



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

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

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

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 Santraller 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 Santrallerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Santrallerin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Santrallerin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santraller 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 Santrallerin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	8
3.6 Santraller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	9
3.7 Santrallere ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
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. SANTRALLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1.1 Santrallerin 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.....	12
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 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 gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

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

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

3.7 Santrallere 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 Enerji Santrallerinin kurulu olduğu 1015 numaralı parsel Kamil Yıldırım HATUNOĞLU adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde 06.11.2019 tarih 10179 yevmiye numarası ile 30 yıl süre ile "Üst (İnşaat) Hakkı" sözleşmesi bulunmaktadır. İlgili sözleşme ekte verilmiştir.

Üst Hakkı lehdarları olan Fortuna 3 Enerji A.Ş., Fortuna 4 Enerji A.Ş., Fortuna 5 Enerji A.Ş., Fortuna 6 Enerji A.Ş., Fortuna 7 Enerji A.Ş., ve Fortuna 8 Enerji A.Ş. 1015 numaralı parselin tamamına eşit hisseler halinde sahiptirler. Üst Hakkı Güneş Enerjisi Santrali kurulumu amacıyla tesis edilmiş olup Üst Hakkı bedeli sözleşmenin yapıldığı tarih itibarıyla yıllık 850 TL / 1000 m² olarak belirlenmiştir.

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

1015 numaralı 102252,69 m² yüz ölçüme sahip parsel üzerinde; Fortuna 3, Fortuna 4, Fortuna 5, Fortuna 6, Fortuna 7 ve Fortuna 8 isimli Güneş Enerji Santralleri yer almaktadır. Santrallere ait olan belgeler ve açıklamaları aşağıda verilmiştir.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması:

*ARAS EDAŞ ve Fortuna 3 Enerji A.Ş. arasında 30.12.2016 tarihli 030402010000143 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

*ARAS EDAŞ ve Fortuna 4 Enerji A.Ş. arasında 30.12.2016 tarihli 030402010000144 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

*ARAS EDAŞ ve Fortuna 5 Enerji A.Ş. arasında 30.12.2016 tarihli 030402010000145 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

*ARAS EDAŞ ve Fortuna 6 Enerji A.Ş. arasında 30.12.2016 tarihli 030402010000146 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

*ARAS EDAŞ ve Fortuna 7 Enerji A.Ş. arasında 30.12.2016 tarihli 030402020000147 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

*ARAS EDAŞ ve Fortuna 8 Enerji A.Ş. arasında 30.12.2016 tarihli 030402020000148 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

*Fortuna 3 Enerji A.Ş. ile ARAS EDAŞ arasında 27/02/2020 tarih 030402020000143 sayılı lisanssız elektrik üreticileri için dağıtım sistem kullanım anlaşması bulunmaktadır.

*Fortuna 4 Enerji A.Ş. ile ARAS EDAŞ arasında 27/02/2020 tarih 030402020000144 sayılı lisanssız elektrik üreticileri için dağıtım sistem kullanım anlaşması bulunmaktadır.

*Fortuna 5 Enerji A.Ş. ile ARAS EDAŞ arasında 27/02/2020 tarih 030402020000145 sayılı lisanssız elektrik üreticileri için dağıtım sistem kullanım anlaşması bulunmaktadır.

*Fortuna 6 Enerji A.Ş. ile ARAS EDAŞ arasında 27/02/2020 tarih 030402020000146 sayılı lisanssız elektrik üreticileri için dağıtım sistem kullanım anlaşması bulunmaktadır.

*Fortuna 7 Enerji A.Ş. ile ARAS EDAŞ arasında 27/02/2020 tarih 030402020000147 sayılı lisanssız elektrik üreticileri için dağıtım sistem kullanım anlaşması bulunmaktadır.

*Fortuna 8 Enerji A.Ş. ile ARAS EDAŞ arasında 27/02/2020 tarih 030402020000148 sayılı lisanssız elektrik üreticileri için dağıtım sistem kullanım anlaşması bulunmaktadır.



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

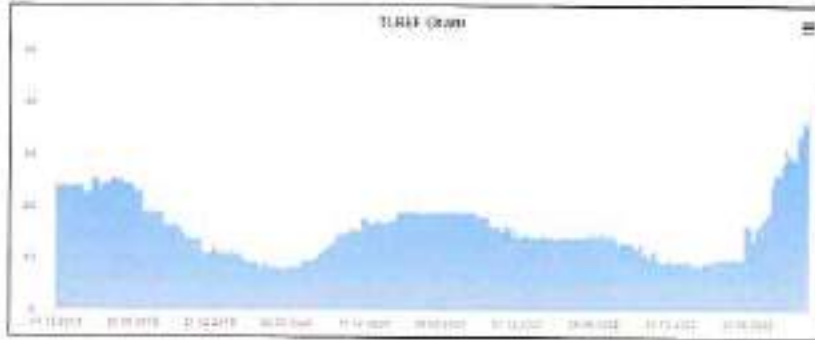
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

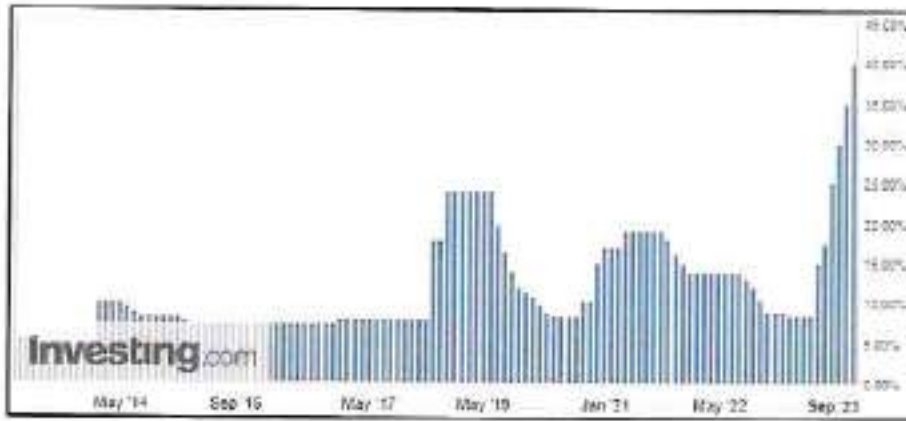


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED 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 seyirini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021

KAYNAK	SANTRAL ADI	ÜRETİLEN ELEKTRİK (MWh)
Termik	440	8.130
Nehir Tipi	3	40
Biraj	60	300
Jeotermal	120	21.030
Rüzgâr	51	3.000
Güneş	30	23.430
Yapı Ot.	1	20
Biraj	3.020	13.200
Nehir Tipi	1	10.070
Jeotermal	10	1.000
Yapı Ot.	100	10.000
Yapı Ot.	0	0
Maden	1	1
Tatlı	1	0
Yapı Ot.	40	15.000
Yapı Ot.	100	400
Yapı Ot.	10.000	10.000

2022 Yılı Enerji Üretimi Kaynak Bazlı

Türkiye Sanayi Kalkınma Bankası'nın Ekim ayında yayınlanan aylık enerji bültenine göre Eylül ayında elektriğin % 60,9'u termik santrallerden üretilmiştir.

Ağustos ayı içerisinde üretilen elektriğin %62,1'ini sağlayan termik santraller, Eylül ayında toplam üretilen elektriğin %60,9'unu karşıladı. Elektrik santrallerinin kaynak bazlı kırılımı incelendiğinde ise, bir önceki ay %16,3'lük bir paya sahip olan hidroelektrik santraller, Eylül ayında toplam elektriğin %13,6'sını üretti. Aynı dönemde rüzgâr enerjisi santrallerinden üretilen elektrik miktarının payı bir önceki aya göre 2,1 yüzde puan artarak %11,7'ye ulaştı. Jeotermal enerji santralleri ise üretilen toplam elektriğin %2,7'lik kısmını sağladı. 2022 yılı ortalaması %42,7 olan yenilenebilir enerji santrallerinin elektrik üretimindeki payı, 2023 yılı Eylül ayında %39,1 seviyesinde gerçekleşti. İlgili dönemde, baraj tipi hidroelektrik santraller toplam üretimin % 10,8'ine katkıda bulunurken, nehir tipi hidroelektrik santralleri toplam üretimin %2,8'ini karşıladı. Bununla birlikte rüzgâr ve güneş enerjisi santrallerinden elde edilen elektriğin toplam üretilen elektrige oranı % 22,8 olarak kaydedildi.

Eylül ayında rüzgâr santralleri elektrik üretim kapsamında en fazla elektrik üreten yenilenebilir enerji kaynağı olarak kayıtlara geçmiştir.



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 Santrallerin Özellikleri;

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

Fortuna 3 GES

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

Fortuna 4 GES

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

Fortuna 5 GES

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

Fortuna 6 GES

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

Fortuna 7 GES

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

Fortuna 8 GES

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

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

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

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

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

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

Raporu konu parsel üzerinde hâlihazırda GES'ler bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asil 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 yansıtmasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp 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 sayısalılaştırıldıklarına 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 garantisinin durumu, yıllık operasyonel gider durumu, bağlantı uzunluğu/uzaklığı, tesisin bakımlı olma durumu gibi birçok faktör piyasadaki satış rakamlarında farklılık yaratmaktadır. El değiştirme de ise satışa niyetli şirketin üzerinde bulunan kısa ve uzun vade yükümlülükleri, borç durumu, varsa kredi riski, geçmişten doğabilecek her türlü sorun ve sorumluluğun devredilme durumu da ciddi etki yaratmaktadır.

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

Bu sebeple rapora konu santral için Pazar Yaklaşımı doğru seçim olmayacağından Gelir Yaklaşımı değerlendirilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer 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 eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

1.Aşama

Uygun arazi belirlenmesi ve arazi maliyeti

Arazi fizibilite çalışması için yapılan harcama

Gerekli yasal izinler ve uygunluk için yapılan harcamalar

İmar planı için yapılan harcama

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

2.Aşama

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

Yazılımsal harcamalar

Bağlantı için yapılacak harcamalar

3.Aşama

Eğitim, iş güvenliği, işçilik gibi harcamalar

SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı harcamaları

Sözleşmelerden doğan damga vergileri

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

Mühendislik ve/veya danışmanlık giderleri

4.Aşama

Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb maliyetler

Ön görülemeyen diğer harcamalar

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

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

Burada tek bir yerde birden çok Mwp gücünde santral olması maliyetleri düşürücü bir etkindir. 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 yasallığı sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

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

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

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

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

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santrallerin 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 miktar ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi:

INA 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, INA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değerli kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA 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 değerlerin 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 gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların 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 Çıkarlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2020 ilk çeyreğinde başlamıştır ve birkaç yıllık üretim verisi bulunmaktadır. 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.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 ürettiği 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, “*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 panellerinin 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.

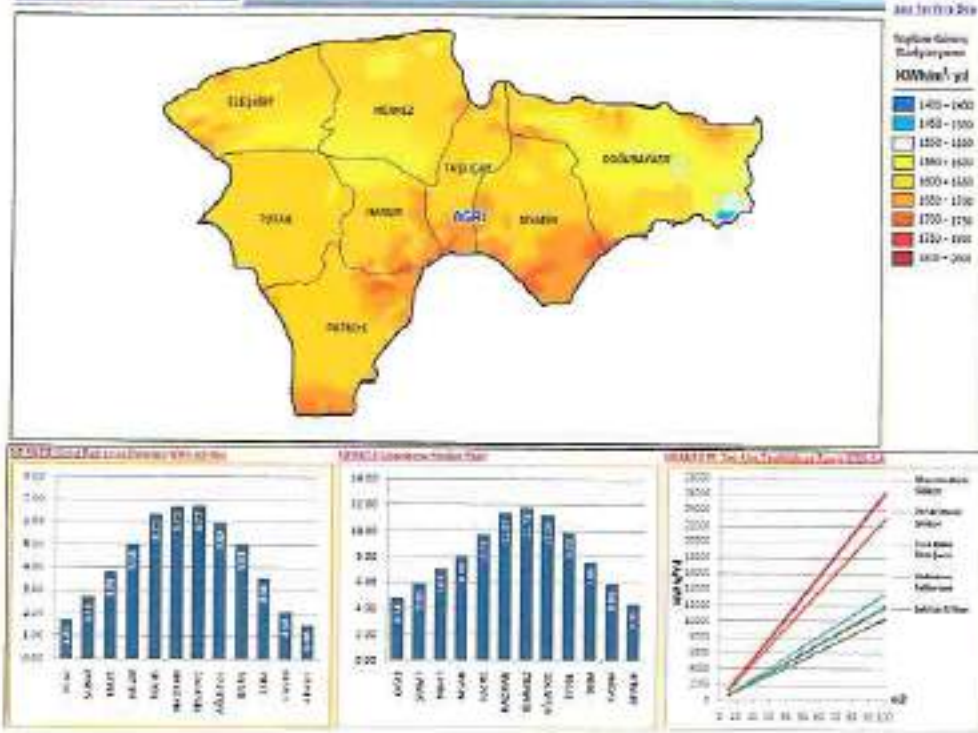
→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 Mwp kurulu güce 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 değiştirmediği 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 **11.000.000 Kwh/Yıl** olarak hesaba alınmıştır. 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)	1.575.000	7,02	11.056.500
2.Global Solar Atlas	1.557.000		10.930.140
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV Güç)	1.567.000		11.000.340
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.552.707		10.900.000
Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mwp için)	1.562.927		10.971.745

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.

GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA)



Map data

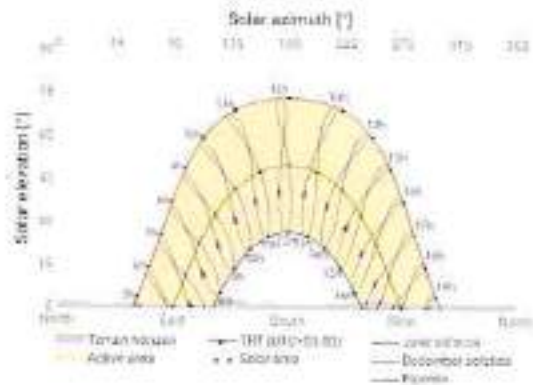
Specific potential power output	PVOUT specific	1226.7	kWh/kp
Global annual irradiation	GHI	1770.9	kWh/m ²
Global horizontal irradiation	GHI	1682.3	kWh/m ²
Diffuse horizontal irradiation	DHI	610.1	kWh/m ²
Global tilted irradiation of optimum angle	GHI _{tilted}	1916.7	kWh/m ²
Optimum tilt of PV modules	OPTA	33.7	°
Air temperature	TEMP	9.1	°C
Terrain elevation	ELE	1932	m

3D view

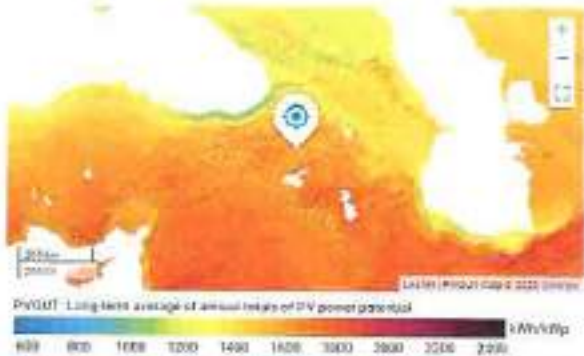
Map



Horizon and sunpath



PVOUT map





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

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

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

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 faydalanılan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla sabıdığı 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.

Aşağıdaki tabloda yıllara yaygın olarak piyasa takas fiyatının aylık bazda değişimi gösterilmektedir. 2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılının ilk 12 ayı ise ortalamasının yaklaşık 98 USD/Mwh kaydedildiği gözlemlenmiştir.

PTF Ortalamaları		Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2020	TL/Mwh	44.611,69	42.802,70	42.126,23	41.779,62	41.987,20	41.423,00	42.077,40	42.220,00	42.098,84	42.349,04	42.224,25	42.121,27	42.298,28
	USD/Mwh	5181,86	5148,02	5122,38	511,80	507,12	570,22	574,86	580,02	574,57	583,00	574,90	571,12	587,20
2022	TL/Mwh	62.172,90	61.404,50	61.570,85	61.849,56	62.194,88	62.445,14	62.990,27	63.905,05	62.000,02	62.478,02	63.488,21	62.726,28	62.501,25
	USD/Mwh	847,27	839,35	834,82	836,79	842,84	846,05	854,32	878,22	820,84	836,27	854,89	839,86	847,91
2021	TL/Mwh	4291,72	4288,88	4312,42	4312,14	4366,50	4492,02	4526,27	4522,27	4520,88	4485,25	4620,99	4508,04	4506,41
	USD/Mwh	548,28	548,54	549,12	549,24	549,22	549,77	558,28	562,26	562,52	571,29	585,27	574,03	551,49
2020-2021	TL/Mwh													4556,61
	USD/Mwh													544,52
2019-2020	TL/Mwh													4150,80
	USD/Mwh													501,02

Referans: <https://teias.gov.tr/izlenimler/izlenimler/izlenimler/izlenimler/>

2022 yıl için güncel bazında Ağustos ortalaması PTF 2.217,28 TL/MWh, 27,87 USD/MWh olarak köklülmüştür.

2021 yıl için güncel bazında Ağustos ortalaması PTF 2.521,82 TL/MWh, 348,02 USD/MWh olarak köklülmüştür.

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle beraber, İNA tablosunda projeksiyon süresince ortalama elektrik birim satış fiyatı çok makul bir oranda bırakılarak USD bazında yıllık %1,0'lik 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 da dikkate alınmıştır.

2013 yılı PTF ortalaması 78,86 USD/Mwh iken 2022 yılı PTF ortalaması 147,31 USD/Mwh olmuştur. Bu 10 yıllık süreçte sabit bir artış doğal olarak beklenmezken artış ve azalışlar eşliğinde toplamda %86,80 oranında bir artış kaydedilmiştir. Bu ise her bir yıl için bir öncekine göre %7,19 oranında USD bazında bir artış olduğunu göstermektedir.

Bu santral için projeksiyon dönemi olan 45 yıllık sürede ortalama kabul edilen 0,159 USD Cent/Kwh birim satış fiyatı, 0,133 USD cent/Kwh alım garantisi fiyatının %19,5, 2023 yılı PTF ortalamasının da sadece yaklaşık %62 üzerinde kalmaktadır.

5. 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 **7,02 Mwp** kurulu güce sahip bu santraller için yıllık ortalama 85.000 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 görüsüyle 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 Ekim 2023 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız Üreticiler için 73,7099 Kr/kWh alınmış, YEKDEM bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifede yer alan 12,4980 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır. Bu tarife her üç ayda bir EPDK tarafından değiştirilmektedir. Tabloda bu değerler değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenen döviz kuru USD cinsinden hesaplanmıştır.

6. 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 2024 için %25 ve sonraki yıllar için sabit %20 olarak kabul edilmiştir.
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.
11. GES'lerin bulunduğu arazi için 2016 yılı başlangıç olacak şekilde 49 yıllığına kiralama sözleşmesi imzalanarak üst hakkı tesis edilmiştir. Böylelikle sözleşmede anlaşılan rakam ve usuller çerçevesinde üst hakkından kaynaklı bedel hesaplanarak toplam değerden düşülmüş olup İNA tablosunda gösterilmiştir.

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

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 2024 yılı için %8,75, 2025 yılı için %8,50, 2026 yılı için %8,25, 2027 yılı için %8,0, 2028 yılı için %7,75 ve 2029 yılı için %7,50 olarak belirlenmiş bu yıldan 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, ihracı, 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.

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

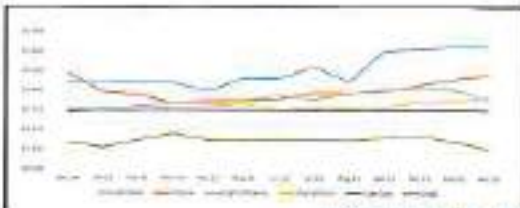
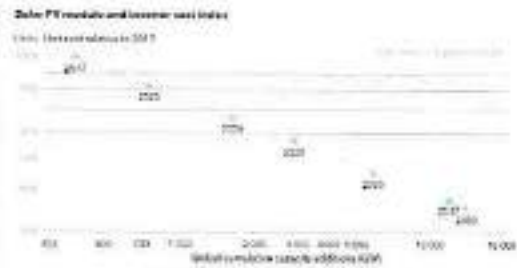
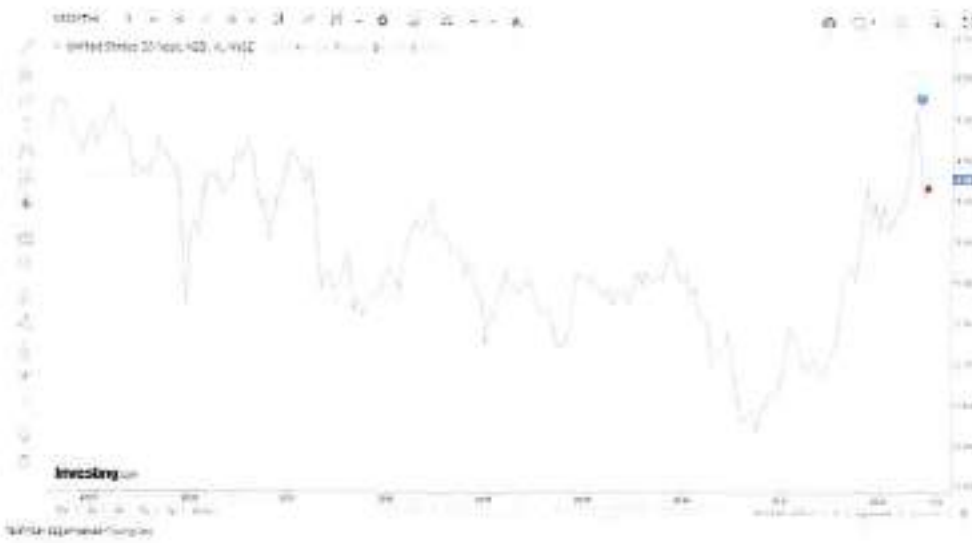
Diğer taraftan, İNA hesaplamalarında genel kabul edilen indirgeme oranı, risksiz faiz oranı + risk primi karşılığıyla da desteklenmiştir. Risksiz faiz oranı olarak ABD 30 yıllık Tahvil oranı uzun vade ortalaması, risk primi olarak ta CDS primi uzun vade ortalaması dikkate alındığında Risksiz faiz oranı: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

Tarihçe: GDD Yılı: 2022 (Yeni Halk) [X] [Y]

TREYD YÜRÜTÜLMEZ ÖZEL HİZMET



AGD 10 Yıllık Tahvil Fiyatı Çizim Grafikleri



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

▲ 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 yapılabildiği 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/olacağı 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 bulursa da yenilenebilir enerjiye dayalı GES elektrik üretiminde böyle bir riske 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 ulaşmaması, daha çok elektrik arzının oluşması için düzenlemeler yapılması, enerjide yurtdışına bağımlılığın azaltılması istenmesi ise bu riski etkisiz kılmaktadır. Türkiye'de geçmiş yıllara nazaran yenilenebilir enerji yatırımları için bürokratik süreçlerin uzunluğu ve karmaşıklığının önüne geçilmiş, daha profesyonel bir yönetim sağlanmıştır. Hatta Aralık 2020 başında değişiklik yapılan kanunda ve alınan kurul kararında bu gelişmelerin olumlu yönde etkisi piyasada görülmektedir. Bu sebeple düzenleyici yani otorite riskinin bulunmadığı aksine desteklerin ve yeni olumlu düzenlemelerin yapıldığı söylenebilir.

▲ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

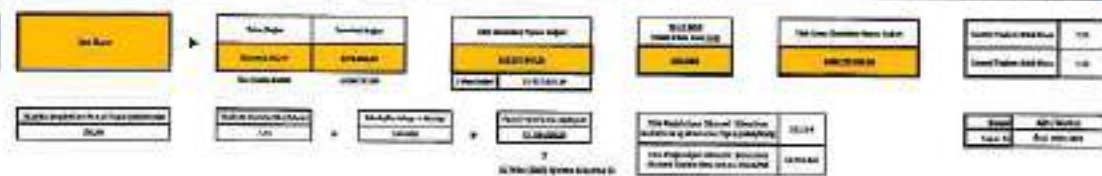
Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai olarak bir değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 7,02 Mwp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için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

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table

Tarih / Year	Yatırımlar / Investments		Satışlar / Sales		Maliyetler / Costs		Nakit Akışı / Cash Flow		Düzeltilmiş Nakit Akışı / Adjusted Cash Flow		Gelecekteki Nakit Akışlarının İndirgenmiş Değeri / Present Value of Future Cash Flows		Toplam İndirgenmiş Nakit Akışların İndirgenmiş Değeri / Present Value of Total Adjusted Cash Flows	
	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD
Yatırımlar / Investments	3200	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Satışlar / Sales	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Maliyetler / Costs	1000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Nakit Akışı / Cash Flow	7000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Düzeltilmiş Nakit Akışı / Adjusted Cash Flow	7000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Gelecekteki Nakit Akışlarının İndirgenmiş Değeri / Present Value of Future Cash Flows	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Toplam İndirgenmiş Nakit Akışların İndirgenmiş Değeri / Present Value of Total Adjusted Cash Flows	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000

Tarih / Year	Yatırımlar / Investments		Satışlar / Sales		Maliyetler / Costs		Nakit Akışı / Cash Flow		Düzeltilmiş Nakit Akışı / Adjusted Cash Flow		Gelecekteki Nakit Akışlarının İndirgenmiş Değeri / Present Value of Future Cash Flows		Toplam İndirgenmiş Nakit Akışların İndirgenmiş Değeri / Present Value of Total Adjusted Cash Flows	
	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD	YTD
Yatırımlar / Investments	3200	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Satışlar / Sales	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Maliyetler / Costs	1000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Nakit Akışı / Cash Flow	7000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Düzeltilmiş Nakit Akışı / Adjusted Cash Flow	7000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Gelecekteki Nakit Akışlarının İndirgenmiş Değeri / Present Value of Future Cash Flows	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Toplam İndirgenmiş Nakit Akışların İndirgenmiş Değeri / Present Value of Total Adjusted Cash Flows	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000



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 parsel üzerinde Güneş Enerji Santralleri 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 Enerji Santrallerinin 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 6 adet Güneş Enerjisi Santral'i'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 değerlendirilmediği 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 Gereklileri 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 ler 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, Santrallerin 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 Gecmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış, 6 adet GES bulunmaktadır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Santrallere 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 29.12.2023 tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

Soho Giyim ve Enerji A.Ş.'ne ait raporda detayları verilen 7,02 Mwp / 5,94 Mwe güce sahip 6 adet Güneş Enerji Santrali için 13.527.647,00- USD karşılığı rakamla; **398.230.000,00 -TL** yazıyla; Üçyüzdoksanbeşmilyon Türk Lirası değer takdir edilmiştir. (KDV Dahil: 477.876.000.000- 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\$:29,4382 TL dir.*

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

TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Araç Takvini	Ada/Parsel	0/1015
Tapınmaz Kimlik No:	107108307	AT Yayıncılık/22	100252.00
İlçe:	AGRI/AGRIKÖZ	Belirli Etilim Mevki:	
Konum Adı:	Ağrı	Belirli Etilim Dizi:	Yıkılmamış
Mahalle/Köy Adı:	SUCATAGI Köyü	Belirli Etilim Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ERKİNDY TARAFI	Belirli Etilim Net Yüzölçümü:	
Çizim/Sayfa No:	20/2542	İmk/Kat/Çing/ŞBN:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Akıl Payı/Payda:	
		Araç Tapınmaz Mevki:	Araç

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Hisse/Sistem No	Malik	Ölçü No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Tapın Mevki	Edinme Tarihi/ Tarih Yürürlüğü	Terkin Sebabi/ Tarih/Sevkiye
40503030	(SN:1044707E) KAMİL YILDIRIM HATUNOĞLU - ŞİRKETİ FİLMİZ ÖĞÜ		1/1	100252.00	100252.00	İnce İşleri (İS) 19-07-2019 8049	

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Daimi Mülkiyet	Ada/Parsel	0/1015
Tapınmaz Kimlik No:	10805004	AT Yayıncılık/22	100252.00
İlçe:	AGRI/AGRIKÖZ	Belirli Etilim Mevki:	
Konum Adı:	Ağrı	Belirli Etilim Dizi:	Yıkılmamış
Mahalle/Köy Adı:	SUCATAGI Köyü	Belirli Etilim Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ERKİNDY TARAFI	Belirli Etilim Net Yüzölçümü:	
Çizim/Sayfa No:	25/2548	İmk/Kat/Çing/ŞBN:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Akıl Payı/Payda:	
		Araç Tapınmaz Mevki:	33 pl. s. 25. 08 2543 sayılı 1015 parsel kurtulmuş 'Akıl (payda) Hakkı'

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Hisse/Sistem No	Malik	Ölçü No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Tapın Mevki	Edinme Tarihi/ Tarih Yürürlüğü	Terkin Sebabi/ Tarih/Sevkiye
100000011	(SN:0220487) FORTUNA 3 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		3/8	17042.12	100252.00	Daimi ve Mülkiyet Üst Hakkı Tesisi 06-11-2019 10178	
100000012	(SN:0220488) FORTUNA 4 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/8	17042.12	100252.00	Daimi ve Mülkiyet Üst Hakkı Tesisi 06-11-2019 10178	
100000013	(SN:0220489) FORTUNA 5 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/8	17042.12	100252.00	Daimi ve Mülkiyet Üst Hakkı Tesisi 06-11-2019 10178	
100000014	(SN:0220490) FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/8	17042.12	100252.00	Daimi ve Mülkiyet Üst Hakkı Tesisi 06-11-2019 10178	

MÜLKİYETE AİT KEHİN BİLGİLERİ							
İpotek							
Akacak	Müşahede MTD	Borç	Paiz	Devresi Sıra	Sıra	Tesis Tarihi - Yür.	
(SH-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4010000000	Hayır	1000000.00 TL	127	1/0	F.B.K.	Ağrı - 30-04-2021 15.54 - 0154	
İpotekin Konaklığı Hakkında Bilgi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Dorucu Malik	Malik Borç	Tesisi Tarihi - Yür.	Terkin Sebabi/ Tarih/Sevkiye		
Ağrı - SUCATAGI Köyü - (Akıl) - 1015 Parsel	1/8	(SN:0220487) FORTUNA 3 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ağrı - 30-04-2021 15.54 - 0154			

İpotek							
Akacak	Müşahede MTD	Borç	Paiz	Devresi Sıra	Sıra	Tesis Tarihi - Yür.	
(SH-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4010000000	Hayır	1000000.00 TL	127	1/0	F.B.K.	Ağrı - 30-04-2021 15.54 - 0154	
İpotekin Konaklığı Hakkında Bilgi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Dorucu Malik	Malik Borç	Tesisi Tarihi - Yür.	Terkin Sebabi/ Tarih/Sevkiye		
Ağrı - SUCATAGI Köyü - (Akıl) - 1015 Parsel	1/8	(SN:0220488) FORTUNA 4 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ağrı - 30-04-2021 15.54 - 0154			

İpotek							
Alacaklı	Müjtemek No	Borç	Faiz	Devlet Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev	
(SR-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058900	Hayır	10000000.00 TL	5,27	1/0	F.B.K.	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	
İpotek Kanununda Hissiz Bölge							
Tapınmaz	Hissiz Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teknik Sebep/ Tarih Yev		
Ağr - SUÇATAĞI köyü - (Aksit) - 1015 Parsel	1/6	(SR:222851) FORTUNA 5 GENELİ ANONİM ŞİRKETİ Y	10000000.00 TL	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	-		
İpotek							
Alacaklı	Müjtemek No	Borç	Faiz	Devlet Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev	
(SR-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058900	Hayır	10000000.00 TL	5,27	1/0	F.B.K.	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	
İpotek Kanununda Hissiz Bölge							
Tapınmaz	Hissiz Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teknik Sebep/ Tarih Yev		
Ağr - SUÇATAĞI köyü - (Aksit) - 1015 Parsel	1/6	(SR:222852) FORTUNA 6 GENELİ ANONİM ŞİRKETİ Y	10000000.00 TL	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	-		
İpotek							
Alacaklı	Müjtemek No	Borç	Faiz	Devlet Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev	
(SR-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058900	Hayır	10000000.00 TL	5,27	1/0	F.B.K.	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	
İpotek Kanununda Hissiz Bölge							
Tapınmaz	Hissiz Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teknik Sebep/ Tarih Yev		
Ağr - SUÇATAĞI köyü - (Aksit) - 1015 Parsel	1/6	(SR:222853) FORTUNA 7 GENELİ ANONİM ŞİRKETİ Y	10000000.00 TL	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	-		
İpotek							
Alacaklı	Müjtemek No	Borç	Faiz	Devlet Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev	
(SR-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058900	Hayır	10000000.00 TL	5,27	1/0	F.B.K.	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	
İpotek Kanununda Hissiz Bölge							
Tapınmaz	Hissiz Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teknik Sebep/ Tarih Yev		
Ağr - SUÇATAĞI köyü - (Aksit) - 1015 Parsel	1/6	(SR:222854) FORTUNA 8 GENELİ ANONİM ŞİRKETİ Y	10000000.00 TL	Ağr - 30-04-2021 15.54 - 6154	-		

NET KURUMSAL DEĞERLEME

17.12.2015
15.12.2015

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

Arşivlenmiş Güncel Kurumsal Değerleme Raporu

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

Şirket Yönetim Kurulu Başkanlığına

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cebeciye Sokak, Sarıyer / İstanbul
Bağdatlılar / 34798/İST
Yatırımcıya Yönelik / 444 8 55 0228
Tic. Sic. No: 419770

1. Madenler

- 1.1. 1.1.1. Madenler için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 1.1.2. Madenler için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 1.1.3. Madenler için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 1.1.4. Madenler için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 1.1.5. Madenler için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 1.1.6. Madenler için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.

2. Yatırımların Değerlendirilmesi

- 2.1. Yatırımların değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 2.2. Yatırımların değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.

3. Kurumların Yatırımları

- 3.1. Kurumların yatırımlarının değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 3.2. Kurumların yatırımlarının değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 3.3. Kurumların yatırımlarının değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 3.4. Kurumların yatırımlarının değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.

4. Kurumların Yatırımlarının Değerlendirilmesi

- 4.1. Kurumların yatırımlarının değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.
- 4.2. Kurumların yatırımlarının değerlendirilmesi için yapılan yatırımların değerlendirilmesi için 252 sayılı kanunla getirilen yeni kurallara göre değerlendirilmesi.

KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Gökçeada Mahallesi, Çarşı Sok. No: 44/101
 Balıkesir / (İSTANBUL)
 Yabancı V.D. No: 09/0001/0274
 Te. Sic. No: 447790

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Etiler Mahallesi, Büyükdere Sok. No: 10/1
 Beşiktaş / (İSTANBUL)
 Te. Sic. No: 270206 / Te. Sic. No: 270206 / Te. Sic. No: 270206
 Mük. Sic. No: 431027/0001

5. MİLLİ İZLENLER

5.1. ...
 5.2. ...
 5.3. ...

6. Kurumsal Sakıncalı Durumlar

- 6.1. ...
- 6.2. ...
- 6.3. ...
- 6.4. ...
- 6.5. ...
- 6.6. ...
- 6.7. ...
- 6.8. ...
- 6.9. ...
- 6.10. ...

7. Hedefler

- 7.1. ...
- 7.2. ...
- 7.3. ...
- 7.4. ...
- 7.5. ...

Handwritten signature

MURAT GÜNEŞ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Galatasaray Mah. Sın. Cad. No: 44/17/1
 Bahçeşehir / İSTANBUL
 Yantıkaya V.B. 069 050 0214
 Tlx. Sic. No: 970770

10. Kurumun...

10.1. Kurumun...

11. Yatırım Alınan Hakkında

- 11.1. Yatırımın...
- 11.2. Yatırımın...

12. Diğer Hususlar

- 12.1. Yatırımın...
- 12.2. Yatırımın...
- 12.3. Yatırımın...
- 12.4. Yatırımın...

13. EKLER

Kurumun...
Kamusal Kurumun YATIRIMCIYI

Kurumun...
Andromeda Güneş Enerji Yatırımları
Kurumun Şirketi

ANDROMEDA GÜNEŞ ENERJİ YATIRIM A.Ş.
Cemalpaşa Mah. Sarıgül No:143/155
Balçova/İzmir / 35100
Tic Sic No: 266 050 0134
Tic Sic No: 278270

Fortuna 3 GES

Gecici Kabul Tutanağı

İÇİŞİLERİ VE HUKUKİ İŞLER BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİ ANKARA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞVURU MERKEZİ BAŞKANLIĞI
MÜHÜR VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

KURUL ÜYELERİ

Başkan	Yer	Yer	Yer	Yer
[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]
M. S. Y. BAŞKAN	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

İÇİŞİLERİ VE HUKUKİ İŞLER BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİ ANKARA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BAŞVURU MERKEZİ BAŞKANLIĞI
MÜHÜR VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

KURUL ÜYELERİ

Başkan	Yer	Yer	Yer	Yer
[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]
M. S. Y. BAŞKAN	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

İÇİŞİLERİ VE HUKUKİ İŞLER BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİ ANKARA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BAŞVURU MERKEZİ BAŞKANLIĞI
MÜHÜR VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

KURUL ÜYELERİ

Başkan	Yer	Yer	Yer	Yer
[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]
M. S. Y. BAŞKAN	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

İÇİŞİLERİ VE HUKUKİ İŞLER BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİ ANKARA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BAŞVURU MERKEZİ BAŞKANLIĞI
MÜHÜR VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI
YERİNE BAŞVURU VE İZLENİM KURULU BAŞKANLIĞI

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

KURUL ÜYELERİ

Başkan	Yer	Yer	Yer	Yer
[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]	[İmza]
M. S. Y. BAŞKAN	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.	M. S. Y.

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

YERİNE KABUL KURULU BAŞKANLIĞI
Başkanlık: [İmza]

Bağlantı Anlaşması

İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ BAĞLANTI ANLAŞMASI

Konu No: 2023/11
Tarih: 04.11.2023

Sayfa No: 1/1 (1/1)

Bu anlaşma, aşağıda belirtilen tarafların bir araya gelmesiyle hazırlanmış ve İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır. Bu anlaşma, İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır. Bu anlaşma, İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır.

Tarafa	Adres Bilgileri	İmza
Konu Adresleri	Şişli Sokak No: 100 Kat: 10/10 Etiler Mah. Kat: 10/10 Etiler Mah. Kat: 10/10	İmza
Temsil Yetkilisi	İmza	İmza

Bu anlaşma, aşağıda belirtilen tarafların bir araya gelmesiyle hazırlanmıştır ve İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır.

İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ
PROJESİNİN BİR PARÇASI OLARAK HAZIRLANMIŞTIR.

Sistem Kullanım Anlaşması

İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Konu No: 2023/12
Tarih: 04.11.2023

Sayfa No: 1/1 (1/1)

Bu anlaşma, aşağıda belirtilen tarafların bir araya gelmesiyle hazırlanmıştır ve İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır. Bu anlaşma, İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır.

Tarafa	Adres Bilgileri	İmza
Konu Adresleri	Şişli Sokak No: 100 Kat: 10/10 Etiler Mah. Kat: 10/10 Etiler Mah. Kat: 10/10	İmza
Temsil Yetkilisi	İmza	İmza

Bu anlaşma, aşağıda belirtilen tarafların bir araya gelmesiyle hazırlanmıştır ve İKİNCİ EL EKİPMAN İÇİTİM VE İZLENİM SİSTEMİ Projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Orduyolu No: 2001 Sok. No: 17/1 Kat: 17/1
Etiler Mah. Kat: 10/10
Etiler Mah. Kat: 10/10
Etiler Mah. Kat: 10/10
Etiler Mah. Kat: 10/10

Maliyet Kalemleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (TL)	Net Fiyat (TL) (KDV Hariç)	Tutar (TL) (KDV Dahil)	İstisna Durumları		Kampanya/İstisna Durumları
					Fatura Durumu	Diğer Durum	
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (TL)	Net Fiyat (TL) (KDV Hariç)	Tutar (TL) (KDV Dahil)	İstisna Durumları		Kampanya/İstisna Durumları
					Fatura Durumu	Diğer Durum	
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

Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (TL)	Net Fiyat (TL) (KDV Hariç)	Tutar (TL) (KDV Dahil)	İstisna Durumları		Kampanya/İstisna Durumları
					Fatura Durumu	Diğer Durum	
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 (Tic. Sic. No: 270995/07.01.2013)
 02.02.2015
 42

Fortuna 4 GES

Gecici Kabul Tutanağı

ŞİRKETİN ADI
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR MENKUL DEĞERLER A.Ş. (NEDİR) MENKUL DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ
SİĞİRCI
SİĞİRCİ MAHALLESİ
K. 404 107 50000 İZMİR 35010
E-POSTA: info@net.com.tr | TEL: 0212 456 1234
FON: 0212 456 1234 | FAKS: 0212 456 1235
WWW.NET.COM.TR

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Yönetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**
Denetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN ADI
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR MENKUL DEĞERLER A.Ş. (NEDİR) MENKUL DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ
SİĞİRCI
SİĞİRCİ MAHALLESİ
K. 404 107 50000 İZMİR 35010
E-POSTA: info@net.com.tr | TEL: 0212 456 1234
FON: 0212 456 1234 | FAKS: 0212 456 1235
WWW.NET.COM.TR

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Yönetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**
Denetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN ADI
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR MENKUL DEĞERLER A.Ş. (NEDİR) MENKUL DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ
SİĞİRCI
SİĞİRCİ MAHALLESİ
K. 404 107 50000 İZMİR 35010
E-POSTA: info@net.com.tr | TEL: 0212 456 1234
FON: 0212 456 1234 | FAKS: 0212 456 1235
WWW.NET.COM.TR

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Yönetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**
Denetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN ADI
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR MENKUL DEĞERLER A.Ş. (NEDİR) MENKUL DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ
SİĞİRCI
SİĞİRCİ MAHALLESİ
K. 404 107 50000 İZMİR 35010
E-POSTA: info@net.com.tr | TEL: 0212 456 1234
FON: 0212 456 1234 | FAKS: 0212 456 1235
WWW.NET.COM.TR

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Yönetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**
Denetim Kurulu Başkanı: **[İmza]**

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

ŞİRKETİN YETKİLİ SÖZLÜKLERİ

Şirket Adı: Enerji ve Tabii Kaynaklar Menkul Değerler A.Ş.
Şirket Adresi: Sığirci Mahallesi, K. 404 107 50000, İzmir

Fortuna 7 GES

Gecici Kabul Tutanağı

İÇİ
ENERJİ VE TABİAT KAYNAKLARI BAKANLIĞI
TELEKOMÜNİKASYON VE ENERJİ ELEKTRİK BAKANLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SİGORTA
MÜHÜRÜ VE
MÜSTAKKİMİNİN
SADAKATİNDEN İZİN ALINMIŞ
TEKİRFAK ENERJİ VE ELEKTRİK
BAKANLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ELEKTRİK İZİNİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Gecici Kabul Tutanağı 1502/2019
No. Sayı ve M. Sayısı (Tutanağı)

İMZA VE İZİNLER

Muhataf M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı

Yazışma Adresleri ve Telefon Numaraları
Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı

İMZA

İmza ve M. Sayısı

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

07/07/2019 tarih ve 1502/2019 sayılı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Genel Müdürlüğü ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Bakanlığı Genel Müdürlüğü tarafından kabul edilmiştir.

Muhataf	M. Sayısı	İznilen Kişi
M. Sayısı	M. Sayısı	M. Sayısı
M. Sayısı	M. Sayısı	M. Sayısı
M. Sayısı	M. Sayısı	M. Sayısı
M. Sayısı	M. Sayısı	M. Sayısı
M. Sayısı	M. Sayısı	M. Sayısı
M. Sayısı	M. Sayısı	M. Sayısı

Muhataf ve İznilen Kişi Bilgileri, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Genel Müdürlüğü ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Bakanlığı Genel Müdürlüğü tarafından kabul edilmiştir.

M. Sayısı ve M. Sayısı

TUTANAĞIN İZİNLERİ

Sıra No	Karakter	Proje/İznilen Kişiler
1	Muhataf	Muhataf
2	İznilen Kişi	İznilen Kişi
3	M. Sayısı	M. Sayısı
4	M. Sayısı	M. Sayısı
5	M. Sayısı	M. Sayısı
6	M. Sayısı	M. Sayısı
7	M. Sayısı	M. Sayısı
8	M. Sayısı	M. Sayısı
9	M. Sayısı	M. Sayısı
10	M. Sayısı	M. Sayısı

Muhataf M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı: M. Sayısı

İÇİ
ENERJİ VE TABİAT KAYNAKLARI BAKANLIĞI
TELEKOMÜNİKASYON VE ENERJİ ELEKTRİK BAKANLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı, Tutanağı

İmza ve M. Sayısı

Fortuna 8 GES

Gecici Kabul Tutanağı

II.
ENERJİ VE İNŞAAT BAKANLIĞI BAĞLI
TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MÜHÜRLEME
TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
BAĞLI ENERJİ VE İNŞAAT BAKANLIĞI BAĞLI
TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SOĞUK İZLEN DEĞERLEME

Tezisi Kabul Tarihi: 07/06/2025
Kazımın Durumunu: Geçerli

KABUL EDİLEN

(Signatures: Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan)

MÜHÜRLEME

TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

(Signatures: Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan)

MÜHÜRLEME
TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İşletme	Statü	Kabul Durumu
Enkay	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Enkay	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Enkay	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Enkay	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Enkay	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Kabul Edilen İşletme Statüsü: Genel Müdürlük
Tezisi Kabul Tarihi: 07/06/2025
Kazımın Durumunu: Geçerli

MÜHÜRLEME

(Signatures: Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan)

MÜHÜRLEME
TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sıra No	İşletme	Tezisi Kabul Tarihi
1	Enkay	07/06/2025
2	Enkay	07/06/2025
3	Enkay	07/06/2025
4	Enkay	07/06/2025
5	Enkay	07/06/2025
6	Enkay	07/06/2025
7	Enkay	07/06/2025
8	Enkay	07/06/2025
9	Enkay	07/06/2025
10	Enkay	07/06/2025
11	Enkay	07/06/2025
12	Enkay	07/06/2025
13	Enkay	07/06/2025
14	Enkay	07/06/2025
15	Enkay	07/06/2025
16	Enkay	07/06/2025
17	Enkay	07/06/2025
18	Enkay	07/06/2025
19	Enkay	07/06/2025
20	Enkay	07/06/2025

MÜHÜRLEME

(Signatures: Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan)

II.
ENERJİ VE İNŞAAT BAKANLIĞI BAĞLI
TEKİRGÖZ ENERJİ BÜYÜK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MÜHÜRLEME

(Signatures: Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan, Mustafa Arslan)



SAHA GÖRÜNTÜLERİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 2140239132 - Lisans No: 401009)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ike 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: 2019-01.1000

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4550202100 - Lisans No: 404022)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Sinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.03.2019

Belge No: 2019-01.1399

Sayın Nehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 2600071448 - Lisans No: 011340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ike 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