



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

S O H O

Özel 2025-160

Mart, 2025





Talep Sahibi	Soho Giyim ve Enerji A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2025 (Değerleme Tarihi:31.12.2024)
Rapor Numarası	Özel 2025-160
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, Yetmiş (70) 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 Tarihi 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 ..8	
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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. SANTRALLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1.1 Santrallerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	16

4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	21
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
6.4	Varsa, Santrallerin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	35
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.	SONUÇ	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	37
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 21.03.2025 itibariyle başlanmış 28.03.2025 itibariyle tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-160 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Soho Giyim ve Enerji A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santralleri için şirketimiz tarafından;

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

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

*29.12.2023 tarihli, Özel 2023-1653 rapor numaralı 398.230.000 TL değer takdir edilen raporu yapılmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul 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 Mah. Demirhan Cad. Hacı Reşit Bey Sok. No: 11/1 Zeytinburnu/İSTANBUL
Şirket Amacı _____ :	-
Sermayesi _____ :	-
Telefon _____ :	0 212 582 22 22 (Pbx)
E-Posta _____ :	info@sohocompany.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 talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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



Enlem – Boylam: 39.6944 - 43.0195

3.2 Santrallerin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz		Üst Hakkı	
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Daimi Müstakil Hak
Taşınmaz Kimlik No	107428307	Taşınmaz Kimlik No	108025203
İl - İlçe	Ağrı - Merkez	İl - İlçe	Ağrı - Merkez
Mahalle - Köy	Suçatağı	Mahalle - Köy	Suçatağı
Ada - Parsel	0 - 1015	Ada - Parsel	0 - 1015
Cilt/Sayfa No	26/2542	Cilt/Sayfa No	25/2549
Yüzölçüm	102252,69	Yüzölçüm	102252,69
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Ana Taşınmaz Nitelik	30 yıl süre ile 26. cilt 2543. sayfadaki 1015 parsel üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı"
Malik - Hisse	Kamil YILDIRIM HATUNOĞLU - TAM	Malik - Hisse	Fortuna 3 Enerji A.Ş. - 1/6 Fortuna 4 Enerji A.Ş. - 1/6 Fortuna 5 Enerji A.Ş. - 1/6 Fortuna 6 Enerji A.Ş. - 1/6 Fortuna 7 Enerji A.Ş. - 1/6 Fortuna 8 Enerji A.Ş. - 1/6
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi	Edinme Sebebi	Satış
Tarih - Yevmiye	16.09.2019 - 8049	Tarih - Yevmiye	9.11.2020 - 3667

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

TKGM portal üzerinden alınan Üst Hakkı tapu kaydına göre parsel üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: KAMIL YILDIRIM HATUNOĞLU nun Ağrı Vergi Dairesi Müdürlüğüne vergi ilişkisi kesilmiştir.)
Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) 10.08.2023 - 15759

Rehin:

*Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 10000000.00-TL bedel ile %27 faizli, 1.derece ve F.B.K. müddetli 30.04.2021 tarih ve 6154 yevmiye numarası ile üst (inşaat) hakkı tapusu hisselerinin üzerinde müşterek olarak ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

Söz konusu santrallerin bulunduğu 1015 numaralı parsel üzerinde 06.11.2019 tarih 10179 yevmiye numarası ile 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. lehine hisseler eşit olarak 30 yıl süre Üst(İnşaat) Hakkı Tesis edilmiştir.

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

Söz konusu santrallerin yer aldığı parsel Ağrı Belediyesi'nin 09.06.2016 tarih 50 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup Mevzi İmar Planı kapsamında "Güneş Enerji Sistemi Tesisi" alanı içerisinde kalmaktadır.

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 Parsele 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.

Geçici Kabul Tutanağı:

*Fortuna 3 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0088-GEC sayı ile onaylanmıştır. TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

*Fortuna 4 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0089-GEC sayı ile onaylanmıştır. TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

*Fortuna 5 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0090-GEC sayı ile onaylanmıştır. TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

*Fortuna 6 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0091-GEC sayı ile onaylanmıştır. TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

*Fortuna 7 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0092-GEC sayı ile onaylanmıştır. TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

*Fortuna 8 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0093-GEC sayı ile onaylanmıştır. TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

Sigorta Poliçeleri:

*Fortuna 3 Enerji A.Ş., Fortuna 4 Enerji A.Ş., Fortuna 5 Enerji A.Ş., Fortuna 6 Enerji A.Ş., Fortuna 7 Enerji A.Ş ve Fortuna 8 Enerji A.Ş. için başlangıç tarihi 26.03.2024 olan, 1(bir) yıl süreli 80838206 Poliçe numaralı sigorta poliçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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



4. SANTRALLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santrallerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

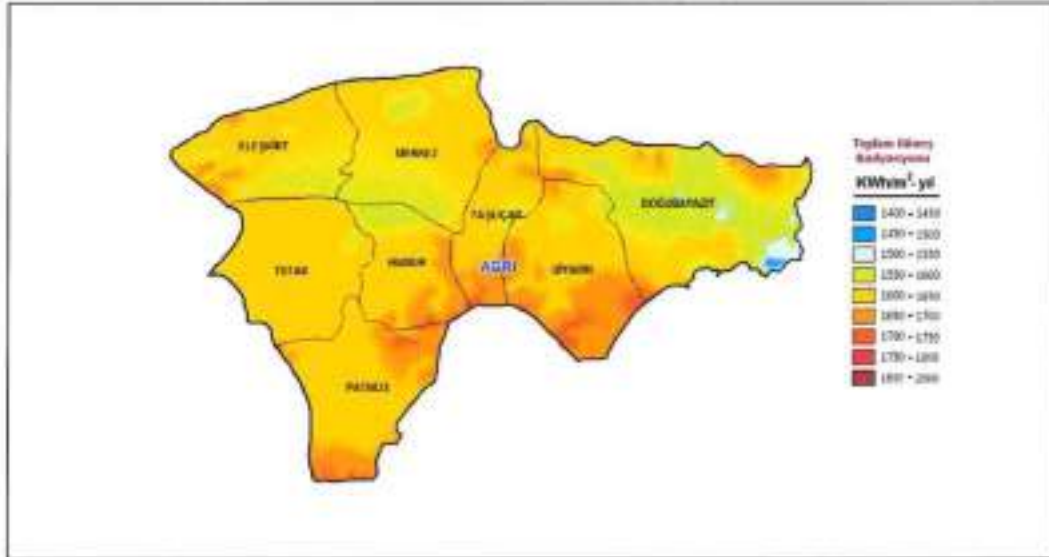
Ağrı ili nüfusu: 507.789'dir. Bu nüfusun %59,72'si şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüz ölçümü 11.099'km²'dir. İl de km²'ye 48 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 89, Patnos'da 88'dir.) İlde yıllık nüfus % 0,14 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Diyadin (% 0,67), Hamur (-% 1,34). 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 8 ilçe, 12 belediye, bu belediyelerde 97 mahalle ve ayrıca 563 köy vardır.

Ağrı İli Güneş Enerjisi Gelişimi ve Potansiyeli

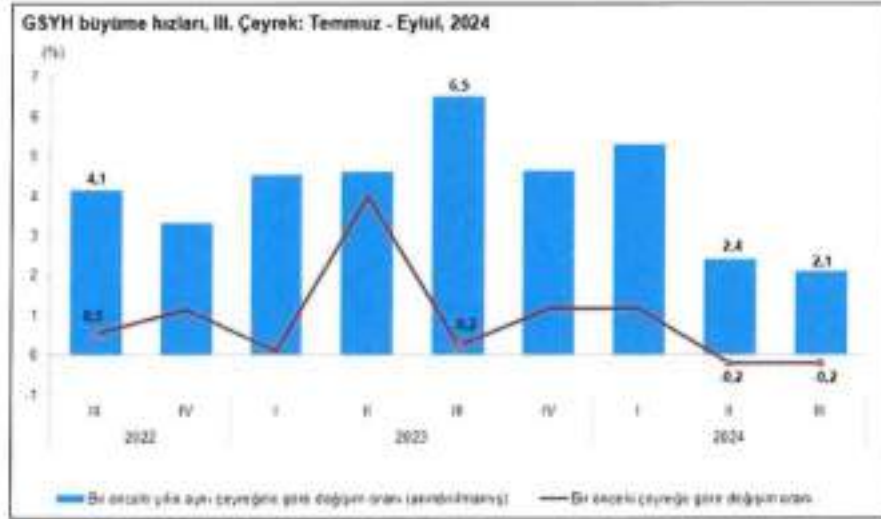
Ağrı İlinde Faal Güneş Enerji Santralleri				
Sıra No	Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
1	Suçatağı Köyü GES	Merkez	Fortuna Enerji	6,00 MW
2	Ağrı'daki diğer lisanssız GES'ler		Çeşitli Firmalar	16,00 MW
Özet	Ağrı, İşletmedeki Güneş Enerji Santralleri : 2 santral, 22,00 MWe			

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

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



Δ GSYH/Büyüme Endeksleri;



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

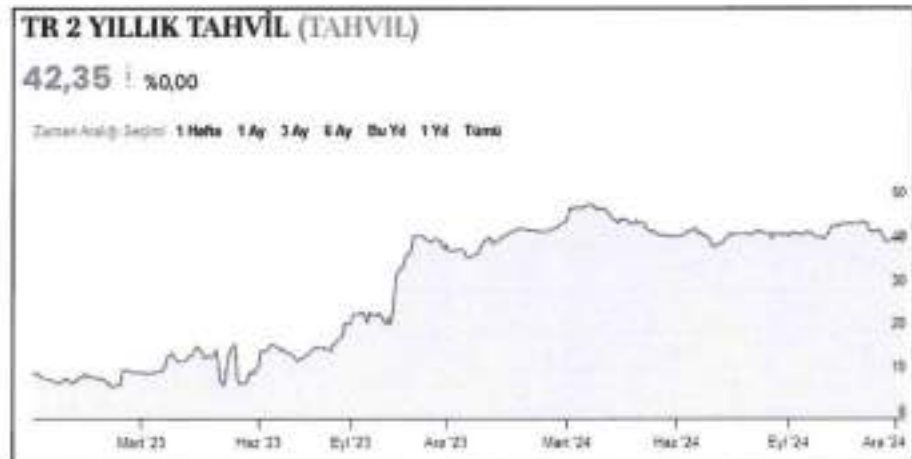
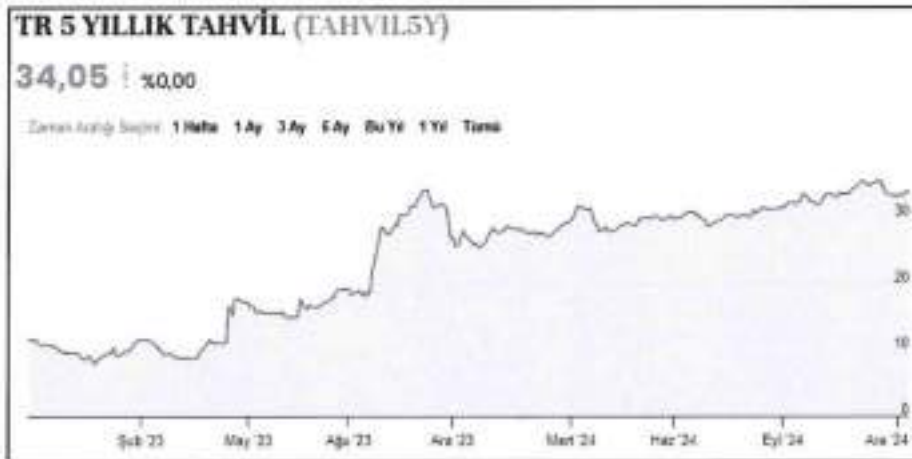
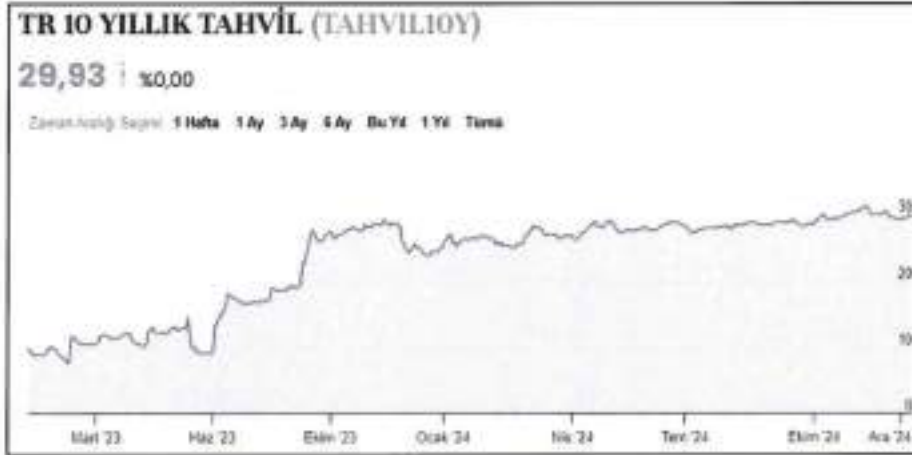
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 778	985 814	210,9	8,5
	I	2 519 789	181 490	126,9	7,8
	II	3 424 870	218 685	201,8	7,8
	III	4 273 130	242 410	223,5	4,1
	IV	4 794 179	282 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 848 722	1 139 889	221,8	8,1
	I	4 987 462	245 410	196,3	4,9
	II	8 571 440	274 905	210,9	4,6
	III	7 789 106	269 780	238,4	6,5
	IV	8 927 888	307 605	241,8	4,8
2024	I*	8 058 428	285 781	208,7	8,3
	II*	8 928 880	307 407	218,0	2,4
	III*	11 893 292	357 989	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;

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

(Grafik: Bloomberght.com)



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 İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

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

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

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

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

Rapora konu 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde aşağı 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 tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Yukarıdaki açıklamalar ile sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar, ülke ve uluslararası piyasa değişimleri, istatistikler bir bütün olarak değerlendirildiğinde ortalama teknoloji makine ve ekipman ve 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 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.

Δ 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 etkidir. Yıllar geçtikçe yeni teknolojilerle birlikte özellikle donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlemlenmekle birlikte daha çok verim artırılmasına yönelik ar-ge çalışmaları da eskiye oranla ekstra maliyetler yaratabilmektedir.

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

Talep sahibinden temin edilene belgelere göre; Rapora konu santrallerden Fortuna 3 GES, Fortuna 4 GES, Fortuna 5 GES için kurulum dönemi oluşan **11.045.667,00-TL (KDV hariç)** tutarındaki makine-techizat İş Finansal Kiralama A.Ş. tarafından finansal kiralama yoluyla temin edilmiştir. Fortuna 3 Enerji A.Ş., Fortuna 4 Enerji A.Ş. ve Fortuna 5 Enerji A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama sözleşmesi 20.12.2019 tarihinde imzalanmıştır. Maliyetlerin 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.Ş. tarafından finansal kiralama yoluyla temin edilmiştir. Fortuna 6 Enerji A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama sözleşmesi 18.11.2019 tarihinde imzalanmıştır. Maliyetlerin 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.Ş. tarafından finansal kiralama yoluyla temin edilmiştir. Fortuna 7 Enerji A.Ş. ve Fortuna 8 Enerji A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama sözleşmesi 10.10.2019 tarihinde imzalanmıştır. Maliyetlerin 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 miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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 durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

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

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

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

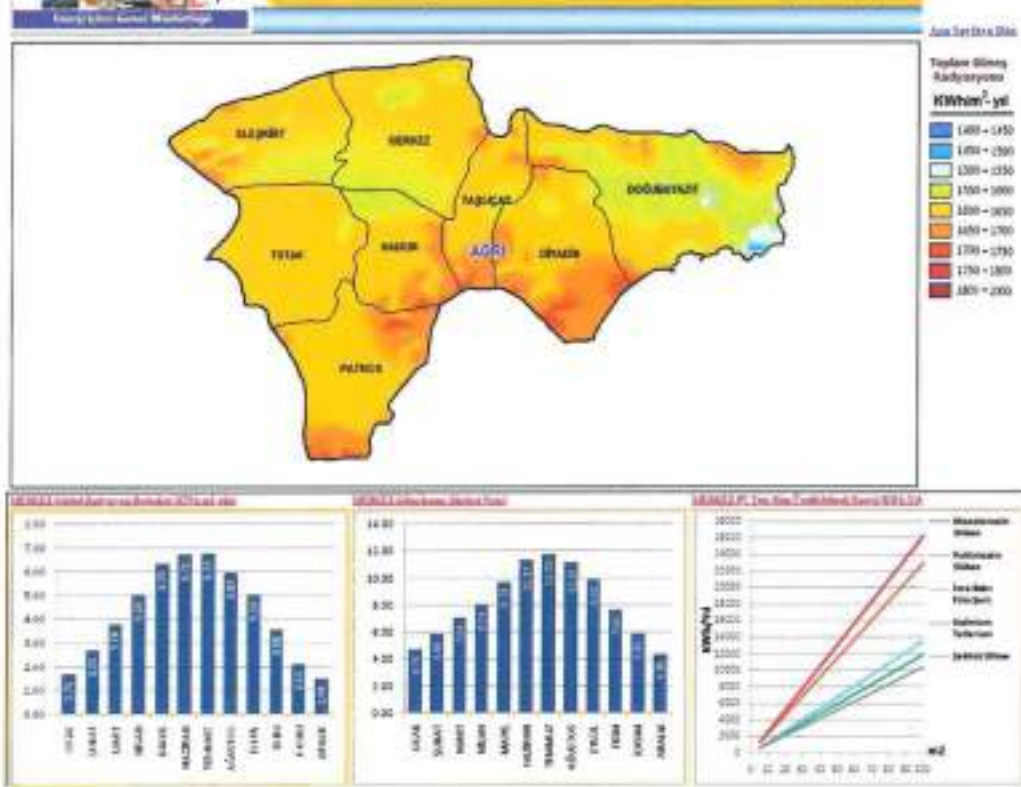
→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 Mwp kurulu güce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

2. Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve **11.000.000 kWh/Yıl** olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık **10.696.536 kWh** şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

Referans	1 Mwp Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/Yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.575.000	7,02	11.056.500
2.Global Solar Atlas	1.557.000		10.930.140
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	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 bilgileri aşağıda sunulmuştur.

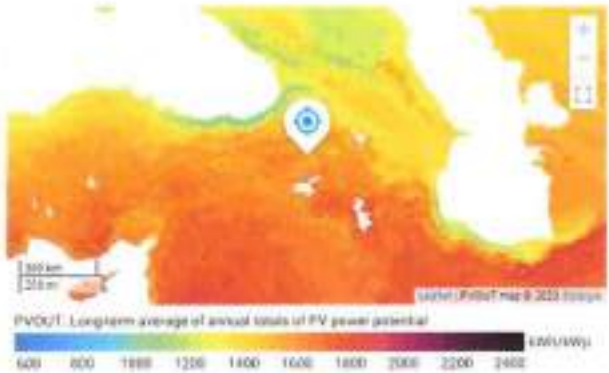


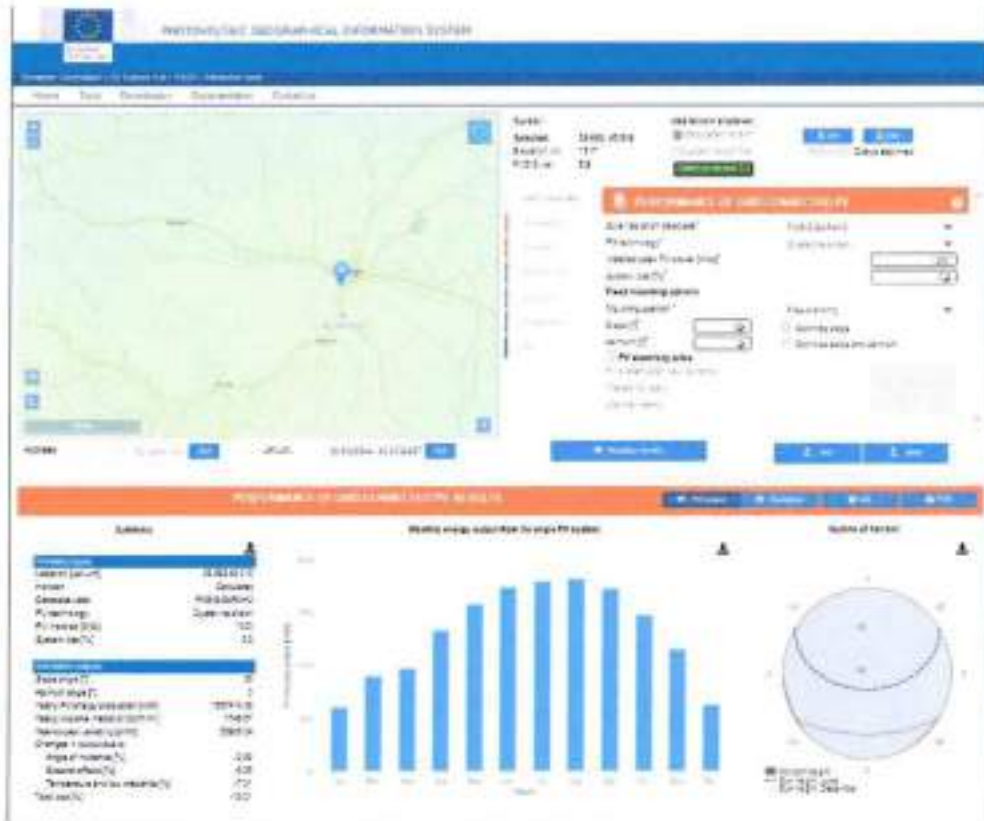
GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA)

Map data

Specific photovoltaic power output	PVOUT	1556.3	Watt/m²
Direct normal irradiation	DNI	1779.8	Watt/m²
Global horizontal irradiation	GHI	1682.3	Watt/m²
Diffuse horizontal irradiation	DHI	818.1	Watt/m²
Global tilted irradiation at optimum angle	GTL (opt)	1918.7	Watt/m²
Optimum tilt of PV modules	OPTA	33 / 188	° / °
Air temperature	TAMPT	8.1	°C
Transpiration	ETC	1617	mm/yıl

Map data
Map

Horizon and sunpath

PVOUT map




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

4. Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibariyle santrallerin belirli fiyattan elektrik alım garantisinden faydalanacağı son tarih **2029** yılıdır. Bu tarihe kadar belirlenen birim fiyat olan 0,133 USD/Kwh (13,3 USD Cent/Kwh) üzerinden hesaplama yapılmıştır. YEKDEM sonrası ise bu santralin ürettiği elektrikten Kwh başına her yıl bazında bir önceki yıla göre %1,0 artış ön görüşüyle değişen birim fiyat hesaplanmıştır. **Projeksiyon süresi olan 49 yılın kalan 44 yılı için ortalama birim fiyat ise 0,158 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 satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. Günümüzde PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdadır. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

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

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

ETİ Ortalamaları	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	
2024	TL/Mwh	61.214,25	62.098,58	62.202,85	61.818,71	62.087,94	62.189,02	62.809,11	62.505,84	62.415,82	62.353,80	62.503,02	62.492,97	62.232,05
	USD/Mwh	367,17	364,39	369,10	358,18	364,21	365,83	379,44	377,43	371,23	369,89	372,81	371,46	368,81
2023	TL/Mwh	64.432,49	62.802,71	62.228,22	61.770,82	61.907,28	62.803,92	62.977,40	62.252,02	62.806,84	62.249,84	62.114,25	62.121,17	62.189,58
	USD/Mwh	392,96	374,82	372,18	368,80	369,10	379,39	374,98	368,84	374,37	369,00	374,00	371,11	369,00
2022	TL/Mwh	62.127,99	61.404,50	61.878,88	61.898,58	61.782,02	62.343,14	62.333,27	62.086,55	62.858,59	62.478,02	62.438,81	61.700,28	62.505,28
	USD/Mwh	387,17	379,19	374,89	374,79	372,84	379,00	378,18	375,19	372,84	378,97	374,89	370,68	374,21
2021	TL/Mwh	6297,72	6286,89	6311,42	6312,15	6340,39	6401,09	6528,37	6557,57	6520,86	6608,99	6636,80	61.098,64	6306,41
	USD/Mwh	340,28	340,54	341,21	341,28	344,51	348,77	349,28	349,79	349,23	353,12	349,27	374,80	335,00
2020-2021	TL/Mwh						6256,91						6256,91	
	USD/Mwh						344,52						344,52	
2017-2020	TL/Mwh						6190,88						6190,88	
	USD/Mwh						342,49						342,49	

Referans: İhtiyaç (İstanbul) A.Ş. | www.ihya.com.tr | ihya@ihya.com.tr | www.ihya.com.tr

2024 yıl 10m. güncel olarak Ağlık ortalama PTF 2.213,73 TL/MWh, 69,23 USD/MWh olarak değerlendirilmiştir.

2023 yıl 10m. güncel olarak Ağlık ortalama PTF 2.287,38 TL/MWh, 67,07 USD/MWh olarak değerlendirilmiştir.

2022 yıl 10m. güncel olarak Ağlık ortalama PTF 2.528,12 TL/MWh, 148,81 USD/MWh olarak değerlendirilmiştir.

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

Bu santral için projeksiyon dönemi olan 44 yıllık sürede ortalama 0,158USD Cent/Kwh birim satış fiyatı kabul edilmiştir.

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 katılmaları 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 **62.000 USD** civarında operasyonel gider kabul edilerek hesaplama başlatılmıştır. Santrallerin kurulu olduğu arazi için üst hakkı bedelleri de bu gidere dahildir. Bu gider kalemi İNA tablosunda her yıl sabit olarak %2,0 oranında uzun vade ortalama USD bazlı enflasyon öngörüsüyle artırılmıştır. Diğer taraftan tesisin 25.yılında tüm panellerin değiştirildiği ön görüşüyle Wattp başına 0,30 USD ile çarpılarak (İNA tablosunun alt kısmında gösterilmiştir.) toplam bir panel yenileme maliyet eklenmiştir.
İkincisi ise; santrallerde üretilen elektriğin tüketildiği noktaya taşınması için Dağıtım Bedeli altında bir maliyet oluşur. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisansız Üreticiler için 117,1606 Kr/kWh alınmış, YEKDEM bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifede yer alan 23,0911 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır. Bu tarife her üç ayda bir (veya 6 ayda 1) EPDK tarafından değiştirilmektedir. Tabloda bu değerler değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenen döviz kuru USD cinsinden hesaplanmıştır.
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 2025 için %25 ve sonraki yıllar için sabit %20 olarak kabul edilmiş olup değerlemeye konu tesisin üretim faaliyetiyle işgal etmesi ve sanayi sicil belgesi bulunması (raporun ekler kısmında sunulmuştur.) sebebiyle kurumlar vergisi oranı %1 puanlık indirimle hesaplanmış ve projeksiyon sonuna kadar bu oran kullanılmıştır.
8. Tesisin kazancının geçmiş ve içinde bulunduğumuz dönemde USD bazlı olması, ayrıca global enerji ve elektrik piyasasını belirleyen aktörlerin de USD bazında olması sebebi ile İNA tablosu USD bazında hazırlanmıştır. Ülkemizde elektrik fiyatlarını etkileyen faktörlerin döviz kuruna bağlı olması da USD bazlı bir nakit akışı oluşturulmasında önemli bir rol oynamıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibarıyla TCMB kuru esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerlerde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
9. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yıl boyunca günün ışınım aldığı her saat ve an yapılabildiğinden nakit akışları buna göre oluşturulmuştur. Tablodaki veriler ilgili yılın yıl sonu nakit akışını temsil etmektedir.
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.
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 Gerekçeler

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

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

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

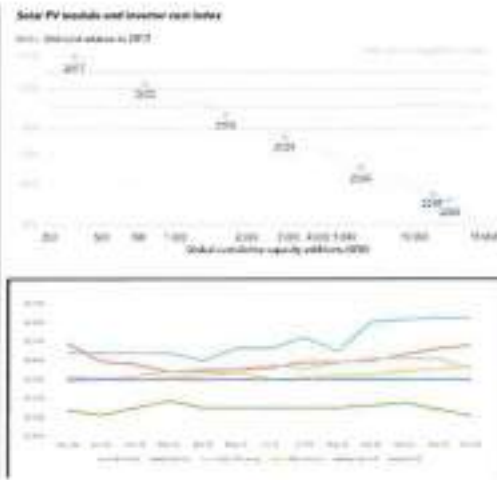
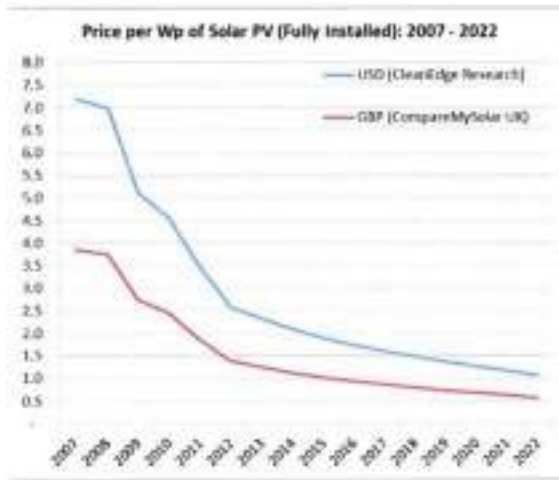
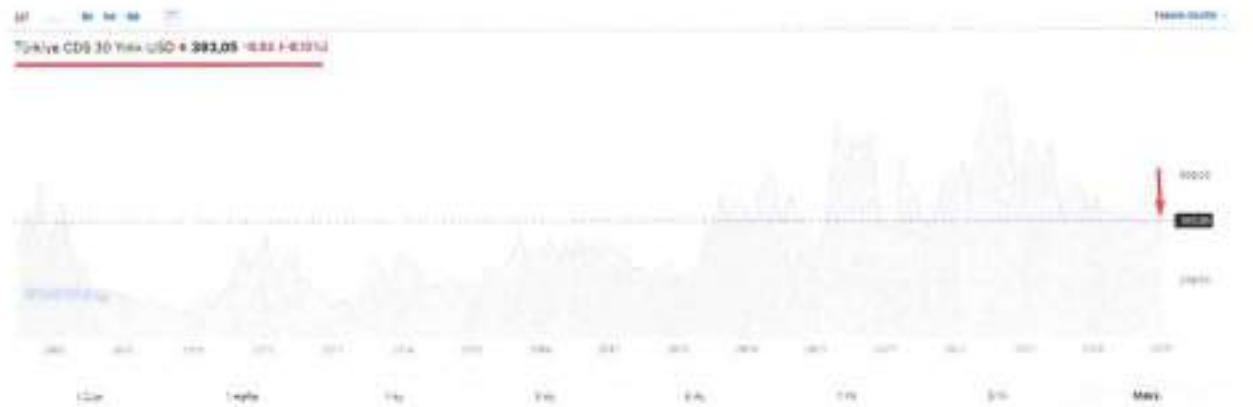
SSM Bilan Tarihi	Menkul Değer	Vade Sonu	Yatırım Oranı	Alış Getiri	Satış Getiri	Ortalama Getiri	
31.12.2014	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,12%	6,09%	8,87%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,27%	8,20%	8,24%	
30.09.2014	US900123C840	16.04.2043	4,88%	7,34%	7,28%	7,31%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	7,32%	7,43%	7,48%	
18.06.2014	US900123C840	16.04.2043	4,88%	7,88%	7,79%	7,84%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	7,89%	7,92%	7,93%	
18.12.2013	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,42%	8,47%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,39%	8,40%	8,50%	
18.06.2013	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,52%	8,42%	8,47%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,38%	8,40%	8,50%	
7.08.2013	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,42%	8,47%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,38%	8,40%	8,50%	
30.12.2012	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,51%	8,42%	8,47%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,30%	8,34%	8,32%	
30.06.2012	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,20%	8,24%	8,22%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	10,23%	10,18%	10,21%	
11.04.2011	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,20%	8,11%	8,06%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,71%	8,62%	8,66%	
8.09.2011	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,67%	8,59%	8,63%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	7,21%	7,08%	7,08%	
17.08.2010	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,74%	8,69%	8,71%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	7,20%	7,21%	7,20%	
31.12.2009	US900123C840	16.04.2043	4,88%	8,82%	8,77%	8,79%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	8,77%	8,71%	8,74%	
5.01.2018	US900123C840	16.04.2043	4,88%	5,72%	5,72%	5,72%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	5,95%	5,95%	5,95%	
16.04.2017	US900123C840	16.04.2043	4,88%	5,68%	5,68%	5,68%	
	US900123C837	17.02.2045	6,61%	5,86%	5,86%	5,86%	
						Ortalama	7,70%

SSM cinsinden faiz oranları
Referans: www.sspabir.com.tr

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

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 280986 Mersis No: 083105410300019
Mevki: Vergi Dairesi 621 054 9329

ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Cerrit Grafikleri

Türkiye CDS 30 Yıllık Tahvil Faizi Cerrit Grafikleri


Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai olarak bir değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 7,02 Mwp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 13.638.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL ile karşılığı yaklaşık **481.151.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.

Giriş Harca İlgili Yıllık Ortalama																					
Periyot	3	2	1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043		
USD	\$17.128	\$17.365	\$17.602	\$17.839	\$18.076	\$18.313	\$18.550	\$18.787	\$19.024	\$19.261	\$19.498	\$19.735	\$19.972	\$20.209	\$20.446	\$20.683	\$20.920	\$21.157	\$21.394		
İkamesat Oran	6,50%	6,25%	6,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	
İndirgenmiş	\$15.788	\$14.816	\$14.008	\$13.287	\$12.665	\$12.043	\$11.421	\$10.799	\$10.177	\$9.555	\$8.933	\$8.311	\$7.689	\$7.067	\$6.445	\$5.823	\$5.201	\$4.579	\$3.957	\$3.335	
Üst Hesap																					
Periyot	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
Yıl	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	
USD	\$21.434	\$21.735	\$22.036	\$22.337	\$22.638	\$22.939	\$23.240	\$23.541	\$23.842	\$24.143	\$24.444	\$24.745	\$25.046	\$25.347	\$25.648	\$25.949	\$26.250	\$26.551	\$26.852	\$27.153	
İkamesat Oran	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	
İndirgenmiş	\$6.732	\$6.357	\$6.002	\$5.647	\$5.292	\$4.937	\$4.582	\$4.227	\$3.872	\$3.517	\$3.162	\$2.807	\$2.452	\$2.097	\$1.742	\$1.387	\$1.032	\$0.677	\$0.322	\$0.000	
Üst Hesap																					
Periyot	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
Yıl	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
USD	\$28.772	\$27.174	\$25.576	\$23.978	\$22.380	\$20.782	\$19.184	\$17.586	\$15.988	\$14.390	\$12.792	\$11.194	\$9.596	\$7.998	\$6.400	\$4.802	\$3.204	\$1.606	\$0.000	\$0.000	\$0.000
İkamesat Oran	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	
İndirgenmiş	\$1.840	\$1.080	\$0.536	\$0.294	\$0.152	\$0.010	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000
Üst Hesap																					

2027-2043
2027-2043

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sırsı Sk. No:129/77 Çankaya/ANKARA
 Tel:0312 487 00 81 / Fax:0312 487 00 34
 www.netgd.com.tr / E-posta:03124870081@netgd.com.tr
 Tic. Sic. No:295626 Mersis No:081904030001018
 Müktesep Vergi Dairesi 824 054 9329

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

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

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

6.3 Yasal Gerekliliği 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 İle İlgili Görüş

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Söz konusu Güneş Enerjisi Santrallerinin bulunduğu arsa için 2015 tarihli kira sözleşmesi yapılmış, üst hakkı tesis edilmiştir. Kira sözleşmesine göre 01.01.2016 tarihinden başlamak üzere 14.980 USD/Yıl olarak belirlenen kira, her yıl için ödeme takvimine ait yıllık %1,5 oranında artış sağlayacak şekilde kira şeklinde anlaşılmıştır.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Ağrı İli, Merkez İlçesi, Suçatağı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1015 numaralı parsel üzerinde kurulu toplam 7,02 MWp / 5,94 MWe güce sahip 6 adet Güneş Enerjisi Santraline ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

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

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

Santrallerin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), buldukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine santrallerin üretim verimini artırıcı Ar-Ge vb 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. ye ait toplamda 7,02 Mwp / 5,94 MWe kurulu güce sahip Güneş Enerji Santralleri için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

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.

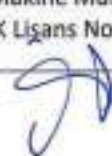
Santrallerin 31.12.2024 değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

Soho Giyim ve Enerji A.Ş.' ye ait raporda detayları verilen 7,02 Mwp / 5,94 Mwe güce sahip 6 adet Güneş Enerji Santrali için 13.638.000,00- USD karşılığı rakamla; **481.151.000,00 -TL** yazıyla; Dört yüz seksenbirmilyonyüzellibirbin Türk Lirası değer takdir edilmiştir.

(KDV Dâhil: 577.381.200.000- 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 takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35,2803 TL dir.*

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



8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Geçici Kabul Tutanakları ve Diğer Yasal Evraklar

Δ İmar Durum Yazıları

Δ Panel Yerleşim Planları

Δ Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santrallerine İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

ÜST HAKKI TAPU KAYDI

Tapu Kayıt (ANM Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Tapu Kayıt No: 010

Zemin Tipi	Çam/Kayın/Meşe	Ada/Parsel	0-1075
Taşınmaz Sicil No	106225019	AF Numarası/No	10232 68
Ç.Ya.	6/24-10/2012	Bağlımsız Bölge No/Alan	
Ordu No	40	Bağlımsız Bölge No/Alan	
Mahalle/Köy Adı	SUCATAĞI Köyü	Bağlımsız Bölge No/Alan	
Mevki	ESKİ HÖY TARAFI	Ada/Parsel No	
Ç.Ya. Sayısı No	15.1049	Ada/Parsel No	
Kayıt Durumu	447	Ada/Parsel No	
		Ada/Parsel No	01/01/2012'de 01-02-2012'de/Taban 1001 parsel olarak/1001/1001/1001/1001

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Mülkiyet	Tasarruflar Tarihi	Tasarruflar Tarihi
Beşer	Diğer Konular ANM HÜKÜM KATUNOLU HÖY Veng Tarafı Akademiye eng. Paft. Sınırları 1 Taraf - Sayı 1 Şehir Diğeri	01/01/2012 6/24-10/2012 GAMER MÜHÜRÜLÜ	40 - 10/04/2012 15/04 - 10/10/12	

010-0106225019

MÜLKİYET BİLGİLERİ

İmtiaz Sicil No	Mevki	İ-Bölge No	Höy Payı Payda	Mülkiyet	Tasarruflar Tarihi	Tasarruflar Tarihi
0106225011	0106225011 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/6	17942 12	10232 68	Başvı ve Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12
0106225012	0106225012 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/6	17942 12	10232 68	Başvı ve Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12
0106225013	0106225013 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/6	17942 12	10232 68	Başvı ve Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12
0106225014	0106225014 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/6	17942 12	10232 68	Başvı ve Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12
0106225015	0106225015 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/6	17942 12	10232 68	Başvı ve Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12
0106225016	0106225016 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/6	17942 12	10232 68	Başvı ve Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12

ANONİM ŞİRKETİ V				Mütakaddim Hakkı Tarih: 06/11/2019 10/10/12
------------------	--	--	--	---

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Akizasi	Müddet	Borç	Faiz	Devlet	Sıra	Tasarruflar Tarihi - Veng
010-60 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4473029450	Hayır	1000000.00 TL	1,27	1/6	F.B.R.	40 - 01/04/2012 15/04 - 6/10/12
İpotek Konusu Hakkında Bilgi						
Taşınmaz	Höy Payı Payda	Borçlu Mevki	Mülkiyet	Tasarruflar Tarihi	Yer	Tasarruflar Tarihi
40- SUCATAĞI Köyü 1075 Parsel	1/6	0106225015 FORTUNA 6 ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	40 - 01/04/2012 15/04 - 6/10/12		

54
15.12.2019

21.12.18

NET KURUMSAL DEĞERLEME

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

NET KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

[Handwritten signature]

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cahangazi Mah. Sıkar Str. No:17/1 Kat:10/10 ANKARA
Tic. Sic. No: 258105 Mersis No: 08710010000001019
Tic. Sic. No: 258105 Mersis No: 08710010000001019

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Sıkar Str. No:17/1 Kat:10/10 ANKARA
Tic. Sic. No: 258105 Mersis No: 08710010000001019
Tic. Sic. No: 258105 Mersis No: 08710010000001019

10. Değerleme

11. Değerleme Sonuçları

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

12. Diğer Bilgiler

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

13.08.2023

KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yazın YANILU MATUNGÖM

Kurum
Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurumsal Değerleme

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cankaya Mah. Beşkatli No: 44/155
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Yatırım Yolu No: 44/155/1774
Tic. Sic. No: 278778

Maliyet Kalemleri

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih:	31.03.2023
Adres:	NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. (MERSİS:08330010000000000000)
Şirket Adı:	SOHO
Şirket Türü:	ŞİRKET

Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (TL)	Birikmiş Miktar (TL)	Tutar (TL)	Ölçme Birimleri		Sözleşme / Kararname No
					Yüzölçüm	Alan	
1	YERLİK SU KULLANIMI	100	100	100			
2	YERLİK SU KULLANIMI	1	101	101			
3	YERLİK SU KULLANIMI	1	102	102			
4	YERLİK SU KULLANIMI	1	103	103			
5	YERLİK SU KULLANIMI	1	104	104			
6	YERLİK SU KULLANIMI	1	105	105			
7	YERLİK SU KULLANIMI	1	106	106			
8	YERLİK SU KULLANIMI	1	107	107			
9	YERLİK SU KULLANIMI	1	108	108			
10	YERLİK SU KULLANIMI	1	109	109			
11	YERLİK SU KULLANIMI	1	110	110			
12	YERLİK SU KULLANIMI	1	111	111			
13	YERLİK SU KULLANIMI	1	112	112			
14	YERLİK SU KULLANIMI	1	113	113			
15	YERLİK SU KULLANIMI	1	114	114			

Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (TL)	Birikmiş Miktar (TL)	Tutar (TL)	Ölçme Birimleri		Sözleşme / Kararname No
					Yüzölçüm	Alan	
16	YERLİK SU KULLANIMI	1	115	115			
17	YERLİK SU KULLANIMI	1	116	116			
18	YERLİK SU KULLANIMI	1	117	117			
19	YERLİK SU KULLANIMI	1	118	118			
20	YERLİK SU KULLANIMI	1	119	119			
21	YERLİK SU KULLANIMI	1	120	120			
22	YERLİK SU KULLANIMI	1	121	121			
23	YERLİK SU KULLANIMI	1	122	122			
24	YERLİK SU KULLANIMI	1	123	123			
25	YERLİK SU KULLANIMI	1	124	124			
26	YERLİK SU KULLANIMI	1	125	125			
27	YERLİK SU KULLANIMI	1	126	126			
28	YERLİK SU KULLANIMI	1	127	127			
29	YERLİK SU KULLANIMI	1	128	128			
30	YERLİK SU KULLANIMI	1	129	129			
31	YERLİK SU KULLANIMI	1	130	130			
32	YERLİK SU KULLANIMI	1	131	131			
33	YERLİK SU KULLANIMI	1	132	132			
34	YERLİK SU KULLANIMI	1	133	133			
35	YERLİK SU KULLANIMI	1	134	134			
36	YERLİK SU KULLANIMI	1	135	135			
37	YERLİK SU KULLANIMI	1	136	136			
38	YERLİK SU KULLANIMI	1	137	137			
39	YERLİK SU KULLANIMI	1	138	138			
40	YERLİK SU KULLANIMI	1	139	139			
41	YERLİK SU KULLANIMI	1	140	140			
42	YERLİK SU KULLANIMI	1	141	141			
43	YERLİK SU KULLANIMI	1	142	142			
44	YERLİK SU KULLANIMI	1	143	143			
45	YERLİK SU KULLANIMI	1	144	144			
46	YERLİK SU KULLANIMI	1	145	145			
47	YERLİK SU KULLANIMI	1	146	146			
48	YERLİK SU KULLANIMI	1	147	147			
49	YERLİK SU KULLANIMI	1	148	148			
50	YERLİK SU KULLANIMI	1	149	149			
51	YERLİK SU KULLANIMI	1	150	150			
52	YERLİK SU KULLANIMI	1	151	151			
53	YERLİK SU KULLANIMI	1	152	152			
54	YERLİK SU KULLANIMI	1	153	153			
55	YERLİK SU KULLANIMI	1	154	154			
56	YERLİK SU KULLANIMI	1	155	155			
57	YERLİK SU KULLANIMI	1	156	156			
58	YERLİK SU KULLANIMI	1	157	157			
59	YERLİK SU KULLANIMI	1	158	158			
60	YERLİK SU KULLANIMI	1	159	159			
61	YERLİK SU KULLANIMI	1	160	160			
62	YERLİK SU KULLANIMI	1	161	161			
63	YERLİK SU KULLANIMI	1	162	162			
64	YERLİK SU KULLANIMI	1	163	163			
65	YERLİK SU KULLANIMI	1	164	164			
66	YERLİK SU KULLANIMI	1	165	165			
67	YERLİK SU KULLANIMI	1	166	166			
68	YERLİK SU KULLANIMI	1	167	167			
69	YERLİK SU KULLANIMI	1	168	168			
70	YERLİK SU KULLANIMI	1	169	169			
71	YERLİK SU KULLANIMI	1	170	170			
72	YERLİK SU KULLANIMI	1	171	171			
73	YERLİK SU KULLANIMI	1	172	172			
74	YERLİK SU KULLANIMI	1	173	173			
75	YERLİK SU KULLANIMI	1	174	174			
76	YERLİK SU KULLANIMI	1	175	175			
77	YERLİK SU KULLANIMI	1	176	176			
78	YERLİK SU KULLANIMI	1	177	177			
79	YERLİK SU KULLANIMI	1	178	178			
80	YERLİK SU KULLANIMI	1	179	179			
81	YERLİK SU KULLANIMI	1	180	180			
82	YERLİK SU KULLANIMI	1	181	181			
83	YERLİK SU KULLANIMI	1	182	182			
84	YERLİK SU KULLANIMI	1	183	183			
85	YERLİK SU KULLANIMI	1	184	184			
86	YERLİK SU KULLANIMI	1	185	185			
87	YERLİK SU KULLANIMI	1	186	186			
88	YERLİK SU KULLANIMI	1	187	187			
89	YERLİK SU KULLANIMI	1	188	188			
90	YERLİK SU KULLANIMI	1	189	189			
91	YERLİK SU KULLANIMI	1	190	190			
92	YERLİK SU KULLANIMI	1	191	191			
93	YERLİK SU KULLANIMI	1	192	192			
94	YERLİK SU KULLANIMI	1	193	193			
95	YERLİK SU KULLANIMI	1	194	194			
96	YERLİK SU KULLANIMI	1	195	195			
97	YERLİK SU KULLANIMI	1	196	196			
98	YERLİK SU KULLANIMI	1	197	197			
99	YERLİK SU KULLANIMI	1	198	198			
100	YERLİK SU KULLANIMI	1	199	199			
101	YERLİK SU KULLANIMI	1	200	200			

Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (TL)	Birikmiş Miktar (TL)	Tutar (TL)	Ölçme Birimleri		Sözleşme / Kararname No
					Yüzölçüm	Alan	
102	YERLİK SU KULLANIMI	1	201	201			
103	YERLİK SU KULLANIMI	1	202	202			
104	YERLİK SU KULLANIMI	1	203	203			
105	YERLİK SU KULLANIMI	1	204	204			
106	YERLİK SU KULLANIMI	1	205	205			
107	YERLİK SU KULLANIMI	1	206	206			
108	YERLİK SU KULLANIMI	1	207	207			
109	YERLİK SU KULLANIMI	1	208	208			
110	YERLİK SU KULLANIMI	1	209	209			
111	YERLİK SU KULLANIMI	1	210	210			
112	YERLİK SU KULLANIMI	1	211	211			
113	YERLİK SU KULLANIMI	1	212	212			
114	YERLİK SU KULLANIMI	1	213	213			
115	YERLİK SU KULLANIMI	1	214	214			
116	YERLİK SU KULLANIMI	1	215	215			
117	YERLİK SU KULLANIMI	1	216	216			
118	YERLİK SU KULLANIMI	1	217	217			
119	YERLİK SU KULLANIMI	1	218	218			
120	YERLİK SU KULLANIMI	1	219	219			
121	YERLİK SU KULLANIMI	1	220	220			
122	YERLİK SU KULLANIMI	1	221	221			
123	YERLİK SU KULLANIMI	1	222	222			
124	YERLİK SU KULLANIMI	1	223	223			
125	YERLİK SU KULLANIMI	1	224	224			
126	YERLİK SU KULLANIMI	1	225	225			
127	YERLİK SU KULLANIMI	1	226	226			
128	YERLİK SU KULLANIMI	1	227	227			
129	YERLİK SU KULLANIMI	1	228	228			
130	YERLİK SU KULLANIMI	1	229	229			
131	YERLİK SU KULLANIMI	1	230	230			
132	YERLİK SU KULLANIMI	1	231	231			
133	YERLİK SU KULLANIMI	1	232	232			
134	YERLİK SU KULLANIMI	1	233	233			
135	YERLİK SU KULLANIMI	1	234	234			
136	YERLİK SU KULLANIMI	1	235	235			
137	YERLİK SU KULLANIMI	1	236	236			
138	YERLİK SU KULLANIMI	1	237	237			
139	YERLİK SU KULLANIMI	1	238	238			
140	YERLİK SU KULLANIMI	1	239	239			
141	YERLİK SU KULLANIMI	1	240	240			
142	YERLİK SU KULLANIMI	1	241	241			
143	YERLİK SU KULLANIMI	1	242	242			
144	YERLİK SU KULLANIMI	1	243	243			
145	YERLİK SU KULLANIMI	1	244	244			
146	YERLİK SU KULLANIMI	1	245	245			
147	YERLİK SU KULLANIMI	1	246	246			
148	YERLİK SU KULLANIMI	1	247	247			
149	YERLİK SU KULLANIMI	1	248	248			
150	YERLİK SU KULLANIMI	1	249	249			
151	YERLİK SU KULLANIMI	1	250	250			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. (MERSİS:08330010000000000000)
 Etiler Mah. 5/11 Sk. No:171 Kat:5/11 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel:0212 457 30 61 Faks:0212 487 08 54
 www.netkurumsal.com.tr E-Posta: info@netkurumsal.com.tr
 T.C. Sic. No: 356697 Menkul Halka Açık Şirketler Sic. No: 290909/00000
 Mersis Veri: 08330010000000000000

Bağlantı Anlaşması

EVANNOZ ELEKTRİK TİCARET LİMİTEDİ KİŞİ BAĞLANTI ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2002/149
Tarih: 21/02/2020

Sayı: 01/01/2020/000001

Bu Anlaşma, aşağıda belirtilen Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi'nin (EET) sahibi ve yöneticileri ile Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi'nin (EET) yöneticileri arasında yapılmıştır. Bu anlaşma, EET'nin (EET) faaliyetleri için gerekli olan hizmetleri sağlamak amacıyla yapılmıştır. Bu anlaşma, EET'nin (EET) faaliyetleri için gerekli olan hizmetleri sağlamak amacıyla yapılmıştır.

Tarafa	Diğer Tarafın Adı	Ünvan
Kullanıcı Adı	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi Konya Sanayi Bölgesi Yakutiye Mahallesi
Ticariyet Adı	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi Konya Sanayi Bölgesi Yakutiye Mahallesi

Bu anlaşma, genel şartlar ve koşullar çerçevesinde geçerlidir. Bu anlaşma, EET'nin (EET) faaliyetleri için gerekli olan hizmetleri sağlamak amacıyla yapılmıştır.

Sistem Kullanım Anlaşması

EVANNOZ ELEKTRİK TİCARET LİMİTEDİ KİŞİ BAĞLANTI ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 2002/149
Tarih: 21/02/2020

Sayı: 01/01/2020/000001

Bu Anlaşma, aşağıda belirtilen Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi'nin (EET) sahibi ve yöneticileri ile Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi'nin (EET) yöneticileri arasında yapılmıştır. Bu anlaşma, EET'nin (EET) faaliyetleri için gerekli olan hizmetleri sağlamak amacıyla yapılmıştır. Bu anlaşma, EET'nin (EET) faaliyetleri için gerekli olan hizmetleri sağlamak amacıyla yapılmıştır.

Tarafa	Diğer Tarafın Adı	Ünvan
Kullanıcı Adı	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi Konya Sanayi Bölgesi Yakutiye Mahallesi
Ticariyet Adı	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi	Evvannoz Elektrik Ticaret Limitedi Konya Sanayi Bölgesi Yakutiye Mahallesi

Bu anlaşma, genel şartlar ve koşullar çerçevesinde geçerlidir. Bu anlaşma, EET'nin (EET) faaliyetleri için gerekli olan hizmetleri sağlamak amacıyla yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 276615 / Mersis No: 08340032000000000000
Tic. Sic. No: 276615 / Mersis No: 08340032000000000000
Muhasebe Yetkilisi: Mustafa Kemal ÖZDEMİR

Maliyet Kalemleri

SOHO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kalem		SOHO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.					
Kalem Açıklaması		MİLLİYETLER YOLU 144R 940016 7. KATMANLI KULELİ / MİLLİYETLER ÇARŞISI / İSTANBUL					
Kalem Açıklaması		MİLLİYETLER ÇARŞISI					
Sıra No	Maliyet Kalemi Adı	Miktar (Kilogram)	Miktar (m ²) (Kilogram)	Fiyatlar (TL) (Kilogram)	Tutar (TL)		Kalem Açıklaması (Kilogram)
					Fatura Tutarı	Diğer Tutar	
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Fortuna 6 GES

Gecici Kabul Tutanağı

ENERJİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ENERJİ ELEKTRİK HAYATİNE SAĞIRLIK GİRNEŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

ŞİRKETİN YÖNETİMİNE
ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Tarih: 17.02.2020
Durum: Geçici Kabul Tutanağı

ŞİRKETİN YÖNETİMİ

Başkan	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tarih: 17.02.2020
Durum: Geçici Kabul Tutanağı

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ENERJİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ENERJİ ELEKTRİK HAYATİNE SAĞIRLIK GİRNEŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Tarih: 17.02.2020
Durum: Geçici Kabul Tutanağı

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başkan	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sıra No	Konular	Proje/İşin Tanımları
1	Madde 1	Madde 1
	Madde 2	Madde 2
2	Madde 3	Madde 3
	Madde 4	Madde 4
3	Madde 5	Madde 5
	Madde 6	Madde 6

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ENERJİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ENERJİ ELEKTRİK HAYATİNE SAĞIRLIK GİRNEŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Tarih: 17.02.2020

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maliyet Kalemleri

No	Kalem Adı	Miktar (Adet)	Birim Fiyatı (TL)	Kalem Değeri (TL)	Tutar (TL)	KDV Oranları (%)		KDV Tutarları (TL)		KDV Kodu	Kalem Açıklaması
						Yüksek	Düşük	Yüksek	Düşük		
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
TOPLAM			



FORUM EĞİTİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Maliyet Kalemleri

Bağlantı Anlaşması

TRT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İLE PORTFOLY YATIRIMCILARININ BAĞLANTI ANLAŞMASI

Tarih: 01.06.2024
Sayı: 01/01/2024

Tarih: 01.06.2024
Sayı: 01/01/2024

Bu anlaşma, her taraftan imzalı ve geçerli olan aşağıdaki şekilde Portfolye Yatırımcı Kurumunun Yatırımcı Hizmetleri Şubesi ile TRT Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.06.2024 tarihinde imzalandı. Bu anlaşma, Portfolye Yatırımcı Kurumunun Yatırımcı Hizmetleri Şubesi ile TRT Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında imzalandı ve her taraftan imzalı ve geçerli olarak kabul edilmiştir.

Tarafa	Yatırımcı Hizmetleri NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.	Emisör PORTFOLY YATIRIMCILAR
Kurum Adresleri	01060 Sıhhiye Mah. Akatlar Kat: 5 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Telefon: 0212 333 11 11	01060 Sıhhiye Mah. Akatlar Kat: 5 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Telefon: 0212 333 11 11
Yatırımcı Hizmetleri Şubesi		

Bu anlaşma, genel olarak, her taraftan imzalı ve geçerli olarak kabul edilmiştir. Bu anlaşma, her taraftan imzalı ve geçerli olarak kabul edilmiştir.

Sistem Kullanım Anlaşması

LİSANSIZ ELEKTRİK FİYAT BİLETLERİ İÇİN BAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Tarih: 01.06.2024

Tarih: 01.06.2024

Bu anlaşma, her taraftan imzalı ve geçerli olan aşağıdaki şekilde TRT Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile TRT Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.06.2024 tarihinde imzalandı. Bu anlaşma, TRT Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile TRT Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında imzalandı ve her taraftan imzalı ve geçerli olarak kabul edilmiştir.

Tarafa	Yatırımcı Hizmetleri NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.	Emisör PORTFOLY YATIRIMCILAR
Kurum Adresleri	01060 Sıhhiye Mah. Akatlar Kat: 5 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Telefon: 0212 333 11 11	01060 Sıhhiye Mah. Akatlar Kat: 5 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Telefon: 0212 333 11 11
Yatırımcı Hizmetleri Şubesi		

Bu anlaşma, genel olarak, her taraftan imzalı ve geçerli olarak kabul edilmiştir. Bu anlaşma, her taraftan imzalı ve geçerli olarak kabul edilmiştir.

Fortuna 8 GES

Gecici Kabul Tutanağı

ETİ
ENERJİ VE YATIRIŞ KAVRANIM BAKANLIĞI
ENERJİ VE YATIRIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SÖZLEŞME
MERKEZİLEME
VE DEĞERLEME
KADIN VE FEMİNLERİNE KARŞI
FORTUNA 8 GES PROJESİ VE FORTUNA 8
YATIRIM VE ENERJİ VERİMİNİN SAĞLANMASI
ELEKTRİK TESİSİ

GECİCİ KABUL TUTANAĞI

Çıktı kabul tarihi: 17.02.2023
Büyükbaşlık No: 4940/2023-10000000000000000000

KABUL HİSSETLİ

Başkan	Yer	Yer	Yer	Yer
NET KURUMSAL DEĞERLEME	SOHO	SOHO	SOHO	SOHO

ETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000
numaralı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

SÖZLEŞME

NET KURUMSAL DEĞERLEME	SOHO	SOHO	SOHO	SOHO

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

Başkan	Yer	Yer
NET KURUMSAL DEĞERLEME	SOHO	SOHO

Kabulü Tedbirler:

1. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

2. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

3. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

4. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

5. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

TEKNOLOJİK VE ENERJİ

No	Konular	Değerlendirme Sonuçları
1	İstatistik	İstatistik
	Envanter Formu	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
2	Envanter	Envanter
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
3	Envanter	Envanter
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023
	Yer	17.02.2023

SÖZLEŞME

NET KURUMSAL DEĞERLEME	SOHO	SOHO	SOHO	SOHO

ETİ
ENERJİ VE YATIRIŞ KAVRANIM BAKANLIĞI
ENERJİ VE YATIRIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIM VE ENERJİ VERİMİNİN SAĞLANMASI
ELEKTRİK TESİSİ

SÖZLEŞME

17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

1. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

2. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

3. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

4. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

5. Enerji ve Yatırım Bakanlığı'na 17.02.2023 tarihinde 4940/2023-10000000000000000000 sayılı yazıyla başvurulmuştur. İnceleme sonucunda aşağıdaki gibi sonuçlanmıştır.

SÖZLEŞME

NET KURUMSAL DEĞERLEME	SOHO

Bağlantı Anlaşması

FAHRETTİN ERTEKİN DİJİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANLAŞMA

Konu No: 2024/131
Tarih: 29/12/2024

Sayısı: 68/2024/12/0000148

Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir.

Taraflar	İmza Yeri	Şirket
İmza Yeri	ARAS TİCARİ DEĞERLEME A.Ş.	FORTUNA ZİNCİRLİK A.Ş.
İmza Yetkisi	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı
İmza Yetkili Kişi	 Yönetim Kurulu Başkanı ARAS TİCARİ DEĞERLEME A.Ş.	 Yönetim Kurulu Başkanı FORTUNA ZİNCİRLİK A.Ş.

Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir.

Sistem Kullanım Anlaşması

FAHRETTİN ERTEKİN DİJİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANLAŞMA

Konu No: 2024/132
Tarih: 29/12/2024

Sayısı: 68/2024/12/0000148

Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir.

Taraflar	İmza Yeri	Şirket
İmza Yeri	ARAS TİCARİ DEĞERLEME A.Ş.	FORTUNA ZİNCİRLİK A.Ş.
İmza Yetkisi	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı
İmza Yetkili Kişi	 Yönetim Kurulu Başkanı ARAS TİCARİ DEĞERLEME A.Ş.	 Yönetim Kurulu Başkanı FORTUNA ZİNCİRLİK A.Ş.

Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşma, tarafların ortaklaşa çalıştığı ve her iki tarafın da yararına olduğu kabul edilmiştir.

Maliyet Kalemleri

4) MALİYET KALEMLERİ VE KAYITLARI

SÖZLEŞME NO: 11

SÖZLEŞME TARİHİ: 11.05.2017

SÖZLEŞME YERİ: ANKARA

SÖZLEŞME KONUSU: MALİYET KALEMLERİ VE KAYITLARI

Sıra No	Maliyet Kalemi	Birim	Miktar	Malîyet (TL)	Toplam Maliyet (TL)	Sözleşme No	Sıra No	Maliyet Kalemi	Birim	Miktar	Malîyet (TL)	Toplam Maliyet (TL)	Sözleşme No
1	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	1	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
2	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	2	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
3	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	3	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
4	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	4	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
5	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	5	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
6	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	6	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
7	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	7	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
8	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	8	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
9	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	9	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
10	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	10	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
11	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	11	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
12	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	12	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
13	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	13	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
14	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	14	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
15	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	15	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
16	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	16	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
17	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	17	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
18	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	18	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
19	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	19	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
20	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	20	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
21	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	21	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
22	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	22	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
23	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	23	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
24	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	24	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
25	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	25	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
26	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	26	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
27	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	27	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
28	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	28	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
29	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	29	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
30	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	30	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
31	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	31	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
32	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	32	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
33	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	33	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
34	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	34	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
35	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	35	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
36	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	36	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
37	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	37	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
38	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	38	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
39	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	39	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
40	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	40	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
41	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	41	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
42	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	42	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
43	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	43	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
44	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	44	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
45	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	45	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
46	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	46	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
47	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	47	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
48	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	48	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
49	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	49	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11
50	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11	50	Malîyet Kalemi	TL	100	100.000	100.000	11

(Handwritten signatures and stamps)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sait Sg. No:17 Yenimahalle/ANKARA
 Tel:0312 487 00 01 - 0312 487 00 34
 www.netkurumsal.com E-Posta: info@netkurumsal.com.tr
 Tic. Sic. No: 272306 Mersis No: 08110043000018
 Malîyet Yayıncı Kuruluşu: E-13 548 5002



SAHA GÖRÜNTÜLERİ









MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1378

Sayın Özge SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1044

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43953302195- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 29802721448 - Lisans No: 511340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan