/02
Tarih: 26/02/2024

Sayı: 00.25.02.02.000000

Bu Anlaşma, ilmi veya sınai bir kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

Taraflar	Dağıtım Şirketi	Üretici
	ARAS Elektrik Dağıtım A.Ş.	İMİK-GEN ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Konu Adresleri	Sakarya Mah. TEK İşletme Sok. No:17 28000 Yalova - 8121000	Mehmeti Mah. Ayaz Sok. No:9 Kat:1 Tandoğan Çekirge/ANKARA
Tamamlayıcı Belgeler	 ARAS EDAS Mikro Tüketici Hizmetleri Koordinatörü	 İMİK-GEN Genel Müdür Yardımcısı

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili olarak ilmi veya sınai kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2024/02
Tarih: 26/02/2024

Sayı: 00.25.02.02.000000

Bu Anlaşma, ilmi veya sınai bir kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

Taraflar	Dağıtım Şirketi	Üretici
	ARAS Elektrik Dağıtım A.Ş.	İMİK-GEN ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Konu Adresleri	Sakarya Mah. TEK İşletme Sok. No:17 28000 Yalova - 8121000	Mehmeti Mah. Ayaz Sok. No:9 Kat:1 Tandoğan Çekirge/ANKARA
Tamamlayıcı Belgeler	 ARAS EDAS Mikro Tüketici Hizmetleri Koordinatörü	 İMİK-GEN Genel Müdür Yardımcısı

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili olarak ilmi veya sınai kavram ile korunan fikri mülkiyet hakkı kapsamında yer alan bir kavramdır. 4828 sayılı Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ve 724 sayılı Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Diver Sok. No:111 Yürürlükte Baki Kaldırılan Fikri Mülkiyet Kanunu (Kanun) ile bu kanunlar arasında yer alan diğer mevzuat düzenlemeleri kapsamında işlemler yapılmıştır ve geçerli kılınmıştır.
Tic. Sic. No: 259426 Mersis: 08.0600000000000000
Tic. Sic. No: 259426 Mersis: 08.0600000000000000
Tic. Sic. No: 259426 Mersis: 08.0600000000000000

LİSANSUZ ELEKTRİK ÇEKTİKİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM
ANLAŞMASI

Kaufmann Sam 2016/03
Tiere: 20/00/2048

File# 200007040

943 448 28 26 022 022 0200000000

[illegible]

Fasilitator	Dagupan Sibakali MAAS I South Eugene A.S.	Gertret PRC-GA NINE RTH SAN. VI. TH. A.S.
Konsep Akreditasi	Silvestro Madi, TEK Lajamander Sidi, No.55 15614 Valenciya / (0)713034	Vidhuwanthi Madi, Azura Sidi, No.6 Kari / Tondong (Lajamander)SANGARA
Tersedia Pribadi Gajar	LIAN, P. S. A. V. S. ARANDAS Maken Tondong (Lajamander) (Kondomiti) Yongel C. S. A. V. S. ARANDAS Tondong (Kondomiti)	Gertret PRC-GA NINE RTH SAN. VI. TH. A.S.

*Be antena, grad izlasku iz ovog sveta bolano je kao bolovanje u ovaj svet
dvoj bolova iz bolova bolova, be bolova iz bolova bolova, be bolova iz bolova bolova.*

LİSANSUZ ELEKTRİK ÜRETİMLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMLERİNİN KULLANIMI
VE ASIMASI

Kallenberg, 2014/19
Lund: 200007/2018

E-mail: 200003@nagasaki-u.ac.jp

See also 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 9

[illegible]

Tanggal	Diagram Isometri MUS. Teknik Diagram 4.5	Cetakan PILIHAN ENTRI SAS. 30. 10. 0.5
Kategori Admistrasi	Pelaksana Mtk. IIR, Lajurman Sdk. No.37-1980a Tulungagung - 1301200. M	Mahasiswa IIR Mtk. Ayrer Sdk. No.37 No.1 Tumbayan Cangkayon Sdk. ARA
Formasi Teknik Kipster	 Agus Idris MUS. Teknik Isometri Kendaraan IIR	 Agus Idris MUS. Teknik Isometri Kendaraan IIR

Be willing to work together with other teams. Followed by staff members in other years
based on the results of the first year of the study. It was also a challenge.

LEZANSEK FLAKTİK ÇİREKTİFLİK İÇİN BAĞITIM SİSTEMİ KULLANIMI
ANLAŞIMARI

Read more: www.fox.com
Tech. Information

Table 2. *Continued*

Revised: 11/25/02 Not certified

[illegible]

Tanggal	Diagram Berkeahi ABAS Dutaika Diagram A.S.	Frekuensi AYZEN / DESER SAR. VI. TE. A.S.
Komandir Adresat	Sikretaria Mib. TEB Legationa Sok. No.7 1580 Yakarta / 11010000	Mahasiswa Mib. Ayzen Sate. No. kat. Tumbajan Cangkara/ANKARA
Frekuensi Vektor Kipin	 FREQUENSI AYZEN Mib. TEB Kangkara	 AYZEN Kangkara

Recebido em 29/05/2013; aprovado em 12/06/2013. Este trabalho foi financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pelo Conselho de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pelo Conselho de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

LİSANSUZ ELEKTRİK DİSTRİBÜSİYON İÇİN BAĞITIM SİSTEMLERİNİN KULLANIMI
ANALİZİ

Received 20/03/2018
Accepted 20/03/2018

Received 20/03/2011
Accepted 20/03/2011

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 391–400

[illegible]

Tarifier	Dijaman Sirkadi: ARAY LILAKI, Diptan A.S.	Teknis DIA GRES INDIRI NAN YETIC A.S
Bahasa Indonesia	Sekelompok Mata Pelajaran Terdapan Sdk. Ns (T 2500) Yakutya (E.R.2) RUM	Idharwanati Akik, Aptan Sdk. Ns (E.R.2) Tandiye Gubayro YNCKRA
Tamara Teknik Wajar	 ARAY LILAKI Menteri Teknik (E.R.2) Kendaraan  Tandiye Tandiye (E.R.2) ARAY LILAKI Gubayro YNCKRA	 DIA GRES INDIRI NAN YETIC A.S

Die wichtigsten geographischen Begriffe werden in einer tabellarischen Form dargestellt, die dem Schüler als Merkzettel dienen kann.

SPANISH ELECTRIC FURNACE IN DIAGNOSIS SYSTEM ELLIOTT
AND SHAW

Received 15 July 2004
Accepted 14 July 2005

[illegible][illegible]

Teacher	Signature/Seal ABAD-144444 (Signature/Seal)	Count 11/20/21 11/20/21 11/20/21 11/20/21
Teacher/Student	Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21	Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21
Teacher/Student	Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21	Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21 Signature/Seal 11/20/21

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Armed Forces of
the Philippines

SINGAPORE ELECTRONIC FREEDOM OF INFORMATION BOARD
 051 434 3888

Revised: Nov. 20, 1999
 Form 990-A-1221

Newscast content analysis

[illegible]

Location:	Organic Section ARAS (ARAS Highway A-5)	County: 046-463-13001 645, AR SEC. A-5
Mineral Identified:	Mineralogy: Molyb. Lustrous: Sil. No. 37.300 Yellish - 0405, 0234	Mineralogy: Moly. (pyrite, molyb.) Sil. 1. Tundras Gangue: 046, 055
Terrestrial Fossil: Other:	 ARAS (ARAS Highway A-5) Lustrous: Sil. No. 37.300 Yellish - 0405, 0234 Gangue: 046, 055	 Mineralogy: Moly. (pyrite, molyb.) Sil. 1. Tundras Gangue: 046, 055

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 257: 105–112

1998-1999

**LİSANSLI ELEKTRİK DÜĞÜKLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIMI
ANALİZİ**

Published: 2024-07-20
 Page: 10/10

94988 31 15-61-22 00000000

[illegible]

Tanahler	Buğday Seriketi ARAS İZMİT ÇAYIRI A.Ş.	Cemal FİDANCI SARAYCI A.Ş.
Kararlı Adresleri	Sakarya Mah. TEK Eğilimler Sok. No:37 26060 Yalova - 0820010	Mahmutlar Mah. Ayhan Sok. No:1 Etiler / Tuzluca 0820010 KARA
Tanrıya Yettiği Şişeler	 Mustafa Talat Hıncal Karaman  Fikri Yılmaz ARAS İZMİT Genel Müdür Yardımcısı	 Cemal Fıdancı SARA Genel Müdür Yardımcısı

En adelante, para indicar los tipos de datos de los atributos de las relaciones se utilizará el símbolo $\mathbb{A}$ para los atributos de tipo entero, $\mathbb{B}$ para los atributos de tipo booleano, $\mathbb{C}$ para los atributos de tipo carácter y $\mathbb{D}$ para los atributos de tipo decimal.

LIBANONUZ ELEKTRİK ÜRETİMLERİ İÇİN BAĞITIM SİSTEMİ KULLANIMI
AŞILANLARI

Environ Biol Fish (2015) 98:1217–1227
 DOI 10.1007/s10641-015-0309-9

Page no. 88 of 100

Dr. Adnanın bilim ve sanat alanındaki başarıları, yaptığı bilimsel araştırmaları ve hizmetleri, 2023 yılında 1. Tıbbi Fizyoloji Kurumu (Kıbrıs) ve 2.140-ayrık Yabancılar Kurumu (Kıbrıs) tarafından "Fakülte Öğretim Üyesi" olarak kabul edilmiştir. Dr. Adnanın bilimsel ve sosyal hayatındaki başarıları, yaptığı bilimsel araştırmaları ve hizmetleri, 2023 yılında 1. Tıbbi Fizyoloji Kurumu (Kıbrıs) ve 2.140-ayrık Yabancılar Kurumu (Kıbrıs) tarafından "Fakülte Öğretim Üyesi" olarak kabul edilmiştir.

Tarafat	Dünyası Sirketi AR.İS Elektronik A.Ş.	Emre TAY-İS EYL. SAS. VE T.C. A.Ş.
Konak Adresleri	Sakarya Mob. TTE Cumhuriyet Yolu No:27 25050 Yazıcıoğlu (E.21) B.34	Mithemendi Mob. Arayış Sok. No:4 Kat:1 Tuzluca Çarşısı 58050
Tamamla Yolları Kıtları	 Ali İsmail AR.İS AR.İS EYL. SAS. VE T.C. A.Ş. Elektronik Hizmetleri İşletmecisi	 Emre TAY-İS EYL. SAS. VE T.C. A.Ş.

Beide Autoren sind Mitarbeiter von der Fakultät für Informatik an der Universität zu Köln.

GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİ SİGORTA POLİÇESİ

Police No : 188451000544 t:1	Teklif No :	Net Prim (USD) : 8.776,95
Önceki Pol. No :	Acente No : 8845	BSMV (USD) : 438,85
Ürün Kodu :	Sigorta : 365	YSV (USD) : 0,56
	Süresi	
Başlangıç Tarihi : 30.04.2024	Bitiş Tarihi : 30.04.2025	Ödenecek Prim (USD) : 9.216,36
Tanzim Tarihi/Saati : 30.04.2024		

Sigortalı Adı	: BEST BRANDS GRUP ENEM ANONİM ŞİRKETİ		
Adresi	:		
Müşteri No	: 2006123792		
Vergi No	: 1660640418		

Sigorta Ettiren Adı	: BEST BRANDS GRUP ENEM ANONİM ŞİRKETİ
Adresi	:
Müşteri No	: 2006123792
Vergi No	: 1660640418

Diğer Hak Sahipleri / Dain-i Mürtehin :

Riziko Adresi	: ERZ-ERZURUM (11 LOKASYON) ADRES KIRILIMI AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR
---------------	--



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
SANAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SANAYİ SİCİL BELGESİ
e-belge

[illegible][illegible]

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

[illegible]



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. - Sıra Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 04 01 Faks:0312 467 04 02
www.netgc.com.tr E-posta:info@netgc.com.tr
Tic.Sic.No:278696 Mersis No:061000075000019
Katma Değer Vergi Dairesi No: 034 5000

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2017

No: 401410

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetli Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmağa İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca:

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arkan
BAY ARKAN
GENEL SEKRETER

E. Nettekurt
E. Nettekurt
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 11.01.2019

No: 401029

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetli Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmağa İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca:

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arkan
BAY ARKAN
GENEL SEKRETER

E. Nettekurt
E. Nettekurt
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Yolu, B Blok Kat: 17, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274545, Mers. No: 08100012745450000000
Tic. Sic. No: 274545, Mers. No: 08100012745450000000
Tic. Sic. No: 274545, Mers. No: 08100012745450000000



Tarih: 13.07.2015 No: 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslara ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ" (YB-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







Çıkarılma Tarih: 10.08.2019 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun YB-128.7 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslara ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





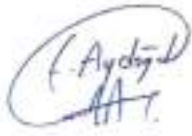
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404539132 - Lisans No: 401029)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43603002186- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 2052721440 - Lisans No: 511342)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli - Sayı 391 No: 1715 Yeditepe/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 256500 - Mersis No: 34050100000000000000
Tic. Sic. No: 256500 - Mersis No: 34050100000000000000
Makine ve Çekim / 031 054 9309



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-173

Mart, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıvrı Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 256896 Mersis No: 080200900000010
Tic. Sic. No: 256896 Mersis No: 080200900000010
Malîye Vergi Dairesi 081 054 9383



Talep Sahibi	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi 31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-173
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Erzurum İli, Aşkale İlçesi, Demirkıran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 106 Ada 161 Parsel ve 106 Ada 162 Parsel üzerinde kurulu toplamda 2,2216 mWp (1,998 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırkbeş (45) 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelyurt Mh. Sımsık Sok. No: 1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 09 51 / Fax: 0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256096 Mersis No: 06310543800019
Mükkepa Vergi Dairesi 631 054 5389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parcele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	9
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	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
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	15
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	15
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	16
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı	19
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	20
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	32
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.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	32
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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-173 / 28.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santralinin 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>Santralin Açık Adresi</u>	Demirkıran Mah. Deve Deresi Mevkii 106 Ada 161-162 nolu parseller Aşkale / Erzurum
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Erzurum İli, Aşkale İlçesi, Demirkıran Mah. 106 Ada 161-162 Parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Rapora konu santrallerin bulunduğu parseller ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	167.153.000,00-TL (4.738.000,00-USD)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	200.583.600,00 TL
<u>Açıklama</u>	Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek, değerlendirme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) 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 24.03.2025 itibariyle başlanmış 28.03.2025 itibariyle tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-173 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. 31.12.2024 değerlendirme tarihi olarak baz alınmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Erzurum İli, Aşkale İlçesi, Demirkıran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 106 Ada 161 Parsel ve 106 Ada 162 Parsel üzerinde kurulu toplamda 2,2216 mWp (1,998 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin 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 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

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 24.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

* Özel 2021-1957 / 03.12.2021 – Değerleme Tarihi: 30.09.2021, 38.337.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" 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 : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Şirket Adresi : ACARLAR MAH. 13 SK. NO: 33 - İÇ KAPI NO: 3 BEYKOZ/İSTANBUL
Şirket Amacı : -
Sermayesi : -
Telefon : 0 216 606 40 71
E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden; Erzurum İli, Aşkale İlçesi, Demirkıran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 106 Ada 161 Parsel ve 106 Ada 162 Parsel üzerinde kurulu toplamda 2,2216 mWp (1,998 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Pbx
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:36310541360200119
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora Rapora konu santraller Erzurum İli, Aşkale İlçesi, Demirkıran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 106 ada 161-162 parseller üzerinde konumlanmaktadır. Aşkale ilçe merkezinden Bayburt istikametine giderken yaklaşık 3 km sonra sağdan Aşkale Çimento Fabrikası yanından içeri girilir. Bu yol üzerinde batı istikamette yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra sola dönülür. Girilen toprak yol üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 2 km ilerlenir ve santrallerin bulunduğu parsellere ulaşılır.

Değerlemeye konu santraller Aşkale ilçe merkezine kuş uçuşu mesafe yaklaşık 4 km, Erzurum il merkezine yaklaşık 50 km mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde köy yerleşkesi, kuru tarım arazileri ve Aşkale Geri Gönderme Merkezi bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



Enlem – Boylam: 39.9481 - 40.6609

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. Sırtı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:258405 Mersis No:08310000000000000000
Tic.Sic.No:258405 Mersis No:08310000000000000000
İletişim: 0312 467 00 81 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr E-posta: info@netgd.com.tr

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	Vaah	Yüzölçümü (m2)	Cilt/Sayfa	Tarih/Yevmiye	Malik
Erzurum	Aşkale	Demirkıran	106	162	Arsa	16596,7	8/743	16.05.2023 / 3223	BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.
				161		16670,81	8/742		

3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre santrallerin kurulu olduğu parseller üzerinde aşağıdaki müşterek kayda ulaşılmıştır.

Rehin: T. İş Bankası A.Ş. lehine, 1.000.000,00 TL bedelli, 1.dereceden ipotek, 14.04.2021-5033

3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu santrallerin bulunduğu parseller "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile 16.05.2023 tarih, 3223 yevmiye" ile tescil görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" içerisinde kalmaktadır.

3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

AŞKALE-2 İMK GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 20.04.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0005-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1110,78 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki İMK Ges Elektrik santralinin geçici kabul işlemleri **02.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

* Aras EDAŞ ve AYGES 1 Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/46 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

* 25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mh. Sımsık Sok. No:171/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 09 81 Fax:0312 487 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000 TL
Tic. Sic. No:256006 Mersis No:08030015000001000001
Muhür: M.Ş.Ç. F. 01.01.2018

AŞKALE-3 AY GES

Geçici Kabul Tutanağı

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 20.04.2017 tarih ve 16.LUY.GES.25.0005-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1110,78 Kwp/999 Kwe lisanssız gücündeki AYGES Ges Elektrik santralının geçici kabul işlemleri **02.02.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Aras EDAŞ ve AYGES 1 Enerji arasında 28.02.2018 tarih 2016/45 kullanıcı no ile Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

*25.11.2014 tarih ve 29816 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Not: Sigorta poliçeleri 30.04.2024 – 30.04.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

Not2: Parsellere ait "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Not3: Tesise ait "Sanayi Sicil Belgesi" ektedir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali (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 tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, GES projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde GES mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Erzurum İli, Doğu Anadolu kuzeyinde yer alan en önemli merkezlerindendir. 20 İlçesi bulunan Erzurum Türkiye'nin 16 büyükşehir belediyesinden biridir. Erzurum 20 İlçesiyle Türkiye 5.sidir. 25,355 km² yüz ölçüme ile Türkiye'nin 4. İli olan Erzurum 9 komşu ile sahip. Erzurum'a en yakın il 124 km ile Bayburt, en uzak il ise 1506 km ile Çanakkale'dir. Erzurum Ankara'ya 876 km, İstanbul'a ise 1224 km mesafededir.

Türkiye'nin en köklü ve en büyük 2. Kampüsüne sahip Atatürk Üniversitesi ve Erzurum Teknik Üniversitesi yükseköğrenim kurumları.

Erzurum'da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır.

Erzurum'un en önemli yer yüzü şekilleri Palandöken Dağları, Allahuekber Dağları, Kargapazarı Dağı, Çoruh, Karasu ve Aras Nehirleri, Erzurum ve Hasankale Ovası, Tortum Gölü.

Erzurum'un ekonomisi tarım, hayvancılık, madencilik ve ormancılığa dayalıdır. Türkiye'nin önemli ticaret yolları üzerinde yer alır ve özellikle hayvan ticareti konusunda önemli bir merkez konumundadır. 19. yüzyıldan itibaren hayvan ve hayvansal ürünlerin satışını yapan Erzurum, bu alanda başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerin önemli bir tedarikçisi konumundadır. Tavukçuluk ve arıcılığın yaygın olduğu ilde, özellikle sığır, mor karaman ırkı koyun ile keçi de beslenir. Ayrıca, Çoruh Vadisinde Akbaba, Kelebek, Boz Ayı, Dağ Keçisi, Yaban Kedisi ve Vaşak bulunur. Vadide 188 kuş türü tespit edilmiştir

Erzurum Güneş Santralleri

İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Aşkale Güneş Enerji Santrali	Aşkale		5,00 MW
Halk Enerji Erzurum GES	Aziziye	Halk Enerji	4,90 MW
Erkal Elektrik Güneş Enerji Santrali	Pasinler	Erkal Elektrik	0,99 MW
Her-İş İnşaat Güneş Enerji Santrali	Pasinler	Her-İş İnşaat	0,99 MW
Pado Dondurma Güneş Enerji Santrali	Aziziye	Pado Dondurma	0,30 MW
Erzurum'daki diğer lisanssız GESTer		Çeşitli Firmalar	104 MW
ÖZET: Erzurum İli İşletmedeki Güneş Santralleri : 6 santral, 116 MWe			

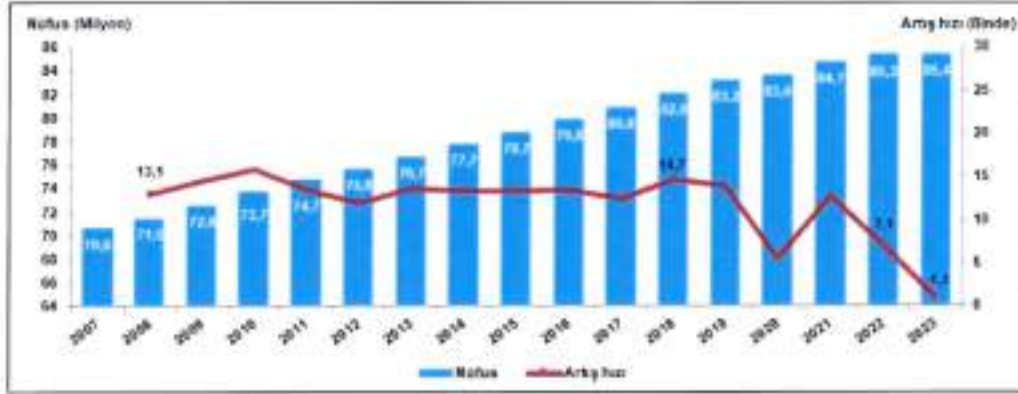
Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Kadioğlu Güneş Enerji Santrali	Aziziye		4,34 MW
Halk Enerji Aziziye Lisanssız GES	Aziziye	Halk Enerji	4,00 MW
ÖZET: Erzurum İli Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri : 2 santral, 8,34 MWe			

Ön Lisans Alan Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Kahve GES	Palandöken	Flaş Yenışehir Bio Enerji	80 MW
Demirgeçit GES	Aziziye	Bayburt Enerji	70 MW
Gelinkaya GES	Aziziye	Akfen Enerji	30 MW
ÖZET: Erzurum İli Ön Lisans Alan Güneş Santralleri : 3 santral, 180 MWe			

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

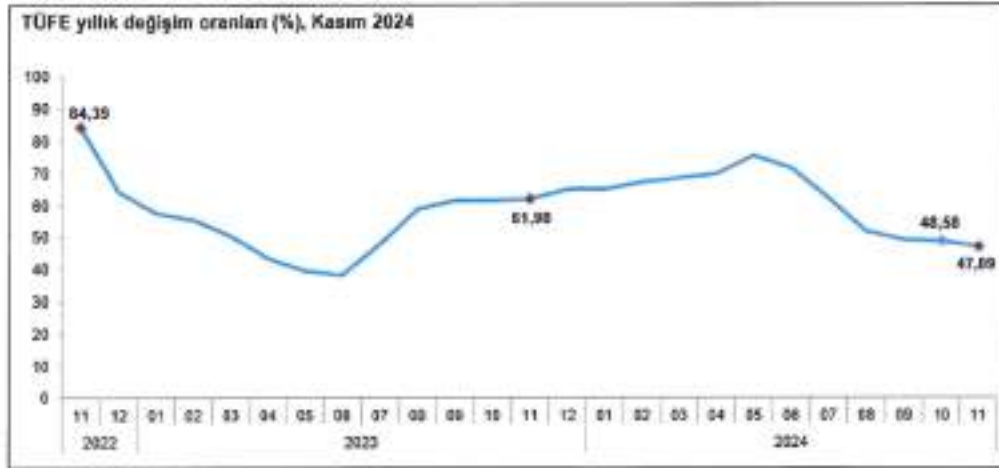
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



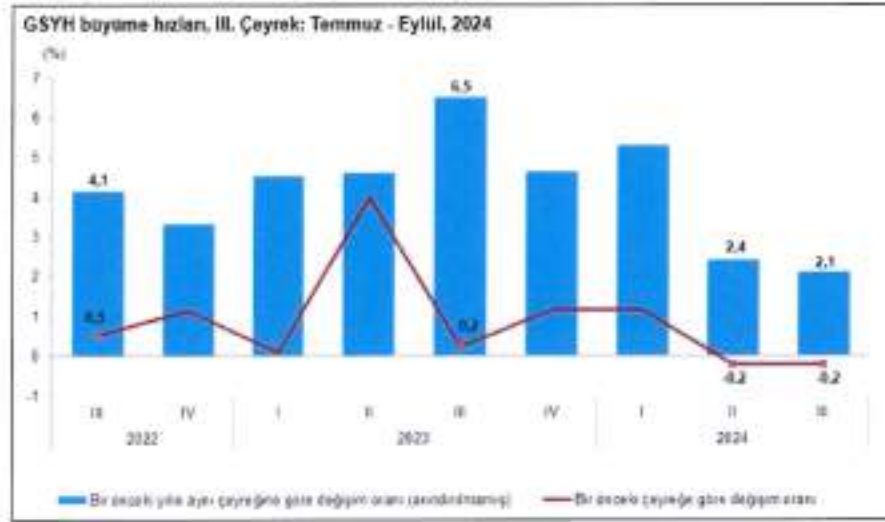
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup % -0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

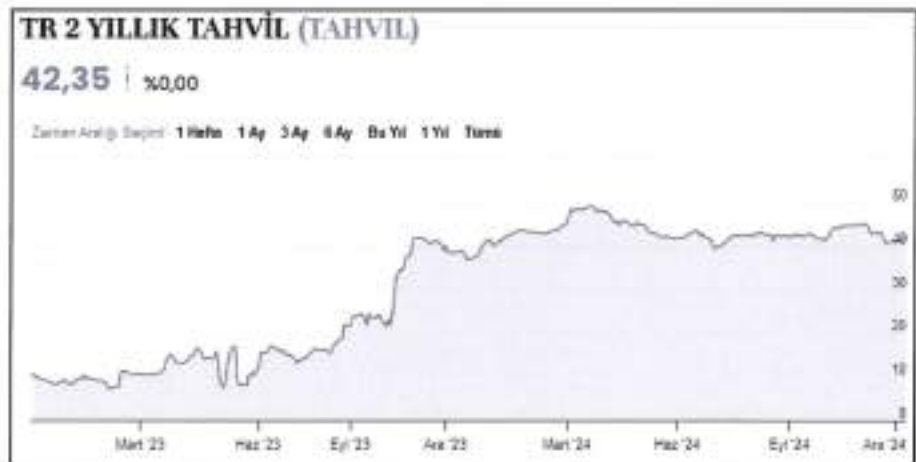
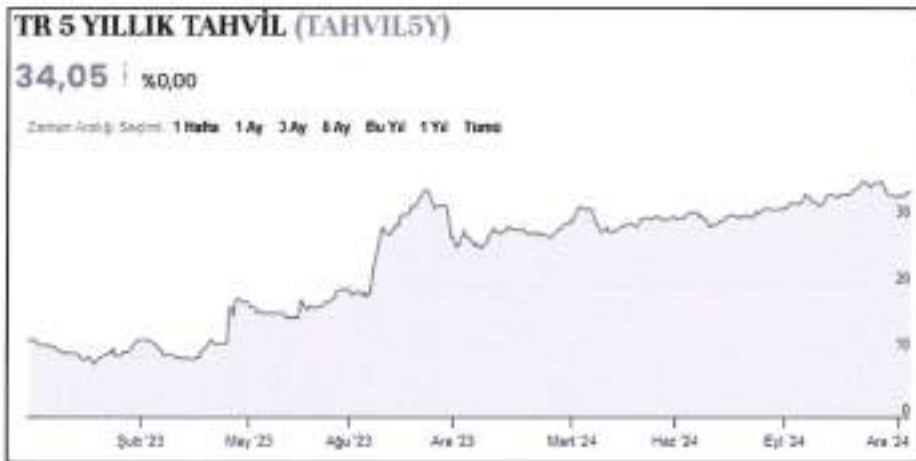
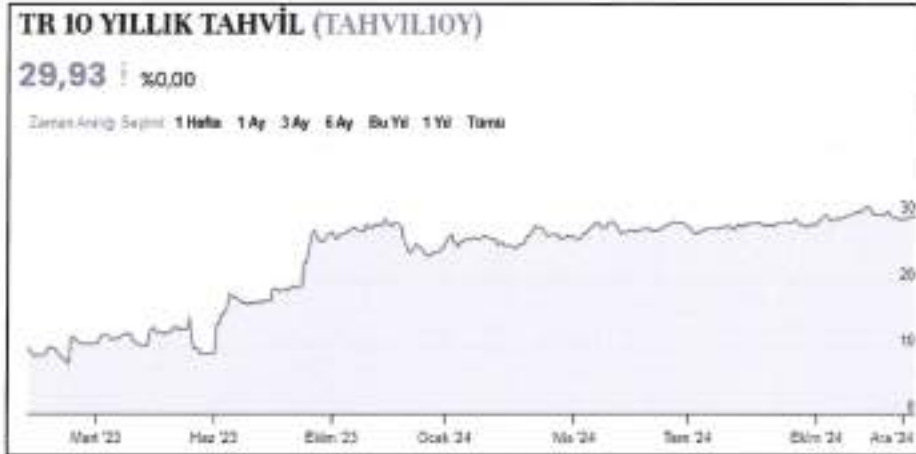


GSYİH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYİH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYİH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
		GSYİH			
Yıl	Çeyrek	Cari Fiyatlarla (Milyon TL)	Cari Fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	10 911 776	999 014	210,9	6,9
	I	2 519 769	181 460	106,9	7,0
	II	3 424 870	219 889	201,8	7,0
	III	4 273 130	342 410	223,5	4,1
	IV	4 764 179	362 343	231,2	3,0
2023	Yıllık	26 848 722	1 139 889	221,6	6,1
	I	4 667 462	248 410	186,9	4,6
	II	5 571 440	274 903	210,9	4,6
	III	7 789 106	369 793	236,4	6,3
	IV	8 827 683	367 629	241,9	4,0
2024	I*	6 058 420	289 781	206,7	6,3
	II*	6 926 986	307 407	218,0	2,4
	III*	11 869 252	387 989	243,4	2,1

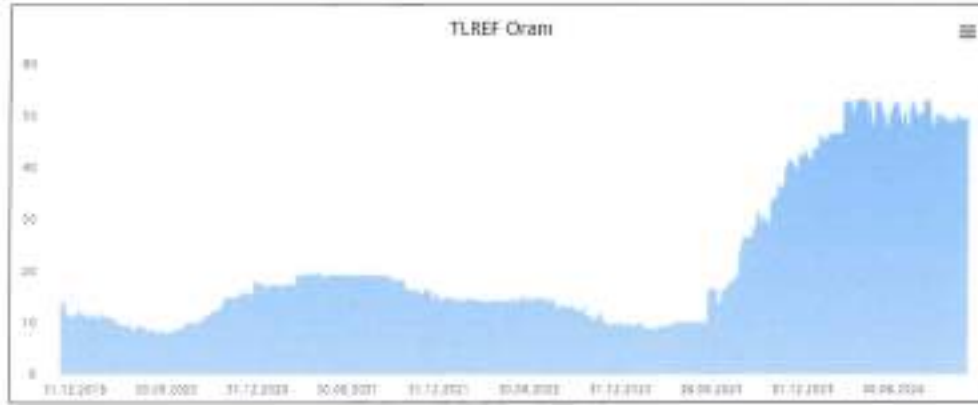
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)



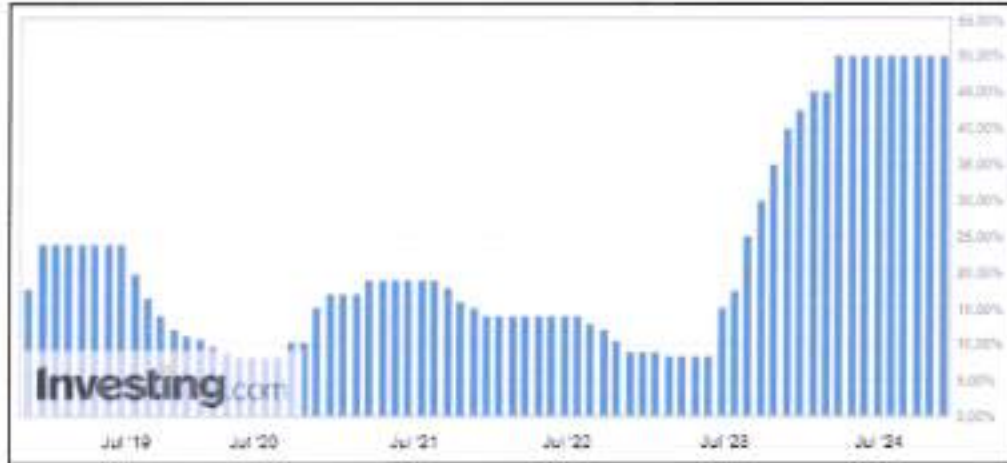
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükelçi Mh. Sine Sok. No: 171 Yattıncılar Mah. KAPPA
Tel: 0312 487 08 51 Fax: 0312 487 03 34
www.netgdl.com.tr Şişli Şube: 0212 260 107 00 TL
Tic. Sic. No: 258656 Mersis No: 083100400000019
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 004 9399

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Elektrik Enerji Sektörü Hakkında;

Türkiye elektrik enerjisi tüketimi 2023 yılında bir önceki yıla göre %1,2 oranında artarak 335,2 TWh, elektrik üretimi ise bir önceki yıla göre %0,8 artarak 331,1 TWh olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Ulusal Enerji Planı çalışmasının sonuçlarına göre elektrik tüketiminin 2025 yılında 380,2 TWh, 2030 yılında 455,3 TWh, 2035 yılında ise 510,5 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir.

2023 yılında elektrik üretimimizin, %36,2'si kömürden, %21'i doğal gazdan, %19,3'ü hidrolik enerjiden, %10,3'ü rüzgardan, %6,7'si güneşten, %3,4'ü jeotermal enerjiden ve %3,2'si diğer kaynaklardan elde edilmiştir.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 114.599 MW'a ulaşmıştır.

2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; %28,1'i hidrolik enerji, %21,5'i doğal gaz, %19,1'i kömür, %10,9'u rüzgâr, %16,6'sı güneş, %1,5'i jeotermal ve %2,4'ü ise diğer kaynaklar şeklindedir.

Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2024 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla 32.003'e (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 765 adedi hidroelektrik, 69 adedi kömür, 365 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 339 adedi doğal gaz, 29.929 adedi güneş, 473 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Santral Özellikleri:

106 Ada 161 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 16670,82 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

106 Ada 162 Parsel; Tapu kayıtlarına göre 16596,70 m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak yamuk, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Parsel sınırları müşterek olarak beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

IMK GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4114 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1110,78 kWp/999 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

AYGES GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 270 Wp gücünde 4114 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 20 adet 52 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 1110,78 kWp/999 kWe güc ile 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 parseller üzerinde bulunan GES projesi 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 parseller üzerinde GES 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 parseller üzerinde GES 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 belirlenmesinin 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 görülmemiş 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,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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

A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santrale Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl 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 donanımına 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 değerlendirilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin 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.

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

Güneş Enerjisi 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 olduğu 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 sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Konu santraller için toplam maliyet 8.136.197,67 TL olarak muhasebe kayıtlarına girmiştir. 2021 yılı 30 Eylül dolar kuruna göre 1 USD = 8,8785 TL'dir. Buna göre muhasebe kayıtlarına giren tutarın döviz karşılığı 916.393,273 USD'dir.

(Maliyet hesaplarında birim değerler firmanın tarafımıza göndermiş olduğu maliyet tabloları dikkate alınarak tespit edilmiştir.)

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) 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 (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) 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) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme 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 gelirine 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 arındırıldığı 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

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2018 yılında başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve KWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

Projeksiyonda yıllara göre belirlenen üretim miktarları hem santrallerde gerçekleşen üretimler hem konu santrallerin bulunduğu lokasyonda bölgenin güneş ışınım miktarları hem de panel ve diğer teknolojik gereçler için yapılan verim ve performans artıncı bakım ve Ar-Ge çalışmaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Santrallerin faaliyette olduğu sürece ürettikleri elektrik miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için sağlıklı bir veri sağlayabilmektedir. Bunun yanında konumlu oldukları bölgenin ışınım miktarları da (Kwh/m²) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Bölge ışınım miktarları projeksiyonu aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan edinilen güncel bilgilere göre incelenmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası GEPA (Referans: www.gepa.enerji.gov.tr)
- Global Solar Atlas (Referans: www.globalsolaratlas.info)
- Avrupa Komisyonu – Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemleri (Referans: www.re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/)

Santrallerde gerçekleşen üretim miktarları ve diğer referans ışınım miktarları neticesinde yıllara yaygın olarak İNA tablosunda yıl bazında ortalama bir üretim miktarı projeksiyonu öngörülerek hesaplama yapılmıştır. Gerçekleşmesi beklenen bu üretim miktarları gerek elde edilen veriler gerekse de küresel ısınmaya bağlı ışınım miktarındaki artış, güneşlenme süresi vb unsurlar ile yıllar içindeki teknolojik gelişmeler ışığında üretimde sağlanacak verim artışı anlamında dışsal etkenler ve santrallerin düzenli bakım, onarım ve kontrolü sayesinde degradasyonu (Fotovoltaik verim kaybı) azaltma gibi içsel etkenler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPIAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

Bir santralde üretilen elektrik enerjisi üretildiği yerden tüketildiği noktaya taşınması gerekir. Üretilen elektrik, iletim hatlarıyla (TEİAŞ – Türkiye Elektrik İletim AŞ) yerleşim birimlerinin ve sanayi bölgelerinin yakınına ulaştırılır ve daha sonra dağıtım şebekesi üzerinden kullanıcıların hizmetine sunulur. Söz konusu santrallerin de EPDK tarafından dönemsel (Üç ayda bir) açıkladığı "Üreticiler için Veri Yönetimi"

Tek Terimli Dağıtım Tarifesi" veya "Lisansız Üreticilere İlişkin Tek Terimli Dağıtım Tarifesi" başlıklarında yer alan birim değerler dikkate alınarak hesaplamada kullanılmıştır.

Bir diğer gider kalemini oluşturan unsur ise işletmenin operasyonel maliyeti (OpEx) dir. Bu maliyet kendi içerisinde, santralin faal şekilde elektrik üretebilmek adına üreticinin katlandığı unsurları içermektedir. Bunlar genel olarak; teknik ve güvenlik personel giderleri, sigorta ödemeleri, malzeme ve teknolojik yazılım masrafları vb.

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

1. Değerleme periyodu yıllık bazda ve her yıl dönem sonunu gösterecek şekilde oluşturulmuştur. Tablo, santrallerin yasal olarak elektrik üretimine geçmesinden itibaren 49 yıl süre esasına göre hesaplanmıştır. Bu süre belirlenirken özellikle iki durum dikkate alınmıştır.

Birincisi, "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun" un Üçüncü Bölüm Madde-6 (Değişik:25/11/2020-7257/13 md.) belirtmesidir. Burada, "Lisanssız üretim faaliyeti kapsamındaki tesisler için on yıllık sürenin bitiminden itibaren lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının yüzde on beşinin YEK Destekleme Mekanizmasına katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesine ilişkin ve/veya lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat ile uygulamaya ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir." Bu ise, lisanssız şekilde elektrik üretimi yapan bu santrallerin lisanslı santraller gibi 49 yıl süre boyunca elektrik üretim hakkına sahip olacağı anlamına gelmektedir.

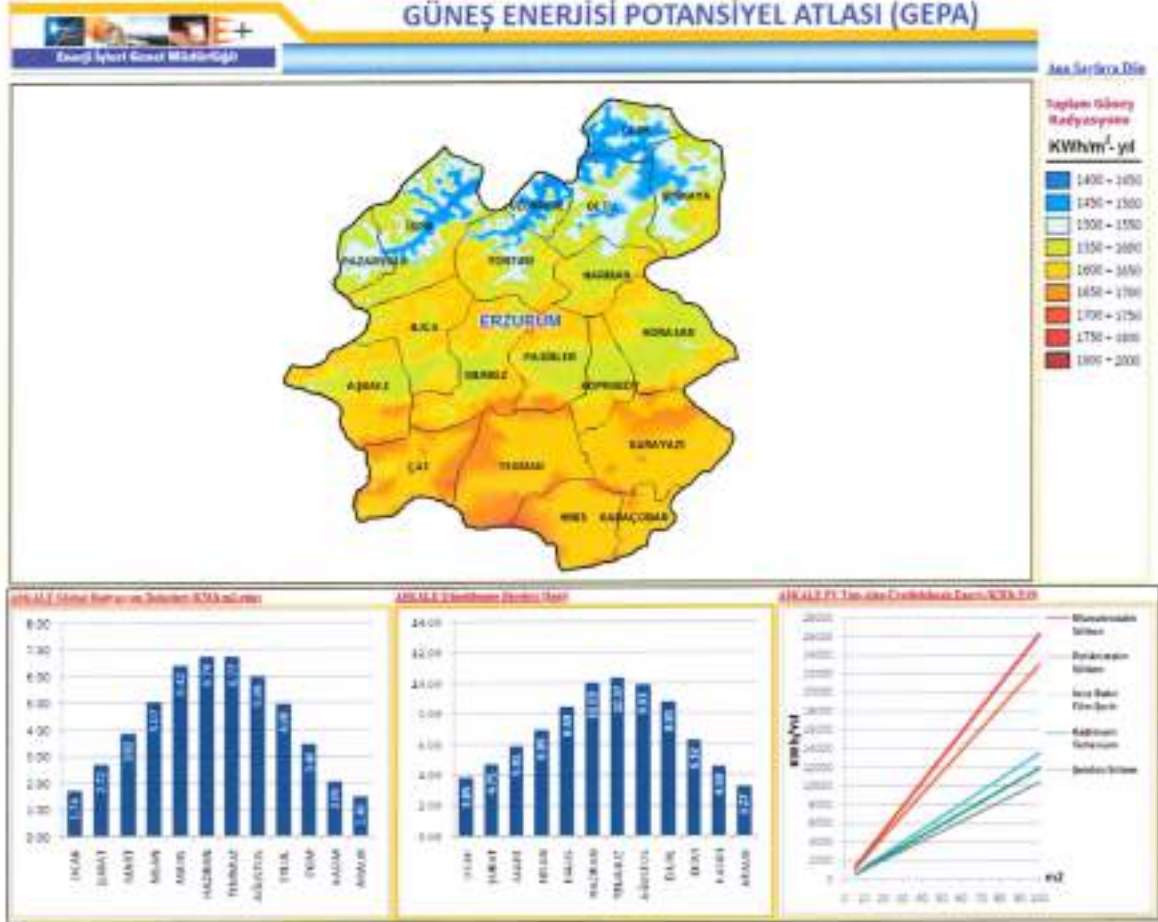
İkincisi ise, üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde belirlenmektedir. Günümüz piyasa şartlarında 25 yıl olarak ön görülen performans garantisi süresi sonunda o günkü teknolojiyle üretilen ortalama bir güneş panelinin yaklaşık %90 seviyesinde verimle çalışabileceği belirtilmektedir. Buradaki önemli nokta, panellere tayin edilen garanti süresinin yaklaşık 25 yıl olduğu, ekonomik ömrünün 25 yıl olmadığıdır. Halihazırda 50 yıldır hala çalışan ve elektrik üreten panellerin varlığı bilinmektedir. Yüksek teknoloji ve düzenli bakım ile paneller daha uzun yıllar üretimde kullanılabilir. Bu sebeple paneller için ekonomik ömür 50 yıl alınabilmektedir.

→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 MWp kurulu güce sahip santral için bugünkü yapılacak maliyet, panel yenileme maliyeti olarak eklenmiştir. Böylelikle kümülatifte, bir panelin toplam kullanım ömrü de 49 yılı bulmamış olacaktır. Bu sebeplerden ötürü İNA tablosu 49 yıl süreyle (yasal üretim başlama tarihi itibarıyla) oluşturulmuştur. Süre içerisinde işletmenin devredilmediği/el değıştirmedeği ve süre sonunda faaliyetin sonlanmayacağı (üretim lisans süreleri uzatımı yapılabilmektedir.) kabulü ile nakit akışlarının bugünkü değer toplamına herhangi bir lisans/kullanım hakkı eklenmemiş, sadece Artık Değer (Terminal Değer) eklenmiştir.

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve 3.500.000 kWh/Yıl olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık 3.397.391 kWh şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

Referans	1 Mwp Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/Yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.650.000		3.665.640
2.Global Solar Atlas	1.600.000		3.554.560
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.675.000	2,2216	3.721.180
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.530.429		3.400.000
Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mwp için)	1.613.857		3.585.345

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırsı Sk. No:111 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 04 61 Fax:0312 467 04 24
www.netgr.com.tr Şirket Kayıt: 1.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 256696 Mersis No: 083105438900019
Müktesep Vergi Gelirleri 831 054 9389

Site 8 (Gisi)

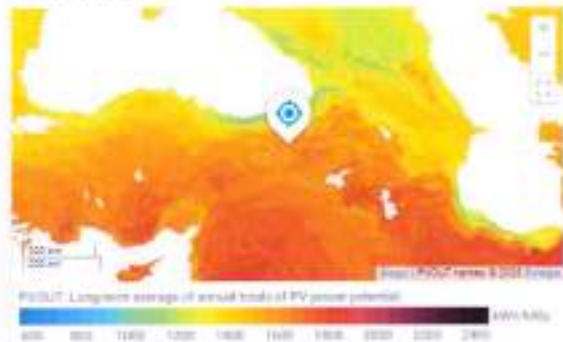
Agrippa van Netten

[illegible]

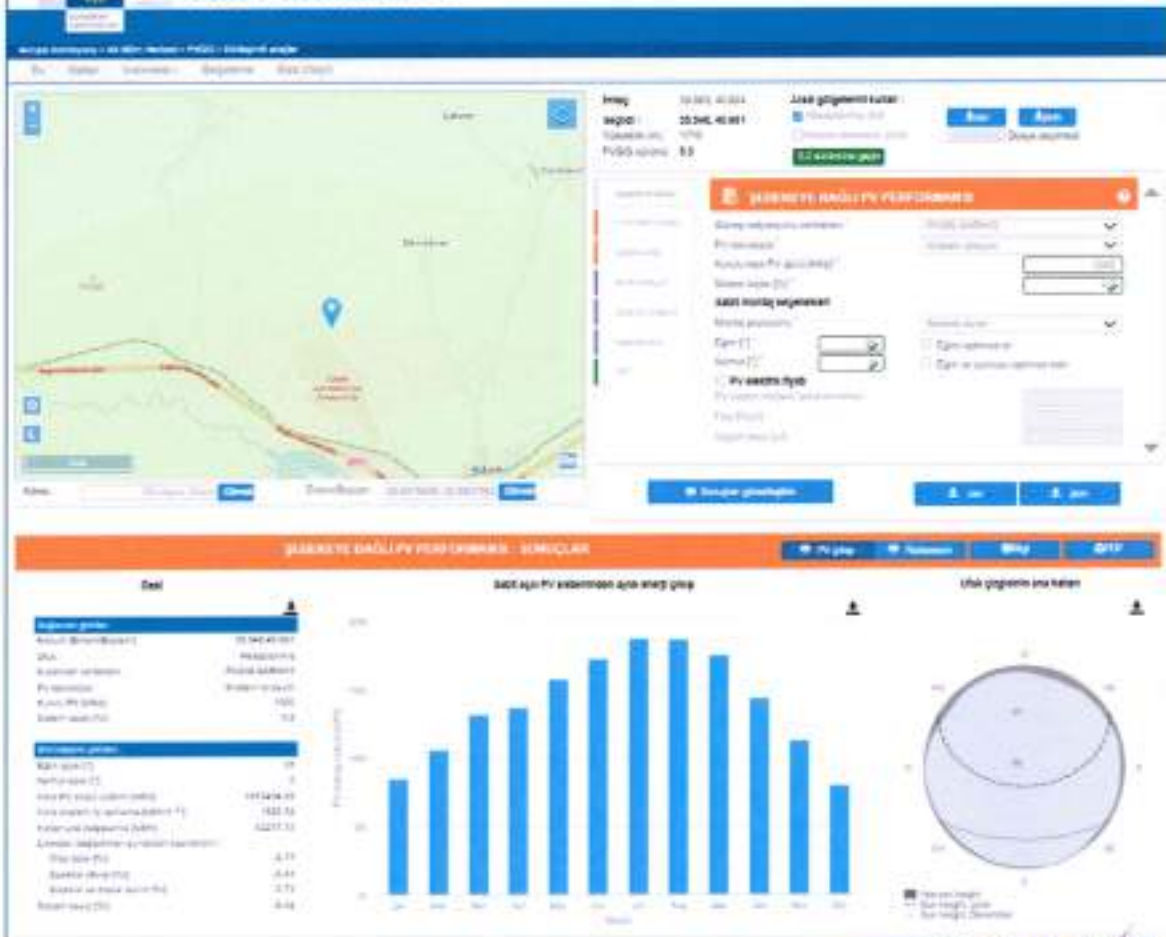
Ulaşın ve güncel fiyatı

info@kennedykrieger.org

PRODUCT NUMBER



FOTOVOLTAİK GÜÇLÜK İZLEME SİSTEMİ



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 kaybindan 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 kaybindan yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakla 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 2027 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 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,163 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 yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

TEİAŞ tarafından yıllık olarak hazırlanan ve 2021 yılı için yayınladığı istatistiklerde, Türkiye'de Brüt Elektrik Talebi gelişiminin son 10 yılına bakıldığında ortalama yıllık bazda %3,5-%4,0 aralığında bir artış görülmektedir. Bu artışın projeksiyon yıllarında daha yüksek bir orana artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte elektrik üretiminde büyük paya sahip kömür ve doğalgaz fiyatlarının da yıllara yaygın artışı beklenmektedir. Bu nedenle elektrik fiyatlarının artış trendinde olacağı söylenebilir.

2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği, 2024 yılı rapor tarihi itibarıyla da ortalama 70 USD/Mwh olarak gözlemlenmiştir.

PTF Ortalamaları	Genel	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ekim	Ortalama
2024	TL/Mwh	42.818,12	42.258,58	42.200,85	42.813,71	42.067,34	42.139,02	42.809,11	42.295,44	42.423,69	42.839,80	42.502,01	42.491,87	42.232,05
	USD/Mwh	287,17	284,55	285,19	288,18	284,21	285,89	279,44	277,80	271,21	288,88	271,22	271,48	288,81
2023	TL/Mwh	43.432,49	42.802,71	42.116,23	42.776,82	42.087,19	42.425,93	42.877,40	42.281,21	42.006,85	42.249,88	42.118,09	42.121,27	42.188,58
	USD/Mwh	288,76	284,93	281,18	281,40	281,11	279,89	284,95	280,60	274,57	281,30	274,00	275,11	287,05
2022	TL/Mwh	41.177,59	41.404,50	41.678,80	41.830,55	41.781,08	41.642,14	42.242,87	42.208,53	42.260,38	42.470,00	42.418,31	42.710,36	42.581,28
	USD/Mwh	287,27	285,15	283,48	284,73	283,94	283,00	284,15	283,59	283,84	285,97	285,98	289,88	287,81
2021	TL/Mwh	4257,77	4286,89	4311,45	4312,19	4380,39	4421,08	4518,87	4557,27	4570,89	4669,53	4690,56	47.008,84	4598,41
	USD/Mwh	280,28	280,54	281,11	281,24	283,31	284,77	289,18	293,78	293,89	298,10	298,27	303,89	293,89
2020-2021	TL/Mwh													4258,91
	USD/Mwh													284,32
2017-2020	TL/Mwh													4258,98
	USD/Mwh													282,69

Kaynak: <https://www.tic.gov.tr> ve www.enerji.gov.tr verileriyle hesaplanmıştır.

2024 yılı için güncel bir önceki Ağustos ortalaması PTF 2.273,73 TL/Mwh, 99,32 USD/Mwh olarak değerlendirilmiştir.

2023 yılı için güncel bir önceki Ağustos ortalaması PTF 2.237,18 TL/Mwh, 97,27 USD/Mwh olarak değerlendirilmiştir.

2022 yılı için güncel bir önceki Ağustos ortalaması PTF 2.338,12 TL/Mwh, 108,21 USD/Mwh olarak değerlendirilmiştir.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle beraber, İNA tablosunda projeksiyon süresince ortalama elektrik birim satış fiyatı çok makul bir oranda bırakılarak USD bazında yıllık %1,0'lık artış öngörüsüyle işlem yapılmıştır. Bu artış oranı belirlenirken özellikle son 10 yılın USD bazında enflasyon artışı ortalaması, elektrik tüketimi artışına bağlı elektrik arzı dengesinde üretime ve satış fiyatına yapılan/yapılacak olası artışlar ve özellikle de santralin piyasaya pik fiyatlarla satış yaptığı tarih ve saatler de dikkate alınmıştır.

Bu santral için projeksiyon dönemi olan 43 yıllık sürede ortalama 0,163 USD Cent/Kwh birim satış fiyatı kabul edilmiştir.

- Santraller için 2 (iki) esas ana gider unsurundan bahsetmek mümkündür. Birincisi Operasyon Giderleri (OpEx), diğeri ise Dağıtım Bedeli gideridir.

Birincisi; santrallerin üretim faaliyetini sürdürebilmesi için bazı operasyonel maliyetlere katlanmaları gerekmektedir. Bu maliyetler gerek ilgili firmadan edinilen veriler gerekse de sektörde yapılan araştırmalar neticesinde belirlenmiştir. İlgili maliyet kalemleri genel olarak; Teknik Personel, Güvenlik, Sigorta, Genel Bakım-Onarım, Sarf Malzemeleri, Yazılım Sistemleri gibi giderlerden oluşmaktadır.

Hem tarafımıza iletilen bilgi hem de edinilen geçmiş ve güncel veriler ışığında değerlemeye konu 2.2216 mWp kurulu güce sahip bu santraller için yıllık ortalama 20.000 USD civarında operasyonel gider kabul edilerek hesaplama başlatılmıştır. Santrallerin kurulu olduğu arazi için üst hakkı bedelleri de bu gidere dahildir. Bu gider kalemi İNA tablosunda her yıl sabit olarak %2,0 oranında uzun vade ortalama USD bazlı enflasyon öngörüsüyle artırılmıştır. Diğer taraftan tesisin 25.yılında tüm panellerin değiştirildiği ön görüşüyle Wattp başına 0,30 USD ile çarpılarak (İNA tablosunun alt kısmında gösterilmiştir.) toplam bir panel yenileme maliyet eklenmiştir.

İkincisi ise; santrallerde üretilen elektriğin tüketildiği noktaya taşınması için Dağıtım Bedeli altında bir maliyet oluşur. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız Üreticiler için 117,1606 Kr/kWh alınmış, YEKDEM bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifiede yer alan 23,0911 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır. Bu tarife her üç ayda bir (veya 6 ayda 1) EPDK tarafından değiştirilmektedir. Tabloda bu değerler değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenen döviz kuru USD cinsinden hesaplanmıştır.

- Tarafımıza verilen muhasebe kaydına istinaden, projeksiyon dönemi boyunca yıllık ve sabit olacak şekilde kalan amortisman değerlendirme tarihine esas kur dikkate alınarak USD bazında hesaplanarak tabloya dahil edilmiştir.

7. Kurumlar vergisi oranı 2025 için %25 ve sonraki yıllar için sabit %20 olarak kabul edilmiş olup değerlemeye konu tesisin üretim faaliyetiyle istigal etmesi ve sanayi sicil belgesi bulunması (raporun ekler kısmında sunulmuştur.) sebebiyle kurumlar vergisi oranı %1 puanlık indirimle hesaplanmış ve projeksiyon sonuna kadar bu oran kullanılmıştır.
8. Tesisin kazancının geçmiş ve içinde bulunduğumuz dönemde USD bazlı olması, ayrıca global enerji ve elektrik piyasasını belirleyen aktörlerin de USD bazında olması sebebi ile İNA tablosu USD bazında hazırlanmıştır. Ülkemizde elektrik fiyatlarını etkileyen faktörlerin döviz kuruna bağlı olması da USD bazlı bir nakit akışı oluşturulmasında önemli bir rol oynamıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibarıyla TCMB kuru esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerinde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
9. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yıl boyunca günün ışınım aldığı her saat ve an yapılabilirdiğinden nakit akışları buna göre oluşturulmuştur. Tablodaki veriler ilgili yılın yıl sonu nakit akışını temsil etmektedir.
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken Hazinesinin USD bazlı Eurobond Tahvil getirileri dikkate alınmıştır. İNA tablosunda kullanılan indirgeme oranı, rapor tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ve son birkaç yıllık ortalama Eurobond getirileri de dikkate alınarak rapor tarihi esaslı olmak üzere 2025 yılı için %8,50, 2026 yılı için %8,25, 2027 yılı için %8,0, 2028 yılı için %7,75 ve 2029 yılından itibaren projeksiyon süresi boyunca **sabit %7,50** kabulüyle hesaplama yapılmıştır. Geçmiş ve günümüz koşulları değerlendirilerek uzun vadeye (2043-2045 tarihli) sahip Eurobond getirilerinin geçmiş dönemlerdeki Alış ve Satış getirileri ortalaması dikkate alınarak bu oran belirlenmiştir.

Eurobond: Eurobond, birikimlerini yabancı para cinsinden yatırım araçlarında değerlendirmeyi tercih eden ve uzun vadeli yatırım yapmayı düşünen kişi ve kuruluşlara yönelik yatırım aracıdır. Devlet Hazinesi tarafından ihraç edilen Eurobond'lar aksi belirtilmedikçe Devlet garantisi altındadır. Eurobond'lar faiz, ihracatçı, ülke, piyasa, kur, kredi ve likidite riski içermekte olup anapara garantisi bulunmamaktadır. Eurobond getirisi (faiz oranı), hem ihraç eden ülke veya kuruluşun mali ve ekonomik performanslarından, kredi notu ve risk priminden hem de uluslararası finansal piyasalardaki gelişmelerden etkilenmektedir.

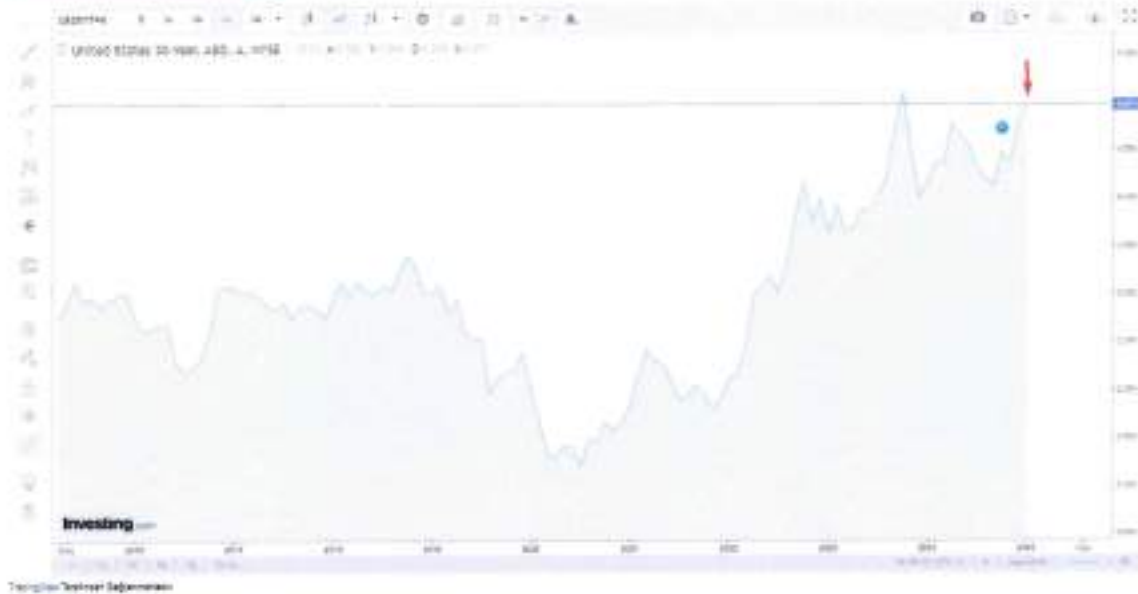
Enerji talebinin artıyor olması, GES bazlı elektrik üretiminde hammadde maliyetinin ve tedarik riskinin olmaması, üretimi ciddi etkileyecek bir doğa olayı faktörünün olmaması, devlet alım garantisinin olması ve bu garanti sonrasında enerji piyasası için günün koşullarında yeni garanti ve kazanım tutarlarının belirlenecek olması, birim kazancın USD bazlı olması, indirgeme 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.

İBBS Riskler Tesiti	Mevcut Risk	Vade İsmi	Risksiz Oran	Alın Getiri	Seta Getiri	Riskli Oran Ortalama Getiri
31.12.2024	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,11%	8,03%	8,07%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	8,27%	8,20%	8,24%
30.09.2024	US900123C040	18.04.2043	6,88%	7,34%	7,26%	7,31%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	7,51%	7,43%	7,48%
28.06.2024	US900123C040	18.04.2043	6,88%	7,48%	7,39%	7,44%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	7,65%	7,57%	7,62%
28.12.2023	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,63%	8,51%	8,57%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	9,16%	9,04%	9,10%
28.06.2023	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	9,16%	9,04%	9,10%
8.03.2023	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	9,16%	9,04%	9,10%
30.12.2022	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	9,16%	9,04%	9,10%
30.06.2022	US900123C040	18.04.2043	6,88%	9,24%	9,14%	9,20%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	10,13%	10,13%	10,13%
11.04.2022	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,30%	8,01%	8,09%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	8,75%	8,53%	8,69%
8.03.2021	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,87%	8,59%	8,67%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	7,11%	7,04%	7,08%
11.06.2020	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,28%	8,09%	8,17%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	7,28%	7,21%	7,25%
01.11.2019	US900123C040	18.04.2043	6,88%	8,51%	8,27%	8,39%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	8,77%	8,73%	8,75%
8.01.2018	US900123C040	18.04.2043	6,88%	5,72%		5,72%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	3,89%		3,89%
24.04.2017	US900123C040	18.04.2043	6,88%	5,68%		5,68%
	US900123C037	17.01.2045	6,93%	9,88%		5,68%
Ortalama						7,76%

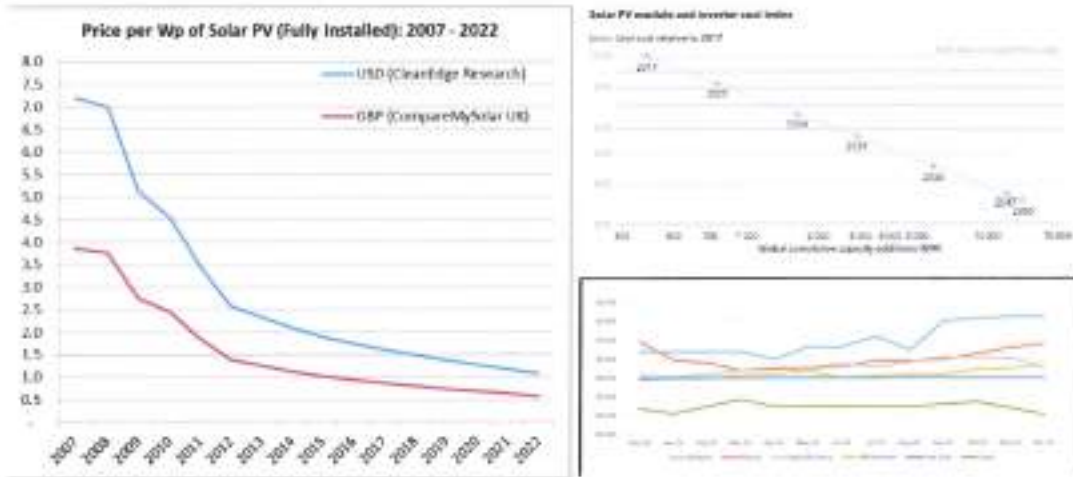
İBBS veri kaynağı: Bloomberg
Referans: www.bloomberg.com.tr

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.

ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Çark Grafikleri



Temel Yatırım Yatırım



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki 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 elektrığe 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 uğratabacak 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/sebeke 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 ulaşılmaması, 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 İle 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 2,2216 mWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 4.738.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 15: 35,2803 TL ile karşılığı 167.153.000 TL olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.

Journal of Management Education 34(1) 10-21

[illegible]

Q3 FY2019 - Total FY2019	Regional Targets (Base Salary)		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	149
--------------------------	--------------------------------	--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----

The diagram illustrates the proposed system architecture. It starts with a 'Data Source' block, which feeds into a 'Data Ingestion' block. The 'Data Ingestion' block contains two sub-components: 'Ingestion Engine' and 'Ingestion Scheduler'. The output of 'Data Ingestion' is 'Data Output'. The 'Data Output' block feeds into a 'Data Processing' block. The 'Data Processing' block contains two sub-components: 'Processing Engine' and 'Processing Scheduler'. The output of 'Data Processing' is 'Data Output'.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu santrallerin mevcut durumu ve alınan gerekli izinler dikkate alındığında en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme Güneş Enerjisi Santralinin değer tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bölünmüş kısım değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santralin gelir getirmesi ve faaliyet şeklinin de buna dayanması sebebi ile değer takdirinde Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Santrallerin devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış GES bulunmaktadır.

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 Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu santrallerde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Erzurum İli, Aşkale İlçesi, Demirkıran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 106 Ada 161 Parsel ve 106 Ada 162 Parsel üzerinde kurulu toplamda 2,2216 mWp (1,998 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralının değer tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir.

Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Ülke dinamikleri ve ekonomisi ile uluslararası piyasalarda yaşanacak çok ciddi ve radikal değişiklikler ayrıca yaşanabilecek doğal afetler gibi durumlar rapor içeriğinin ve nihai sonucun değişmesine yol açabilecektir. Bu durumda değerlemenin yenilenmesi önerilmektedir.

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş. talebine istinaden 2,2216 mWp (1,998 mWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Santrale değer takdir edilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Santrallerin 31.12.2024 değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.'ye ait raporda detayları verilen 2,2216 mWp (1,998 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santrali için 4.738.000,00 -USD karşılığı rakamla; **167.153.000,00 -TL** yazıyla; Yüzaltmışyedimilyonyüzelliüçbin Türk Lirası değer takdir edilmiştir.

(KDV Dâhil: 200.583.600-TL)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35,2803 TL dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 011340	Özge ÖZTÜRK (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 401029	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418



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 hâlâ 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 Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:45



Kayıd Oluşturan: MEHMET SÜRKİT (BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/161
Taşınmaz Kimlik No:	96093085	AT Yüzölçümü(m2):	16670.81
İl/İlçe:	ERZURUM/AŞKALE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aşkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEMİRKIRAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DEVE DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/742	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747164921	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16670.81	16670.81	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 3223	-

1 / 3

İpotek

Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	1000000.00 TL	% 40 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	İgdr - 14-04-2021 10:06 - 5033
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aşkale - DEMİRKIRAN Mah. - (Aktif) - 106 Ada - 161 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	İgdr - 14-04-2021 10:06 - 5033		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yfY-HVaX42YQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



GEÇİCİ KABUL TUTANAKLARI

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİ ANKARA ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ
ANKARA İLÇESİ
DEMİRCİLER KAMUİHHESİ
BİRİNCİ KAT
ANKARA ELEKTRİK TİC. A.Ş. YE. AT 110KV/500/220KV
ANKARA-AT 110KV ELEKTRİK TİC.

SİGİLİ KAMUİ. İSTANBUL

Çengel Köprü İstasyonu KONTROL
Bakım ve Onarım Hizmetleri

KARŞIYAN

 İsmail HANCI Ticari Müdür	 İsmail KAYMAK Ticari Müdür	 Emin ÖZGÜR Ticari Müdür	 SAA Ticari Müdür	 Ali DİN Ticari Müdür
---	--	---	--	--

Çengel Köprü İstasyonu ile TİCARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Ticari ve Teknik Kurumlar Başlangıç ve 23.12.2017 tarihli 2018 yılı 4. periyot
BİRLİKTE çalışarak İS. KONTROL ve İS. KONTROL olarak çalışmaktadır.

ONAY

[illegible][illegible]

MODEL FRYE INVESTMENT VALUE		
No. or Sta.	Location	Proposed Classification
	Qualifier	Qualifier
	Credit Firm + 250.00	Credit Firm + 7.0000000000
	Typ + 1.0000000000	Typ + 1.0000000000
	Model, Model-Glob + 2.0000000000	Model, Model-Glob + 2.0000000000
	Revisions + 2.0000000000	Revisions + 2.0000000000
	Exam + 1.0000000000	Exam + 1.0000000000
	Topical Model-Spec + 1.0000000000	Topical Model-Spec + 1.0000000000
	Site Ver. California South + 1.0000000000	Site Ver. California South + 1.0000000000
	Model Yrs + 1.0000000000	Model Yrs + 1.0000000000
	Condition	Condition
	Sanitary + 1.0000000000	Sanitary + 1.0000000000
	Typ + 1.0000000000	Typ + 1.0000000000
	Model, Model-Glob + 2.0000000000	Model, Model-Glob + 2.0000000000
	Revisions + 2.0000000000	Revisions + 2.0000000000
	Exam + 1.0000000000	Exam + 1.0000000000
	Topical Model-Spec + 1.0000000000	Topical Model-Spec + 1.0000000000
	Site Ver. California South + 1.0000000000	Site Ver. California South + 1.0000000000
	Model Yrs + 1.0000000000	Model Yrs + 1.0000000000
	AG-PAN	AG-PAN
	Credit Firm + 1.0000000000	Credit Firm + 1.0000000000
	Typ + 1.0000000000	Typ + 1.0000000000
	Revisions + 2.0000000000	Revisions + 2.0000000000
	Exam + 1.0000000000	Exam + 1.0000000000
	Topical Model-Spec + 1.0000000000	Topical Model-Spec + 1.0000000000
	Site Ver. California South + 1.0000000000	Site Ver. California South + 1.0000000000
	Model Yrs + 1.0000000000	Model Yrs + 1.0000000000


 Ryan


 Galt


 Hines


 Smith


 Tye

Print 11/01/16
Print 11/01/16
Print 11/01/16
Print 11/01/16
Print 11/01/16

SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSIZ ELEKTRİK EĞİTİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2016/04
Tarih: 20/02/2016

Sayı: 80.70.42.02.000002

Bu Anlaşma, hem veya her biri lisanslı kullanıcı olarak aşağıda belirtilen şekilde adlandırılan, 4020 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yürürlükte Olan Kurumların Elektrik Enerjisi İçin Araçlı Kullanımına İlişkin Kanun (T.E.K. Kanun) ile bu kanunlar arasında yerlerini alarak mevcut elektrik dağıtım sistemini kullanacak kişi veya kişiler ile bu sözleşme yapılmıştır.

Taraf	Dağıtım Şirketi	Ertelemeli
Kullanıcı	ARAS Elektrik Dağıtım A.Ş.	İTİS GES ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Kullanıcı Adresleri	Sakıpasa Mah. TEK Lazım Sok. No:77 25000 Yalova - 79000000	Mehmet Akif Mah. Aygün Sok. No:1 Kutlu Tesisleri Çankaya-ANKARA
Tamamlayıcı Bilgi	 ARAS ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı	 İTİS GES ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.

Bu anlaşma, genel hükümleriyle ilgili olarak belirlenen ve özel hükümleri ile ilgili olarak belirlenen diğer hükümlerle birlikte, bu sözleşme ile bağlanan tarafların bu sözleşme ile belirlenen hükümlerle bağlanarak kullanılmaya başlanmasıdır.

1

LİSANSIZ ELEKTRİK EĞİTİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2016/04
Tarih: 20/02/2016

Sayı: 80.70.42.02.000002

Bu Anlaşma, hem veya her biri lisanslı kullanıcı olarak aşağıda belirtilen şekilde adlandırılan, 4020 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yürürlükte Olan Kurumların Elektrik Enerjisi İçin Araçlı Kullanımına İlişkin Kanun (T.E.K. Kanun) ile bu kanunlar arasında yerlerini alarak mevcut elektrik dağıtım sistemini kullanacak kişi veya kişiler ile bu sözleşme yapılmıştır.

Taraf	Dağıtım Şirketi	Ertelemeli
Kullanıcı	ARAS Elektrik Dağıtım A.Ş.	AYRIS ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Kullanıcı Adresleri	Sakıpasa Mah. TEK Lazım Sok. No:77 25000 Yalova - 79000000	Mehmet Akif Mah. Aygün Sok. No:1 Kutlu Tesisleri Çankaya-ANKARA
Tamamlayıcı Bilgi	 ARAS ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı	 AYRIS ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.

Bu anlaşma, genel hükümleriyle ilgili olarak belirlenen ve özel hükümleri ile ilgili olarak belirlenen diğer hükümlerle birlikte, bu sözleşme ile bağlanan tarafların bu sözleşme ile belirlenen hükümlerle bağlanarak kullanılmaya başlanmasıdır.




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kırsal Mah. 59. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 08 84 Fax: 0312 467 08 34
E-posta: net@netkurumsal.com.tr Web: www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274940 Sayfa No: 00110/0019000219
Kuruluş Tarihi: 04.05.2010

SİGORTA POLİÇESİ

GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİ SİGORTA POLİÇESİ

Police No : 188451000546 t:1	Teklif No :	Net Prim (USD) : 2.796,22
Önceki Pol. No :	Acente No : 8845	B5MV (USD) : 139,81
Ürün Kodu :	Sigorta : 365	YSV (USD) : 0,11
Başlangıç Tarihi : 30.04.2024	Bitiş Tarihi : 30.04.2025	Ödenecek Prim (USD) : 2.936,14
Tanzim Tarihi/Saati : 30.04.2024		

Sigortalı Adı	: BEST BRANDS GRUP ENEM ANONİM ŞİRKETİ
Adresi	:
Müşteri No	: 2006123792
Vergi No	: 1660640418

Sigorta Ettiren Adı	: BEST BRANDS GRUP ENEM ANONİM ŞİRKETİ
Adres	:
Müşteri No	: 2006123792
Vergi No	: 1660640418

Diğer Hak Sahipleri / Dain-i Mürtehin :

Riziko Adresi	: İNK GES-AŞKALE ERZURUM İLİ AŞKALE İLÇESİ 3 DEMİRKIRAN KÖYÜ DEVEDERESİ MEVKİİ 106/161 ADA/PARSEL AYGES 1 :AŞKALE ERZURUM İLİ AŞKALE İLÇESİ 3 DEMİRKIRAN KÖYÜ DEVEDERESİ MEVKİİ 106/162 ADA/PARSEL
---------------	---



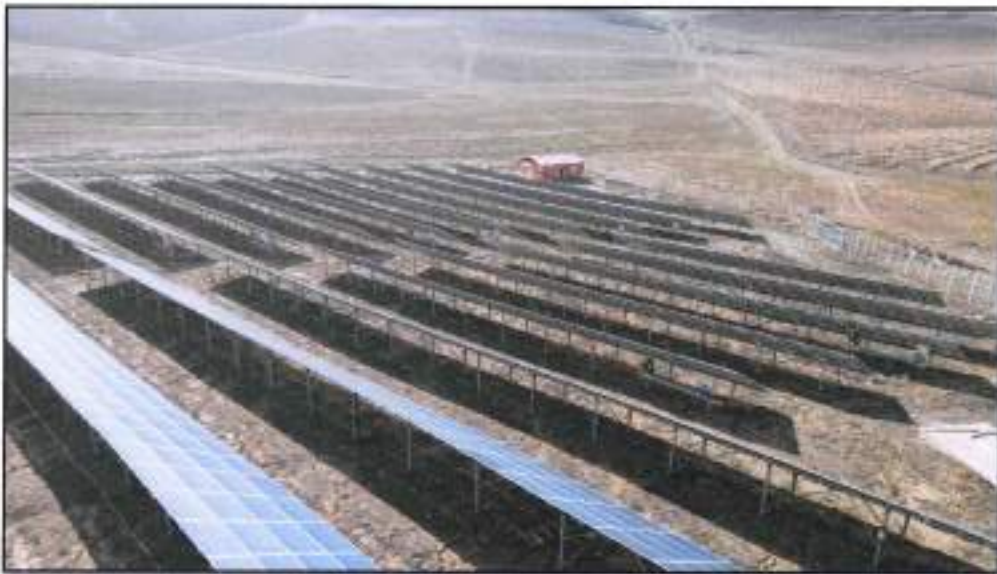
T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
SANAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SANAYİ SİCİL BELGESİ

e-bølge

Belge Tarihi : 31/05/2023	Belge No : 813288	WergTC No : 3880645818	
İşyeri İşletme Ünvanı : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			
İşyeri Adresi : ÇEMPAĞIRAN MH ÇOMOĞLU KÜME EVLERİ SK NO 28			
Vize Tarihi :	Vize Onaylı Bilgi Tarihi :		
Üretim Konusu			
ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ (FOTOVOLTAİK)			
Yukarıda hüviyetle yapıldı işletme 20.04.1987 tarih ve 6248 sayılı Kanunun Anap maddesine göre kurulmuş olması nedeniyle 2941 sayılı Defterhane ve Sicil Kanunu hükümleri gereğince Türk Ticaret Sicilinde tescim edilmiştir. Tescim edilişi takdirde bu tescim belgesi sicil sayısını gösterir. Bu belge düzenlenmiş tarihi itibarıyla geçerli olup geçerliliğinin süresi sınırsızdır. Bu belge her yıl yenilenmek zorundadır. Yeni bu belge ERGİRUM Belgesi ve Tescim ve Mutabakat belgelerinden düzenlenmiş olup belge geçerliliği süresizdir. Bu yukarıdaki QRCode veya belge ile ilgili belge kullanılmamalıdır. https://www.ergirum.bel.tr/ / https://www.ergirum.bel.tr/qr-code/ / https://www.ergirum.bel.tr/qr-code/ / https://www.ergirum.bel.tr/qr-code/			
Belge Başarı Tarihi : 12/05/2023			

121 KURUMSAL GAYRİMENKUL
Fİ (ERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No: 1711 Yatırımcıların Bilgi ve
Teli: 0312 497 00 01 Faks: 0312 497 00 54
www.msp11.com.tr Sayfa No: 14 200 200 00 TL
Tic. Sic. No: 256002 Hisis No: 003101003500011
Kartvizit: 0312 497 00 01



 SPL
Sermaye Piyasası Kurumu

Tarih : 13.07.2019 No : 494622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Ercan HAMUOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası Kurumu

Güvenlik Tarih: 10.08.2020 Belge No: 571340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sefi Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Ercan HAMUOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 TDUB
Ticari Değerleme Uzmanları Derneği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

 Doruk KARŞI
Genel Sekreter

 Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404539132 - Lisans No: 401029)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43600002199- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 2080721448 - Lisans No: 811345)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan