



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

### Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

Özel 2023-1654

Aralık, 2023



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Soho Giyim ve Enerji A.Ş.  |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 29.12.2023   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023-1654   |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti   |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,696 MWp (3,78 MWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elliye(57) 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.





### YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |  |
|---|--|
| <u>Talep Sahibi</u>   | Soho Giyim ve Enerji A.Ş.  |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>   | Özel 2023-1654 / 29.12.2023  |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santralinin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Santralin Açık Adresi</u>  | Büyükkavaklı Köyü 154 ada, 4 parsel. Merkez / Adıyaman   |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>   | Adıyaman ili, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 Ada 4 parselde kayıtlı gayrimenkul.  |
| <u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>   | Rapora konu parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.   |
| <u>İmar Durumu</u>  | Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Enerji Üretim Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.  |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.  |
| <u>Piyasa Değeri</u>  | <b>234.345.000,00-TL</b><br><b>(7.960.575,00-USD)</b>  |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>  | <b>281.214.000,00 TL</b>   |
| <u>Açıklama</u>   | Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.  |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>   | Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340<br>Özge SONER – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi)<br>Racı Gökcehan Soner– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)  |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>   | Erdentiz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418   |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 19.12.2023 itibarıyla başlanmış 28.12.2023 itibarıyla tamamlanmıştır. Rapor, 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1654 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,696 MWp (3,78 MWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

\*Özel 2021-2002 rapor no ile 16.12.2021 tarihinde, 122.550.000,00-TL bedel takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

\*Özel 2022-212 rapor no ile 07.03.2022 tarihinde, 108.030.000,00-TL bedel takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

\*Özel 2023-914 rapor no ile 31.07.2023 tarihinde, 216.876.000,00-TL bedel takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

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

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| Şirket Unvanı | : | Soho Giyim ve Enerji A.Ş.  |
| Şirket Adresi | : | Kazlıçeşme Mahallesi, Dermirhane Caddesi, Hacı Reşit Bey Sokak No:11<br>Zeytinburnu – İstanbul |
| Şirket Amacı  | : | -  |
| Sermayesi     | : | -  |
| Halka Açıklık | : | -  |
| Telefon       | : | 0212 582 22 22   |
| E-Posta       | : | erdil.acet@derluks.com.tr  |

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden tapuda; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,696 MWp (3,78 MWO) güce sahip Güneş Enerji Santralinin 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.



### 3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

#### Üst Hakkı Tapu Kaydı

|   |   |
|---|---|
| İL – İLÇE                                 | : Adıyaman – Merkez   |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ                    | : Büyükkavaklı Köyü – Tacir Besi Tarla Mevkii   |
| CİLT - SAYFA NO                           | : 18/1587   |
| ADA - PARSEL                              | : 154 Ada 4 Parsel  |
| YÜZÖLÇÜM                                  | : 81340,90 m2   |
| TAŞINMAZ ID                               | : 94621866  |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ                     | : 49 yıl süre ile 15. cilt 1385. sayfadaki 154 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |
| ÜST HAKKI MALİK – HİSSE / TARİH - YEVMIYE | : CANÖZÜ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.<br>1/1 – 31.12.2021-40020                 |

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

Söz konusu işlem yenileme talebi olup güncel tapu kaydı alınmamıştır. Daha önceki raporda bulunan Tapu Kayıt Belgelerine göre santralin kurulu olduğu parsel ÜST HAKKI kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Güncel işlemlerde kullanılması durumunda yeni tapu kaydı alınması gerekmektedir.

#### Rehin:

T. C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, 6.000.000 USD bedelli, 1.dereceden ipotek, 02.03.2022-7025

#### Beyan:

\*3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme (25.07.2017 - 29781)

\*Diğer (Konusu: Bu Köy Yerleşik Alanı ve Civarı İçerisinde Kısmen Kalmaktadır. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) 05-11-2014 / 13942

\*Beyan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) 12.10.2020- 23364

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

Söz konusu santralin üst hakkı kaydı 31.12.2021 tarih 40020 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Canözü Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçerken, ana taşınmaz 03.03.2022 tarih 7291 yevmiye ile Satış Suretiyle Pay Temlik işlemleri sonrasında Perizade Boybay mülkiyetine geçmiştir.

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

Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli İmar planında "Enerji Üretim Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

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

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

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

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait 11.11.2016 tarihi itibarıyla 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Yıllık kira bedeli 30.000 TL olup her yıl, TEFE+TÜFE/2 oranında kira artışı yapılacağı sözleşme de belirtilmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda kira artış oranı 10 yıllık süreçte %5,86 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**

#### **DENK GES Evraklar**

##### **Geçici Kabul Tutanağı**

\*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 09.03.2015 tarih ve 15.LUY.GES.02.0012-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 945 Kwe/924 Kwp lisanssız gücündeki Denk Ges santralının geçici kabul işlemleri **23.06.2017** tarihinde yapılmıştır.

##### **Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması**

\*Akedaş EDAŞ ve Kelam Enerji arasında 18.04.2017 tarih 4000420441 üretici no ile Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

\*Akedaş EDAŞ ve üretici arasında 21.06.2018 tarih 4000416711 üretici no ile Revize Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

##### **Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması**

\*DİCLE EDAŞ ve Güney Elektrik arasında 30.09.2017 tarih 16LEÜ162 üretici no ile Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

##### **ÇED Yazısı**

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

##### **Marjinal Arazi Yazısı**

\*Söz konusu parselin 28.08.2014 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

#### **KELAM GES Evraklar**

##### **Geçici Kabul Tutanağı**

\*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 09.03.2015 tarih ve 15.LUY.GES.02.0014-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 945 Kwe/924 Kwp lisanssız gücündeki Kelam Ges santralının geçici kabul işlemleri **23.06.2017** tarihinde yapılmıştır.

##### **Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması**

\*Akedaş EDAŞ ve Kelam Enerji arasında 18.04.2017 tarih 4000420441 üretici no ile Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

\*Akedaş EDAŞ ve üretici arasında 21.06.2018 tarih 4000398317 üretici no ile Revize Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

##### **Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması**

\*DİCLE EDAŞ ve Güney Elektrik arasında 30.09.2017 tarih 16LEÜ163 üretici no ile Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

##### **ÇED Yazısı**

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

##### **Marjinal Arazi Yazısı**

\*Söz konusu parselin 28.08.2014 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

#### **MAYA GES Evraklar**



#### 4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1.1 Santralın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adıyaman, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesinde bulunan bir ilidir. İdari merkezi Adıyaman şehridir.

İl nüfusu Türkiye İstatistik Kurumu 2022 verilerine göre 636.580'dir. Bu nüfusun 966,511 şehirlerde yaşamaktadır. İl sınırları içerisinde 1 üniversite bulunmaktadır; Adıyaman Üniversitesi. İlın yüzölçümü 7337 m<sup>2</sup>'dir. İilde km<sup>2</sup>'ye 85 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 168'dir.) İl merkezinin denizden yüksekliği: 701 m.'dir.

Adıyaman ilinin büyük bölümü Güneydoğu Anadolu Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Kuzeyde bulunan Çelikhan ile Gerger ilçelerinin bir kısmı Doğu Anadolu Bölgesinde, batıda bulunan Gölbaşı ile Besni ilçesinin bir kısmı da Akdeniz Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İlın büyüklüğü 7.644 km<sup>2</sup> dir.

Adıyaman şehrinin merkez olduğu Adıyaman ili; kuzeyde Malatya, kuzeydoğuda Diyarbakır, doğu ve güneyde Şanlıurfa, güneybatıda Gaziantep ve batıda Kahramanmaraş illeri ile komşudur. İldeki belli başlı dağlar; Akdağ (2551 m), Dibeek (2549 m), Tucak-Ulubaba (2530 m), Gördük (2206 m), Nemrut (2150 m), Bozdağ (1200 m) ve Karadağ (1115 m)'dir. İlın kuzeyinde, Toroslar'ın uzantısı olan Malatya dağları yer almaktadır. Güneye doğru yükseklikler azalmakta ve ovalık alanlar görülür. Çelikhan, Tut ve Gerger ilçelerinin tamamına yakını dağlıktır. Merkez, Besni ve Kahta ilçelerinin kuzey kesimleri dağlık, güney kesimleri ova şeklindedir. Samsat ilçesi ise ilın en düşük arazilerine sahiptir. İlın önemli ovaları; Kahta, Çakırhöyük (Keysun), İneklı ve Pınarbaşı ovalarıdır.

İlın yüzölçümü 7.337 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 86 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 171'dir.)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,96 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe ve Kahta (% 2,24), Samsat (% -2,22)

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 9 ilçe, 23 belediye, bu belediyelerde 173 mahalle, ayrıca 453 köy bulunmaktadır.

##### Adıyaman Güneş Enerjisi Santralleri

| İşletmedeki Güneş Enerji Santralleri                                      |         |                      |         |
|---|---------|----------------------|---------|
| Santral Adı   | Tipi    | Yerleşim             | Güç     |
| Çopçülü GES   |         | Çopçülü Enerji       | 0,99 MW |
| DSİ Adıyaman Güneş Enerji Santrali  | Merkez  | DSİ                  | 1,00 MW |
| Sava Güneş Enerji Santrali  | Kahta   |                      | 1,00 MW |
| Adıyaman Gölbaşı Güneş Enerji Santrali (GES)                              | Gölbaşı | Ahmet Dağlıncı       | 1,00 MW |
| EcoSource Adıyaman Güneş Enerji Santrali                                  | Merkez  | EcoSource            | 0,99 MW |
| Dahleli Petrol Adıyaman Güneş Enerji Santrali                             | Kahta   | Dahleli Petrol Maden | 0,99 MW |
| Kaplan Güneş Enerji Santrali  | Merkez  | Geçer Kaplan         | 0,94 MW |
| Alankent Güneş Enerji Santrali - GES                                      | Gölbaşı | Alankent Enerji      | 0,50 MW |
| Dağpen Plastik Güneş Enerji Santrali                                      | Gölbaşı | Dağpen Plastik       | 0,60 MW |
| Çhan PVC Adıyaman GES   | Gölbaşı | Çhan PVC İnş.        | 0,47 MW |
| DTÇ Dış Ticaret Adıyaman GES  | Merkez  | DTÇ Dış Ticaret      | 0,40 MW |
| Akbüyük Gıda Güneş Enerji Santrali  | Merkez  | Akbüyük Gıda         | 0,38 MW |
| Tekirmaz Gıda Güneş Enerji Santrali                                       | Merkez  | Tekirmaz Gıda        | 0,19 MW |
| Adıyaman'daki diğer işletmede GES'ler                                     |         | Çaplı Firmalar       | 104 MW  |
| ÖZET: Adıyaman, İşletmedeki Güneş Enerji Santralleri : 14 santral, 123 MW |         |                      |         |

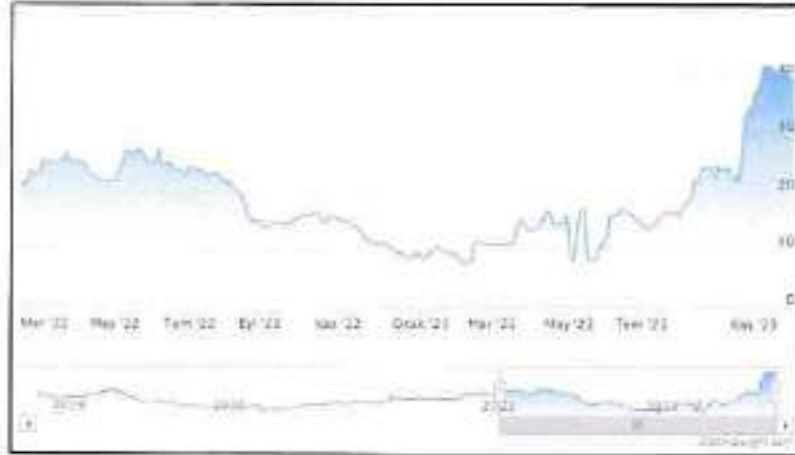
| Yapım Aşamalarında Güneş Enerji Santralleri                                      |       |                  |         |
|--|-------|------------------|---------|
| Santral Adı  | Tipi  | Yerleşim         | Güç     |
| Beşin - Şahn Güneş Enerji Santrali   | Beşin | Şahn Halıgar     | 0,61 MW |
| Beşin Belediyesi Güneş Enerji Santrali   | Beşin | Beşin Belediyesi | 0,47 MW |
| ÖZET: Adıyaman, Yapım Aşamalarında Güneş Enerji Santralleri : 2 santral, 1,08 MW |       |                  |         |

| Planlanan Güneş Enerji Santralleri                                      |      |              |     |
|---|------|--------------|-----|
| Santral Adı   | Tipi | Yerleşim     | Güç |
| Beşin Adıyaman Güneş Enerji Santrali                                    |      | Beşin Enerji |     |
| ÖZET: Adıyaman, Planlanan Güneş Enerji Santralleri : 1 santral, 2,05 MW |      |              |     |

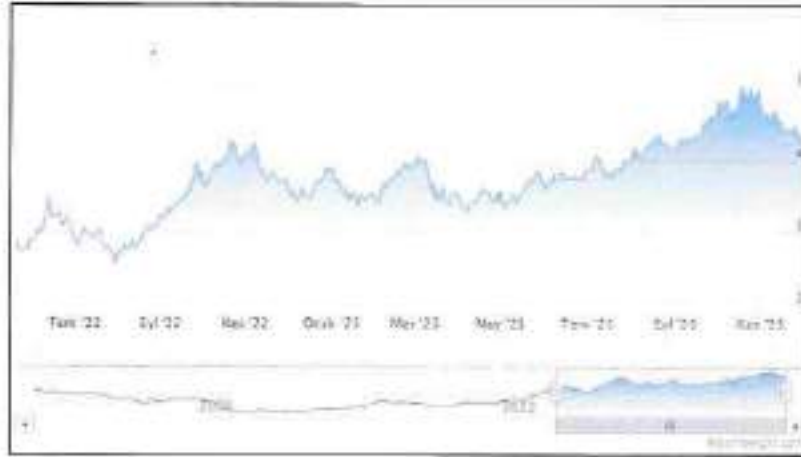




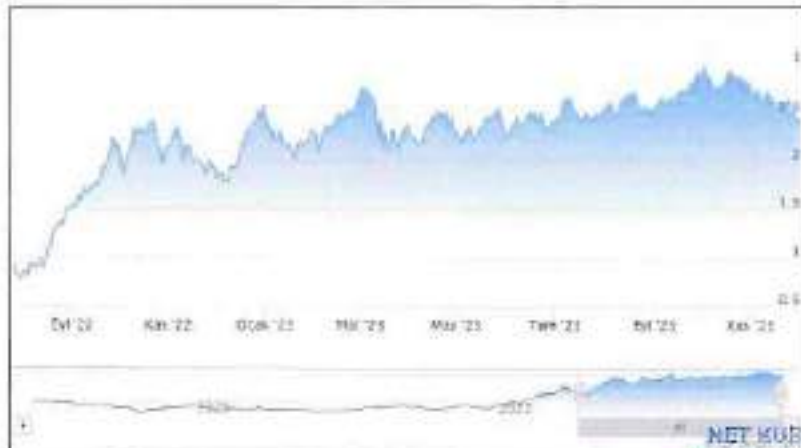
### Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

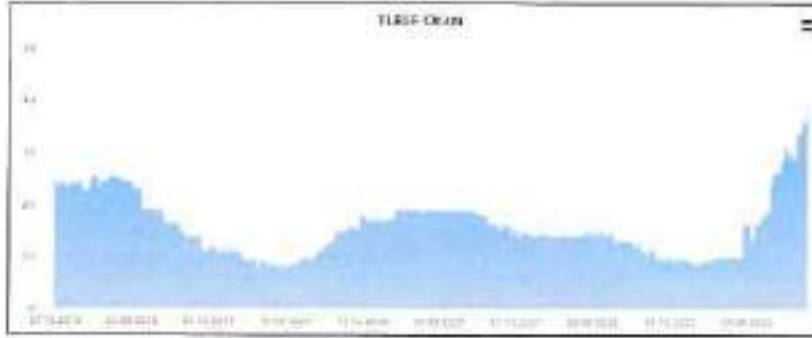


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



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: Bloomberg.com)

#### **Δ Referans Faiz Oran Değişimi;**

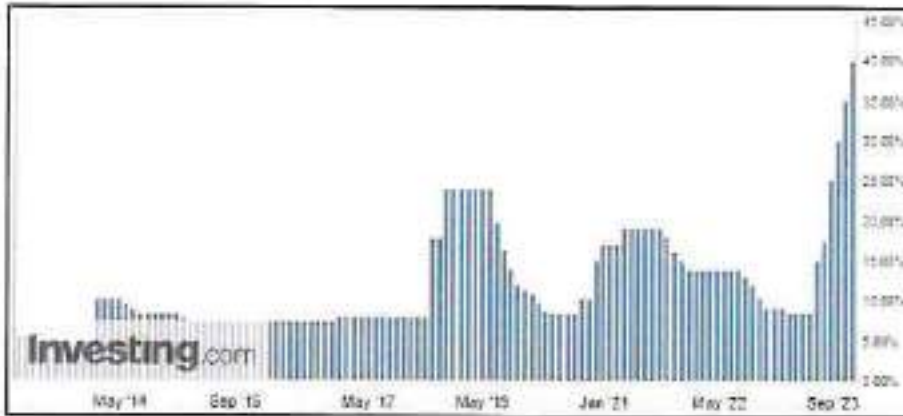


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %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 seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021



| KAYNAK        | SANTRAL ADEDI | KURULU GÜÇ (MW) |
|---------------|---------------|-----------------|
| Barajlar      | 842           | 6311            |
| Açıkta Enerji | 1             | 405             |
| Rüzgâr        | 162           | 302             |
| Barajlar      | 100           | 31.285          |
| Jeotermal     | 21            | 2.400           |
| Doğalgaz      | 202           | 25.022          |
| Fuel Oil      | 1             | 240             |
| Güneş         | 3.000         | 11.205          |
| İtma Kömür    | 1             | 16.274          |
| Acik Enerji   | 15            | 1.681           |
| Linyit        | 258           | 10.154          |
| İHD           | 2             | 1               |
| Motörler      | 1             | 1               |
| Nafta         | 5             | 5               |
| Rüzgâr        | 67            | 11.443          |
| Toplam        | 241           | 241             |
| Toplam        | 10.248        | 106.008         |

2023 Eylül Ayı Enerji Kaynakları

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 Santral Özellikleri:

**154 Ada 4 Parsel:** Tapu kayıtlarına göre 81340,90 m2 yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Üzerinde santraller ve prefabrik güvenlik yapıları bulunmaktadır.

##### Denk GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 300 Wp gücünde 3080 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 35 adet 27 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 924 kWp/945 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

##### Kelam GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 300 Wp gücünde 3080 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 35 adet 27 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 924 kWp/945 kWe güc ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

##### Maya GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 300 Wp gücünde 3080 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 35 adet 27 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 924 kWp/945 kWe ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

##### Yaka GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 300 Wp gücünde 3080 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı tespit edilmiştir. Santral içerisinde 35 adet 27 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve OG-YG binalarının yapıldığı ve 924 kWp/945 kWe ile faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

Rapora konu parsel üzerinde hâlihazırda GES bulunmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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



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

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

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

#### 5.1 Pazar Yaklaşımı

##### A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santrale Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına 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 değerlendirilmenin yapılmasını gerektirir.

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

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

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

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

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

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santralin Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

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

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

#### 1.Aşama

Uygun arazi belirlenmesi ve arazi maliyeti  
Arazi fizibilite çalışması için yapılan harcama  
Gerekli yasal izinler ve uygunluk için yapılan harcamalar  
İmar planı için yapılan harcama  
Bu aşama dâhilinde oluşabilecek diğer masraflar (şirket kurulumu, ofis vb giderleri gibi)

#### 2.Aşama

GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım için yapılacak maliyetler  
Yazılımsal harcamalar  
Bağlantı için yapılacak harcamalar

#### 3.Aşama

Eğitim, iş güvenliği, işçilik gibi harcamalar  
SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı harcamaları  
Sözleşmelerden doğan damga vergileri  
Santral çevresi düzeni (peyzaj, çit, tel örgü vb...)  
Mühendislik ve/veya danışmanlık giderleri

#### 4.Aşama

Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb maliyetler  
Ön görülemeyen diğer harcamalar

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

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

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

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

Konu santral 3,696 MWp/3,78 MWe güce sahip olup, 1MWe güce sahip santral için ortalama maliyet 1.200.000 USD olarak alınmıştır. Toplam maliyet 4.536.000 USD olarak alınmış ve kalan santral ömrü dikkate alınarak amortisman bedeli belirlenmiştir.

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

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi:

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirtisi 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 değeri 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 değer için 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 Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

### ► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2017 yıl sonunda 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/m<sup>2</sup>) 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](http://www.gepa.enerji.gov.tr))
- ii. Global Solar Atlas (Referans: [www.globalsolaratlas.info](http://www.globalsolaratlas.info))
- iii. Avrupa Komisyonu – Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemleri (Referans: [www.https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg\\_tools/en/](http://www.https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/))

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

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

### ► GİDER

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

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

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve 6.500.000 Kwh/Yıl olarak hesaba 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)                    | 1.700.000                                     | 3,696                               | 6.283.200  |
| 2.Global Solar Atlas  | 1.688.000                                     |                                     | 6.238.848  |
| 3.Avrupa Komisyonu PV-CBS (EC-PV GIS)                         | 1.775.000                                     |                                     | 6.560.400  |
| 4.Ortalama Gerçekleşen Üretim                                 | 1.758.658                                     |                                     | 6.500.000  |
| <b>Ortalama Üretim Projeksiyonu (kwh/Yıl)</b><br>(1 Mwp için) | <b>1.730.415</b>                              |                                     | <b>6.395.812</b>                                   |

\*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.





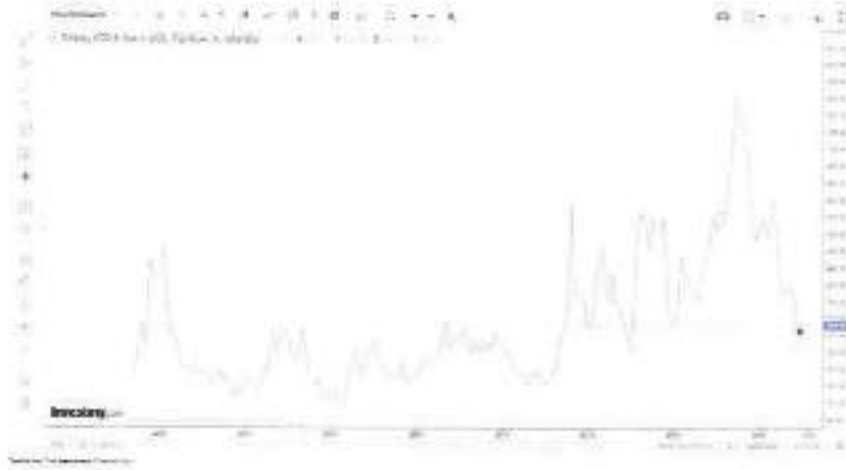




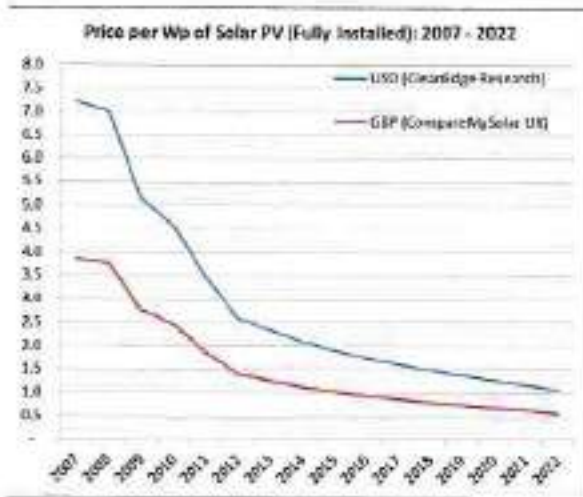
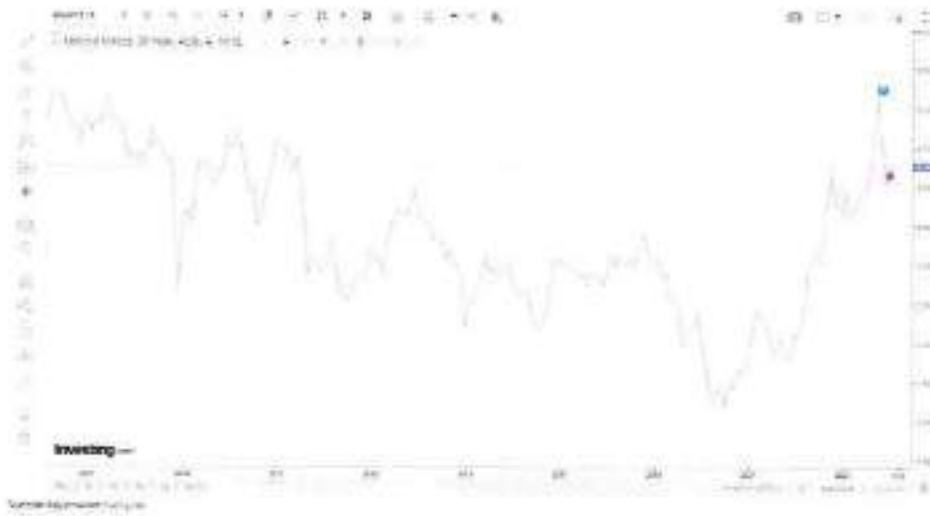


### Türkiye GDS E-PAK - 2022 yılı için tahmin

#### TRGDYLSNC-PAKAKI BİM

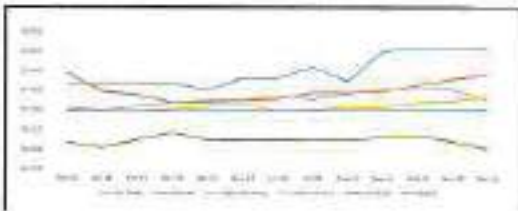
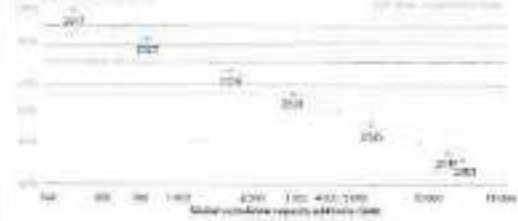


### 4802-83 İKİM Tahvil Faizi Dönüşümü



### Solar PV module and inverter cost index

Index - United States=2017



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

#### **▲ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai olarak bir değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 3,696 Mwp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 7.960.575 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru **15; 29,4382 TL** ile karşılığı **234.345.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.





#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES için kira tespiti yapılmamıştır.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

##### Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye genel 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 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İşe, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu Güneş Enerjisi Santrallerinin bulunduğu arsa için 2015 tarihli (Tapuda) üst hakkı tesis edilmiştir. Kira sözleşmesine göre 01.01.2015 tarihinden başlamak üzere 12.500 TL/Yıl olarak belirlenen kira, her yıl için ödeme takvimine ait yıllık Yi-Öfe oranında belirlenecek kira şeklinde anlaşılmıştır.

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

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

**7. SONUÇ**

**7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Müşteri talebi üzerine; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,696 MWp (3,780 MWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu santralin mevcut durum piyasa değer tespiti; santralin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, santralin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Santral gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır. Santralin mevcut durumları, enerji piyasası, ekonomik veriler ve yasal onayları dikkate alındığında satış kabiliyetinde herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir. Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), buldukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santralin üretim verimini artırıcı Ar-Ge ve benzeri çalışmalar dikkate alınarak toplam yıllık ortalama üretim miktarı üzerinden yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

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

Soho Giyim ve Enerji A.Ş. talebine istinaden 3,696 MWp (3,78 MWe) Güneş Enerjisi Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.





## TAPU KAYITLARI

Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

| Makbul No    | Defteri No         | Başvuru No |
|--------------|--------------------|------------|
| 966022667345 | 2022004 098-F01649 | 8724       |

TAPU KAYIT ÖZETİ

|               |                   |                             |   |
|---------------|-------------------|-----------------------------|---|
| Zemin Tipi    | Dekorasyonlu/Plak | Alan/Pasaj                  | 154/4   |
| Tapu No       | 9402106           | Alınan/Ödenen               | 41340.00  |
| Bölge         | ADYAMAN MERKEZ    | Başvuru Tarihi              |   |
| Kırsal Adı    | Adıyaman          | Başvuru Bilan No            | Yüzölçümü   |
| Muhafızlık No | 80YÖKAVAKLI KÖYÜ  | Başvuru Bilan Net Yüzölçümü |   |
| Mevki         | TACİR BEŞİ TARLA  | Ek/İkinci/Üçüncü            |   |
| Clir Sayfa No | 18/1442           | Alan Pay/Payda              |   |
| Kant Durum    | Aksi              | Alan Tapu No                | 49 yıldırm 15. cül 1385. sayfadaki 154 ada 4 parsel formundaki '101 (inşaat) Hissesi' |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Sıra | Açıklama  | Mülk/Tarih        | Tesis Kurum Tarihi/Yenide | Tarikh Sebabi-Tarih-Yenide |
|------|---|-------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1    | 2942 Sayılı Kanunla Kurulan 7. Madde ile Göre Belirtilen. ( Şerh: 2942 Sayılı Kanunla Kurulan 7. Madde ile Göre | (SN:1770) 101ADYE | Adyaman-12-10-2020 14:19  |                            |

1 / 2

| Beyan | Belirleme   | Elektrik DAKİM A.Ş. (TİCARET) VKN:879013397         | 2004                           |
|-------|---|---|--------------------------------|
| Beyan | Diğer Donatılar. Bu Kay Yıllık Alınan ve Çıkan İşlemleri Karşın Kalmaktadır. (Tarih - Sayı - (Şerh: Diğer)  | (SN:867713) ADYAMAN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:86026426 | Adyaman-05-11-2014 10:29-13:02 |
| Beyan | 3063 Sayılı Yasa ile 6. Madde ile Göre Belirtilen. ( Şerh: 3063 Sayılı Kanun ile Madde ile Göre Belirtilen) |   |                                |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Hisseli Durum No | Mülk  | El Beldesi No | Hisse Pay/Payda | Mevki    | Toplam Mevki | Edilme Sebabi-Tarih-Yenide | Tarikh Sebabi-Tarih-Yenide |
|------------------|---|---------------|-----------------|----------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| 632451825        | (SN:804713) ÇANÖZ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 41340.00 | 41340.00     | Şerh 31-12-2021 4620       |                            |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek   |                 |   |               |          |                       |                               |        |
|--|-----------------|---|---------------|----------|-----------------------|-------------------------------|--------|
| Alacaklı   | Müddet          | Borç  | Faiz          | Derece   | Sıra                  | Tarih                         | Yenide |
| (SN:794613) ZIRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:900793117  | Hayri           | 600000.00 USD   | 10000         | 1.0      | F.B.E.                | Adyaman-02-03-2022 10:10-7025 |        |
| İpotek Konusunda Hisseli Bilgi                         |                 |   |               |          |                       |                               |        |
| Tapu No  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Mülk   | Mülk Borç     | Tarih    | Yenide                | Tarikh Sebabi-Tarih-Yenide    |        |
| Adyaman-80YÖKAVAKLI KÖYÜ - (AKİT) - 154 Ada - 4 Parsel | 1/1             | (SN:834713) ÇANÖZ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 600000.00 USD | Adyaman- | 02-03-2022 10:10-7025 |                               |        |

Bu belgeyi resmi telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

www.Mak Tapu.com.tr adresinden (Tapu/İrtifaq/Şerh/İpotek) sorgu yapabilirsiniz. (Ticaret Sicil No: 274640) İSİ-ŞİŞİ İhtisas Kurumu Ltd. Şti.



### KİRA SÖZLEŞMESİ

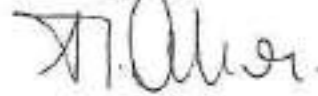
|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| İL/İLÇESİ                             | : ADIYAMAN/MERKEZ   |
| KÖY/MAHALLE                           | : BÜYÜKKAVAKLI KÖYÜ   |
| MEVİCİ                                | : TACİR BEŞİ TARLA  |
| TAPU BİLGİLERİ                        | : M40-C-06-B PAFTA/ADA:154/PARSEL:4                                       |
| KİRALANAN ŞEYİN CİNSİ                 | : BOŞ TARLA   |
| KİRAYA VERENİN ADI SOYADI             | : MEHMET AKTUŒ  |
| İKAMETGAHI                            | : Yeşilyurt mah.21204 sokak no:3/ADYAMAN                                  |
| TC KİMLİK NO                          | : 16966287904   |
| KİRALAYANIN ÜNVANI                    | : KARE ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİC. A.Ş.                                  |
| İKAMETGAHI                            | : KISIKLI MAH.TURUSTIK ÇAMLICA CADDESİNO:21İÇ KAPI NO:1 ÜSKÜDAR/ İstanbul |
| VERGİ NO                              | : 5240611944  |
| BİR SENELİK KİRA KARŞILIĞI            | : 12.500 TL   |
| BİR AYLIK KİRA                        | : 1041 TL   |
| KİRA KARŞILIĞI NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ   | : Her yılın başında banka hesabına  |
| KİRA MÜDDETİ                          | : 49 yıl  |
| KİRANIN BAŞLANGICI                    | : 01/01/2015  |
| KİRALANAN ŞEYİN ŞİMDİKİ DURUMU        | : 81,340 m2 BOŞ TARLA   |
| KİRALANAN ŞEYİN NE İÇİN KULLANILACAĞI | : Güneş enerjisi sistemleri kurulması ve işletilmesi                      |

Mehmet Aktunç



M. Akher Özsoy

Uz. Katilim



### SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

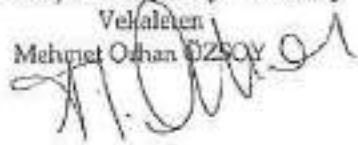
1. Taşınmazın aylık kira bedeli net 1041 TL' dir. Yıllık kira bedeli her yılın Ocak ayının 15'ine kadar kiralayana banka hesabına ödenecektir.
2. Kiracı 2014 yılı için herhangi bir kira ödemeyecektir. İlk kira ödemesi 2015 yılı için 15 Ocak 2015 tarihine kadar Kiralayan'ın hesabına yapılacaktır.
3. Yıllık kira artış oranı Türkiye İstatistik Kurumunun açıklayacağı bir yıllık kira dönemine ait ÜFE artış oranı esas alınarak hesaplanır.
4. Kiracı, 154 ada 4 parselde mevcut 81,340 m2 alanın tamamını kiralamış olup kiralanana alt kiraya verebilir.
5. Üçüncü kişilerin kiralanana üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
6. Kontrat bedeli vergi ve harçları, belediye, noter gibi resmi dairelere ödenecek vergi ve harçlar kiracıya aittir.
7. Kiracı mücbir sebeplerle (savaş, seferberlik, ekonomik kriz, mevzuatta güneş enerjisinden elektrik üretiminin durdurulmasına sebep olabilecek değişiklikler gibi haller) 3 ay önceden yazılı olarak bildirmek şartı ile tek tarafı ve tazminatsız olarak kiralanana boşaltabilir. Kira sözleşmesi bu durumda feshedilmiş sayılır.
8. Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda Borçlar Kanunu ve diğer yürürlükteki ilgili kanunlar uygulanır.
9. Tarafların işbu sözleşme kapsamında mevcut adresleri kanuni ikametgah adresleri olarak kabul edilmiştir. Yapılacak adres değişiklikleri 7 (yeddi) gün içinde diğer tarafa bildirilecektir. Aksi halde sözleşmede belirtilen adreslere yapılacak tebligatlar geçerli sayılacaktır.
10. Sözleşme süresi 49 (kırkdokuz) yıl olarak kararlaştırılmıştır.
11. İş bu sözleşme 10 (on) maddeden ibaret olup, ihtilaf halinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

İşbu sözleşme 12/08/2014 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiş ve taraflarca imza altına alınmıştır.

KIRALAYAN  
Mehmet AKTUŒ



KIRACI  
Kare Enerji Üretim Sanayi Ve Tic.A.Œ  
Vekâleten  
Mehmet Orlan ÖZSOY





**14**  
Gözetim raporunun onay ve imza sayfasıdır.

İstanbul Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin, 14.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen ve raporun 11. sayfasında yer alan tablolarda yer alan verilerin doğruluğunu teyit etmiştir.

**SÖZLEŞİM NO:**

**İMZA SAĞLAYANLAR:**

**MÜŞERİLER:**

İstanbul Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin, 14.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen ve raporun 11. sayfasında yer alan verilerin doğruluğunu teyit etmiştir.

14.05.2024

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**14**  
Gözetim raporunun onay ve imza sayfasıdır.

İstanbul Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin, 14.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen ve raporun 11. sayfasında yer alan verilerin doğruluğunu teyit etmiştir.

| MÜŞERİ | MÜŞERİ ADI | İMZA SAĞLAYANLAR |
|--------|------------|------------------|
| 1      | YILDIZ     | İMZA             |
| 2      | YILDIZ     | İMZA             |
| 3      | YILDIZ     | İMZA             |
| 4      | YILDIZ     | İMZA             |
| 5      | YILDIZ     | İMZA             |
| 6      | YILDIZ     | İMZA             |
| 7      | YILDIZ     | İMZA             |
| 8      | YILDIZ     | İMZA             |
| 9      | YILDIZ     | İMZA             |
| 10     | YILDIZ     | İMZA             |
| 11     | YILDIZ     | İMZA             |
| 12     | YILDIZ     | İMZA             |
| 13     | YILDIZ     | İMZA             |
| 14     | YILDIZ     | İMZA             |
| 15     | YILDIZ     | İMZA             |
| 16     | YILDIZ     | İMZA             |
| 17     | YILDIZ     | İMZA             |
| 18     | YILDIZ     | İMZA             |
| 19     | YILDIZ     | İMZA             |
| 20     | YILDIZ     | İMZA             |
| 21     | YILDIZ     | İMZA             |
| 22     | YILDIZ     | İMZA             |
| 23     | YILDIZ     | İMZA             |
| 24     | YILDIZ     | İMZA             |
| 25     | YILDIZ     | İMZA             |
| 26     | YILDIZ     | İMZA             |
| 27     | YILDIZ     | İMZA             |
| 28     | YILDIZ     | İMZA             |
| 29     | YILDIZ     | İMZA             |
| 30     | YILDIZ     | İMZA             |
| 31     | YILDIZ     | İMZA             |
| 32     | YILDIZ     | İMZA             |
| 33     | YILDIZ     | İMZA             |
| 34     | YILDIZ     | İMZA             |
| 35     | YILDIZ     | İMZA             |
| 36     | YILDIZ     | İMZA             |
| 37     | YILDIZ     | İMZA             |
| 38     | YILDIZ     | İMZA             |
| 39     | YILDIZ     | İMZA             |
| 40     | YILDIZ     | İMZA             |
| 41     | YILDIZ     | İMZA             |
| 42     | YILDIZ     | İMZA             |
| 43     | YILDIZ     | İMZA             |
| 44     | YILDIZ     | İMZA             |
| 45     | YILDIZ     | İMZA             |
| 46     | YILDIZ     | İMZA             |
| 47     | YILDIZ     | İMZA             |
| 48     | YILDIZ     | İMZA             |
| 49     | YILDIZ     | İMZA             |
| 50     | YILDIZ     | İMZA             |
| 51     | YILDIZ     | İMZA             |
| 52     | YILDIZ     | İMZA             |
| 53     | YILDIZ     | İMZA             |
| 54     | YILDIZ     | İMZA             |
| 55     | YILDIZ     | İMZA             |
| 56     | YILDIZ     | İMZA             |
| 57     | YILDIZ     | İMZA             |
| 58     | YILDIZ     | İMZA             |
| 59     | YILDIZ     | İMZA             |
| 60     | YILDIZ     | İMZA             |
| 61     | YILDIZ     | İMZA             |
| 62     | YILDIZ     | İMZA             |
| 63     | YILDIZ     | İMZA             |
| 64     | YILDIZ     | İMZA             |
| 65     | YILDIZ     | İMZA             |
| 66     | YILDIZ     | İMZA             |
| 67     | YILDIZ     | İMZA             |
| 68     | YILDIZ     | İMZA             |
| 69     | YILDIZ     | İMZA             |
| 70     | YILDIZ     | İMZA             |
| 71     | YILDIZ     | İMZA             |
| 72     | YILDIZ     | İMZA             |
| 73     | YILDIZ     | İMZA             |
| 74     | YILDIZ     | İMZA             |
| 75     | YILDIZ     | İMZA             |
| 76     | YILDIZ     | İMZA             |
| 77     | YILDIZ     | İMZA             |
| 78     | YILDIZ     | İMZA             |
| 79     | YILDIZ     | İMZA             |
| 80     | YILDIZ     | İMZA             |
| 81     | YILDIZ     | İMZA             |
| 82     | YILDIZ     | İMZA             |
| 83     | YILDIZ     | İMZA             |
| 84     | YILDIZ     | İMZA             |
| 85     | YILDIZ     | İMZA             |
| 86     | YILDIZ     | İMZA             |
| 87     | YILDIZ     | İMZA             |
| 88     | YILDIZ     | İMZA             |
| 89     | YILDIZ     | İMZA             |
| 90     | YILDIZ     | İMZA             |
| 91     | YILDIZ     | İMZA             |
| 92     | YILDIZ     | İMZA             |
| 93     | YILDIZ     | İMZA             |
| 94     | YILDIZ     | İMZA             |
| 95     | YILDIZ     | İMZA             |
| 96     | YILDIZ     | İMZA             |
| 97     | YILDIZ     | İMZA             |
| 98     | YILDIZ     | İMZA             |
| 99     | YILDIZ     | İMZA             |
| 100    | YILDIZ     | İMZA             |

**15**  
Gözetim raporunun onay ve imza sayfasıdır.

İstanbul Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin, 14.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen ve raporun 11. sayfasında yer alan verilerin doğruluğunu teyit etmiştir.

**SÖZLEŞİM NO:**

**İMZA SAĞLAYANLAR:**

**MÜŞERİLER:**

İstanbul Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin, 14.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen ve raporun 11. sayfasında yer alan verilerin doğruluğunu teyit etmiştir.

14.05.2024

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**15**  
Gözetim raporunun onay ve imza sayfasıdır.

İstanbul Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin, 14.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen ve raporun 11. sayfasında yer alan verilerin doğruluğunu teyit etmiştir.

| MÜŞERİ | MÜŞERİ ADI | İMZA SAĞLAYANLAR |
|--------|------------|------------------|
| 1      | YILDIZ     | İMZA             |
| 2      | YILDIZ     | İMZA             |
| 3      | YILDIZ     | İMZA             |
| 4      | YILDIZ     | İMZA             |
| 5      | YILDIZ     | İMZA             |
| 6      | YILDIZ     | İMZA             |
| 7      | YILDIZ     | İMZA             |
| 8      | YILDIZ     | İMZA             |
| 9      | YILDIZ     | İMZA             |
| 10     | YILDIZ     | İMZA             |
| 11     | YILDIZ     | İMZA             |
| 12     | YILDIZ     | İMZA             |
| 13     | YILDIZ     | İMZA             |
| 14     | YILDIZ     | İMZA             |
| 15     | YILDIZ     | İMZA             |
| 16     | YILDIZ     | İMZA             |
| 17     | YILDIZ     | İMZA             |
| 18     | YILDIZ     | İMZA             |
| 19     | YILDIZ     | İMZA             |
| 20     | YILDIZ     | İMZA             |
| 21     | YILDIZ     | İMZA             |
| 22     | YILDIZ     | İMZA             |
| 23     | YILDIZ     | İMZA             |
| 24     | YILDIZ     | İMZA             |
| 25     | YILDIZ     | İMZA             |
| 26     | YILDIZ     | İMZA             |
| 27     | YILDIZ     | İMZA             |
| 28     | YILDIZ     | İMZA             |
| 29     | YILDIZ     | İMZA             |
| 30     | YILDIZ     | İMZA             |
| 31     | YILDIZ     | İMZA             |
| 32     | YILDIZ     | İMZA             |
| 33     | YILDIZ     | İMZA             |
| 34     | YILDIZ     | İMZA             |
| 35     | YILDIZ     | İMZA             |
| 36     | YILDIZ     | İMZA             |
| 37     | YILDIZ     | İMZA             |
| 38     | YILDIZ     | İMZA             |
| 39     | YILDIZ     | İMZA             |
| 40     | YILDIZ     | İMZA             |
| 41     | YILDIZ     | İMZA             |
| 42     | YILDIZ     | İMZA             |
| 43     | YILDIZ     | İMZA             |
| 44     | YILDIZ     | İMZA             |
| 45     | YILDIZ     | İMZA             |
| 46     | YILDIZ     | İMZA             |
| 47     | YILDIZ     | İMZA             |
| 48     | YILDIZ     | İMZA             |
| 49     | YILDIZ     | İMZA             |
| 50     | YILDIZ     | İMZA             |
| 51     | YILDIZ     | İMZA             |
| 52     | YILDIZ     | İMZA             |
| 53     | YILDIZ     | İMZA             |
| 54     | YILDIZ     | İMZA             |
| 55     | YILDIZ     | İMZA             |
| 56     | YILDIZ     | İMZA             |
| 57     | YILDIZ     | İMZA             |
| 58     | YILDIZ     | İMZA             |
| 59     | YILDIZ     | İMZA             |
| 60     | YILDIZ     | İMZA             |
| 61     | YILDIZ     | İMZA             |
| 62     | YILDIZ     | İMZA             |
| 63     | YILDIZ     | İMZA             |
| 64     | YILDIZ     | İMZA             |
| 65     | YILDIZ     | İMZA             |
| 66     | YILDIZ     | İMZA             |
| 67     | YILDIZ     | İMZA             |
| 68     | YILDIZ     | İMZA             |
| 69     | YILDIZ     | İMZA             |
| 70     | YILDIZ     | İMZA             |
| 71     | YILDIZ     | İMZA             |
| 72     | YILDIZ     | İMZA             |
| 73     | YILDIZ     | İMZA             |
| 74     | YILDIZ     | İMZA             |
| 75     | YILDIZ     | İMZA             |
| 76     | YILDIZ     | İMZA             |
| 77     | YILDIZ     | İMZA             |
| 78     | YILDIZ     | İMZA             |
| 79     | YILDIZ     | İMZA             |
| 80     | YILDIZ     | İMZA             |
| 81     | YILDIZ     | İMZA             |
| 82     | YILDIZ     | İMZA             |
| 83     | YILDIZ     | İMZA             |
| 84     | YILDIZ     | İMZA             |
| 85     | YILDIZ     | İMZA             |
| 86     | YILDIZ     | İMZA             |
| 87     | YILDIZ     | İMZA             |
| 88     | YILDIZ     | İMZA             |
| 89     | YILDIZ     | İMZA             |
| 90     | YILDIZ     | İMZA             |
| 91     | YILDIZ     | İMZA             |
| 92     | YILDIZ     | İMZA             |
| 93     | YILDIZ     | İMZA             |
| 94     | YILDIZ     | İMZA             |
| 95     | YILDIZ     | İMZA             |
| 96     | YILDIZ     | İMZA             |
| 97     | YILDIZ     | İMZA             |
| 98     | YILDIZ     | İMZA             |
| 99     | YILDIZ     | İMZA             |
| 100    | YILDIZ     | İMZA             |









## MARJİNAL ARAZİ YAZISI

T.C.  
ADYAMAN VALİLİĞİ  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü

Sıra : 50728081-230.99- 150 90 -2633 2 E\_08/2014  
Konu : Arazi Sınıf Tespiti

SN: Orhan ÖZSOY  
(334 Mühendislik ve Danışmanlık, Turgut Reis Mah. İstiklal Cad. No:27)

ADYAMAN

İlgili : 15.08.2014 tarihli (2435 Evrak Kayıt No) dilekçeniz.

İlgili dilekçenize istinaden, İlimiz Merkez İlçe Büyükkavaklı Köyü sınırları içerisinde yer alan, DSİ 29. Bölge Müdürlüğü ile İlimiz İl Özel İdaresinin görüş yazılarında herhangi bir soluma projesi kapsamında bulunmadığı belirtilen 150 ada 4 parsel nolu tarım arazi, teknik elemanlarımızın mahallinde yapılan tetkik ve incelemesi sonucunda, "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca taşınması üzerinde "Güneş Enerjisi Santrali" kurulması durumunda çevre arazilerinin kullanımı ve bütünlüğüne herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.  
Bilgilerinize rica ederim.

Not: Yapılan işlemin arazi sınıf tespiti, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermeyip bu alanda "Güneş Enerji Santrali" kurulması halinde Bakanlığımız mevzuatları kapsamında İl Müdürlüğümüzden tekni izin alınması gerekmektedir.

  
ADIL ALAN  
İl Müdürü

29.08.2014  
  
Adnan KARADAS  
Zincirli Müdürü

15.08/2014 Zir. Müh. : A.KARADAS  
23.08/2014 İl Müd.Yrd.V. : A.T.YENER

Çarşıyolu Mah. 409900A Cad. ADYAMAN  
Tic. Sic. No: 2165744501  
Elektronik Ad: www.adiyaman.gov.tr

İletişim için İhrak: Zir. Müh. A.KARADAS  
Fax: 0 486 2161 740  
e-posta: m@adiyankaradas.gov.tr

## SAHA GÖRÜNTÜLERİ













Tarih: 13.07.2019 No: 40422

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunmalar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPB-1287) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent PANLİOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTEGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR







Eğitilme Tarihi: 10.08.2019 Belge No: 40136

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09/10/2017 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunmalar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ uyarınca

**MEHMET AKBALIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent PANLİOĞLU  
LİSANSLAMA BİNA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTEGAY YILDIZ  
SİCİL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI





**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.09.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 2104522132 - Lisans No: 401020)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.03.2018

Belge No: 2018-01.1008

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4010302190 - Lisans No: 404607)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.01.2020

Belge No: 2019-01.1389

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20020721448 - Lisans No: 041542)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan