



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

### Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

**S O H O**

Özel 2025-161

Mart, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh, Sırmacı Sk. No:179 Yücükent/Beştepe/ANKARA  
Tel:0312 437 03 33 Faks:0312 457 00 24  
www.netgt.com.tr  
Tic. Sic. No:269956 Mersis No:0811054033000089  
Muhapet Vergi Dairesi 554 854 0303



<b>Talep Sahibi</b>	Soho Giyim ve Enerji A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	28.03.2025 (Değerleme Tarihi: 31.12.2024)
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2025-161
<b>Raporun Konusu</b>	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,78 mWp/3,696 mWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Ellidört (54) 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 Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 17	
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	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, Santralin 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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Talep Sahibi</b>	Soho Giyim ve Enerji A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Özel 2025-161 / 28.03.2025
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santralinin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Santralin Açık Adresi</b>	Büyükkavaklı Köyü 154 ada, 4 parsel. Merkez / Adıyaman
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Adıyaman ili, Merkez ilçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 Ada 4 parselde kayıtlı "Susuz Tarla" vasıflı gayrimenkul.
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Rapora konu parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Rapora konu santralin bulunduğu parsel ile ilgili yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli imar planında "Enerji Üretim Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.
<b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b>Piyasa Değeri</b>	303.552.000,00-TL (8.604.000,00-USD)
<b>KDV Dahil Piyasa Değeri</b>	364.262.400,00 TL
<b>Açıklama</b>	Rapor konusu Güneş Enerji Santrali yerinde görülerek kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu görülmüş, değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 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 2025-161 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. Değerleme tarihi 31.12.2024'dür.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Soho Giyim ve Enerji A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 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 Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

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

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

\*Özel 2023-1654 rapor no ile 29.12.2023 tarihinde, 234.345.000,00-TL bedel takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

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

Şirket Unvanı	:	Soho Giyim ve Enerji A.Ş.
Şirket Adresi	:	Kazlıçeşme Mahallesi, Demirhane Caddesi, Hacı Reşit Bey Sokak No:11 Zeytinburnu – İstanbul
Şirket Amacı	:	-
Sermayesi	:	-
Halka Açıklık	:	-
Telefon	:	0212 582 22 22
E-Posta	:	info@sohocompany.com.tr

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden tapuda; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,78 mWp/3,696 mWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin 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 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu santral Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde konumlanmıştır. Santraller Bölücek köyü yerleşkesi içerisinde yapılaşmaya komşu durumdadır.

Değerlemeye konu santraller Adıyaman İl merkezine yaklaşık 10 km mesafede mesafede yer almaktadır. Santrallerin yakın çevresinde Bölücek köy yerleşkesi, Kuyucak köy yerleşkesi, tarım arazileri bulunmaktadır. Santrallere ulaşım özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

Enlem – Boylam: 37.6758-38.2998



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Konya Bulvarı No: 17/17 Kat: 17. Kat Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270625 Şirket Sic. No: 270625/01019  
Maliye Vergi Dairesi 851 954 9383

### 3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

#### Üst Hakkı Tapu Kaydı

İL - İLÇE	: Adıyaman – Merkez
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Büyükkavaklı Köyü – Tacir Besi Tarla Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 18/1687
ADA - PARSEL	: 154 Ada 4 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 81340,90 m2
TAŞINMAZ ID	: 94621866
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 yıl süre ile 15. cilt 1385. sayfadaki 154 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
ÜST HAKKI MALİK – HİSSE / TARİH - YEVMİYE	: CANÖZÜ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ. 1/1 – 31.12.2021-40020

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

TKGM portal üzerinden alınan ÜST HAKKI Tapu Kayıt Belgesine göre santralin kurulu olduğu parsel üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

**Rehin:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DENK GES Evraklar**

**Geçici Kabul Tutanağı**

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

**Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması**

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

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

**Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması**

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

**ÇED Yazısı**

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

**Marjinal Arazi Yazısı**

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

**KELAM GES Evraklar**

**Geçici Kabul Tutanağı**

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

**Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması**

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

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

**Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması**

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

**ÇED Yazısı**

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

**Marjinal Arazi Yazısı**

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

**MAYA GES Evraklar**

**Geçici Kabul Tutanağı**

\*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 09.03.2015 tarih ve 15.LUY.GES.02.0010-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 945 Kwe/924 Kwp lisanssız gücündeki Maya Ges santralının geçici kabul işlemleri **23.06.2017** tarihinde yapılmıştır.

**Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması**

\*Akebaş EDAŞ ve Maya Enerji arasında 18.04.2017 tarih 4000414140 üretici no ile Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

\*Akebaş EDAŞ ve üretici arasında 07.02.2018 tarih 4000405957 üretici no ile Revize Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

**Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması**

\*DİCLE EDAŞ ve Güney Elektrik arasında 30.09.2017 tarih 16LEÜ164 üretici no ile Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

**ÇED Yazısı**

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

**Marjinal Arazi Yazısı**

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

**YAKA GES Evraklar****Geçici Kabul Tutanağı**

\*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 09.03.2015 tarih ve 15.LUY.GES.02.0011-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 945 Kwe/924 Kwp lisanssız gücündeki Yaka Ges santralinin geçici kabul işlemleri **23.06.2017** tarihinde yapılmıştır.

**Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması**

\*Akedaş EDAŞ ve Yaka Enerji arasında 18.04.2017 tarih 4000388148 üretici no ile Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

\*Akedaş EDAŞ ve üretici arasında 21.06.2018 tarih 4000552118 üretici no ile Revize Dağıtım Sistem Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

**Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması**

\*DİCLE EDAŞ ve Güney Elektrik arasında 30.09.2017 tarih 16LEÜ165 üretici no ile Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

**ÇED Yazısı**

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

**Marjinal Arazi Yazısı**

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

**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 Santrali (GES) mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

#### 4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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

İl nüfusu Türkiye İstatistik Kurumu 2023 verilerine göre 604.978'dir. Bu nüfusun %86,51'i şehirlerde yaşamaktadır. İl sınırları içerisinde 1 üniversite bulunmaktadır; Adıyaman Üniversitesi. İlin yüzölçümü 7337 m<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 85 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 168'dir.) İl merkezinin denizden yüksekliği: 701 m.'dir.

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

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

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

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

##### Adıyaman Güneş Santralleri

İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Özgüçlü GES		Özgüçlü Enerji	9,99 MW
DSİ Adıyaman Güneş Enerjisi Santrali	Merkez	DSİ	2,00 MW
Seva Güneş Enerji Santrali	Kahta		1,00 MW
Adıyaman Gölbaşı Güneş Enerji Santrali (GES)	Gölbaşı	Ahmet Dağımış	1,00 MW
Ecoturca Adıyaman Güneş Enerji Santrali	Merkez	Ecoturca	0,99 MW
Dehlevi Petrol Adıyaman Güneş Enerji Santrali	Kahta	Dehlevi Petrol Harfiyat	0,99 MW
Kaplan Güneş Enerji Santrali	Merkez	Gafur Kaplan	0,94 MW
Almkent Güneş Enerjisi Santrali - GES	Gölbaşı	Almkent Enerji	0,50 MW
Dağpen Plastik Güneş Enerjisi Santrali	Gölbaşı	Dağpen Plastik	0,50 MW
Cihan PVC Adıyaman GES	Gölbaşı	Cihan PVC İng.	0,47 MW
GTC Dış Ticaret Adıyaman GES	Merkez	GTC Dış Ticaret	0,40 MW
Akbulgur Gıda Güneş Enerjisi Santrali	Merkez	Akbulgur Gıda	0,38 MW
Tekyılmaz Gıda Güneş Enerjisi Santrali	Merkez	Tekyılmaz Gıda	0,19 MW
Adıyaman'daki diğer lisanssız GES'ler		Çeşitli Firmalar	137 MW

ÖZET: Adıyaman İl İşletmedeki Güneş Santralleri : 14 santral, 156 MWe

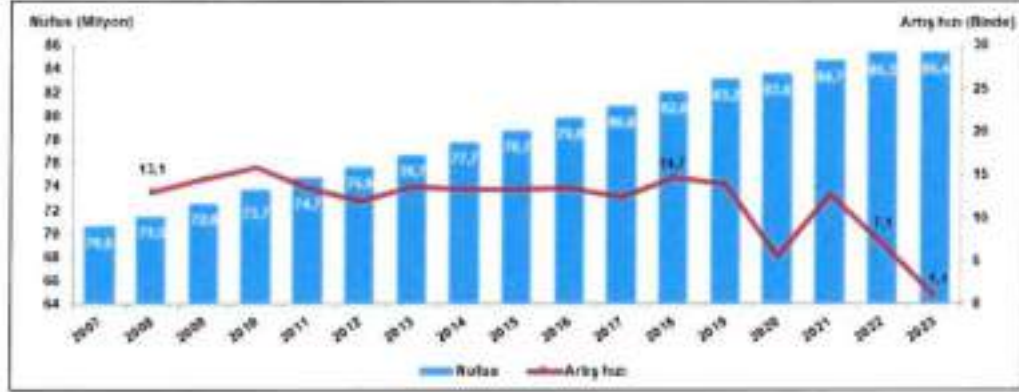
Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Besni - Şahn Güneş Enerji Santrali	Besni	Şahn Maligner	0,81 MW
Besni Belediyesi Güneş Enerjisi Santrali	Besni	Besni Belediyesi	0,47 MW

ÖZET: Adıyaman İl Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri : 2 santral, 1,28 MWe

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

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



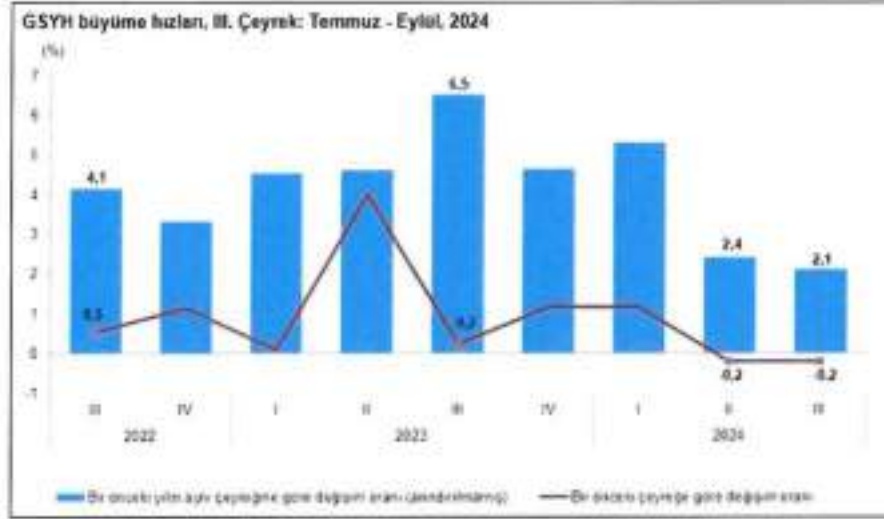
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

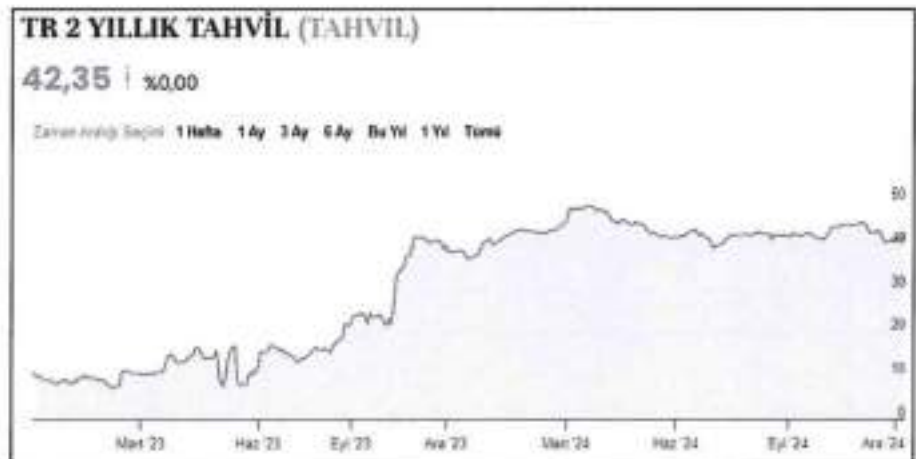
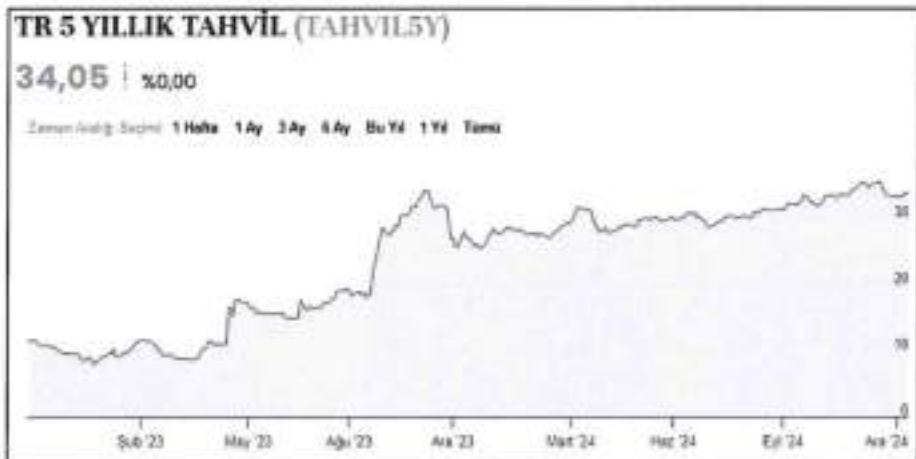
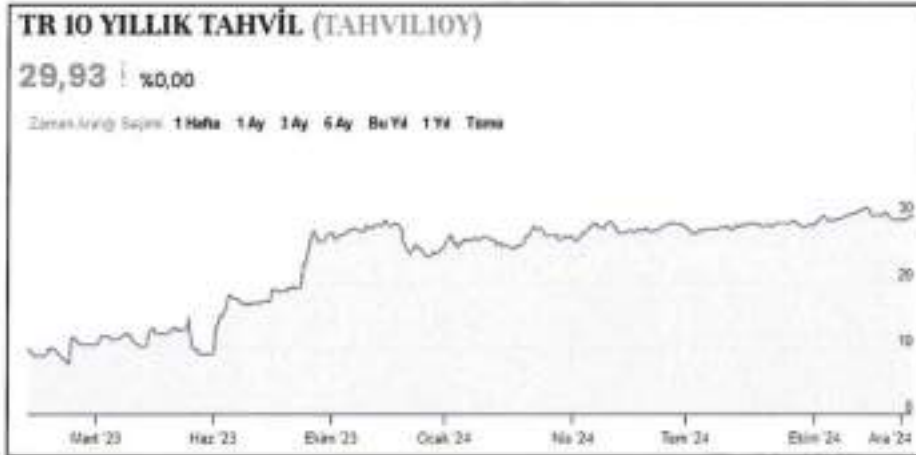
GSYİH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYİH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 911 776	965 814	219,9	8,5
	I	2 519 788	161 480	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 005	201,6	7,8
	III	4 273 138	242 416	223,2	4,1
2023	Yıllık	4 764 179	282 243	231,2	3,3
	Yıllık	26 848 722	1 638 009	221,6	8,1
	I	4 987 492	248 415	195,3	4,5
	II	6 571 440	274 923	210,9	4,5
2024	Yıllık	7 189 106	268 780	238,4	6,5
	I	8 527 863	307 925	241,9	4,8
	II	8 258 423	289 751	206,7	8,3
	III	6 926 888	307 407	218,0	2,4
2024	III	11 803 252	367 989	243,4	2,1

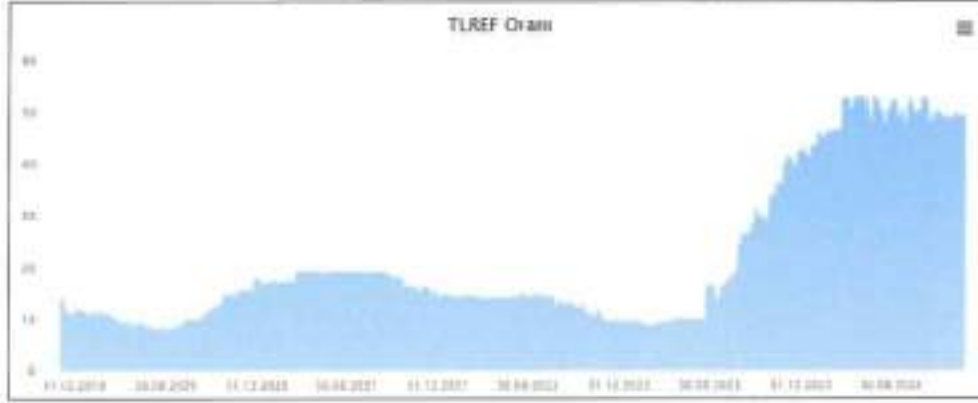
### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

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

(Grafik: Bloomberght.com)

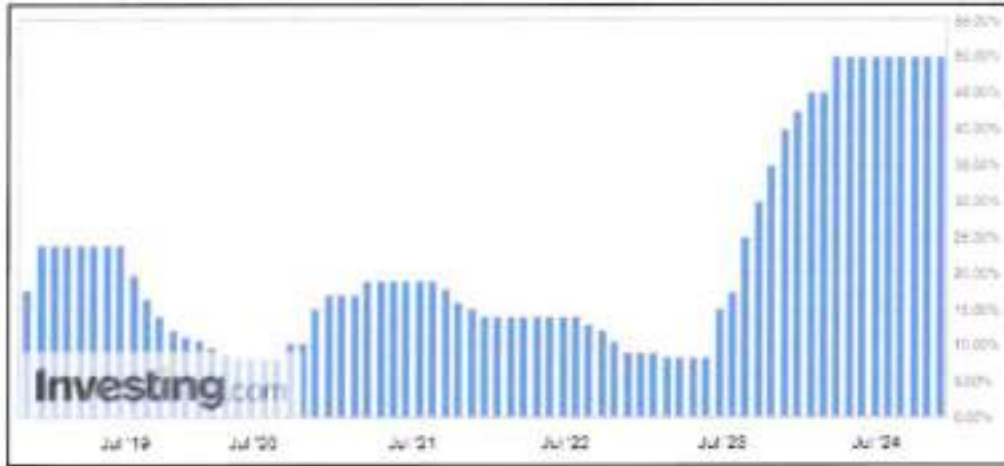


### Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



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

### Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



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

#### **Δ Türkiye’de Elektrik Enerji Sektörü Hakkında;**

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Santral Özellikleri;**

**154 Ada 4 Parsel;** Tapu kayıtlarına göre 81340,90 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Üzerinde santraller ve prefabrik güvenlik yapıları bulunmaktadır.

##### **Denk GES**

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

##### **Kelam GES**

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

##### **Maya GES**

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

##### **Yaka GES**

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

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

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

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

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

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

Rapora konu parsel üzerinde hâlihazırda GES bulunmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın 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 gereken 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 asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın 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 Santralin Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

#### 1. Aşama

Uygun arazi belirlenmesi ve arazi maliyeti

Arazi fizibilite çalışması için yapılan harcama

Gerekli yasal izinler ve uygunluk için yapılan harcamalar

İmar planı için yapılan harcama

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

#### 2. Aşama

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

Yazılımsal harcamalar

Bağlantı için yapılacak harcamalar

#### 3. Aşama

Eğitim, iş güvenliği, işçilik gibi harcamalar

SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı harcamaları

Sözleşmelerden doğan damga vergileri

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

Mühendislik ve/veya danışmanlık giderleri

#### 4. Aşama

Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb maliyetler

Ön görülemeyen diğer harcamalar

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

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

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

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

Konu santral 3,696 mWe/3,78 mWp güce sahip olup, 1MWe güce sahip santral için ortalama maliyet 1.200.000 USD olarak alınmıştır. Toplam maliyet 4.536.000 USD olarak alınmış ve amortisman bedeli belirlenmiştir.

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

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (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 durumlardaki elde edilen gelir tutandır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

#### ► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santraller elektrik üretimine 2017 yıl sonunda başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve KWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

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

Santrallerin faaliyette olduğu sürece ürettikleri elektrik miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için sağlıklı bir veri sağlayabilmektedir. Bunun yanında konumlu oldukları bölgenin ışınım miktarları da (Kwh/m<sup>2</sup>) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

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

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

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

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

#### ► GİDER

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

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

### Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

- 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.

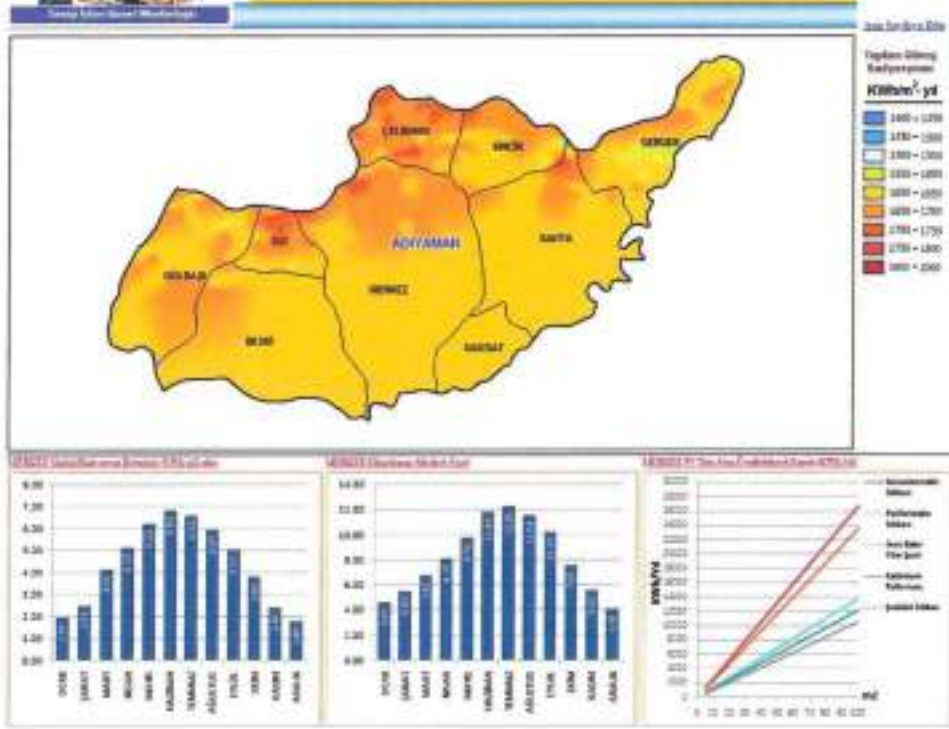
**İkincisi ise,** üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde 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 değıştirmediği 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.

- Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçek üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve 6.550.000 kWh/Yıl olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık 6.374.394 kWh şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

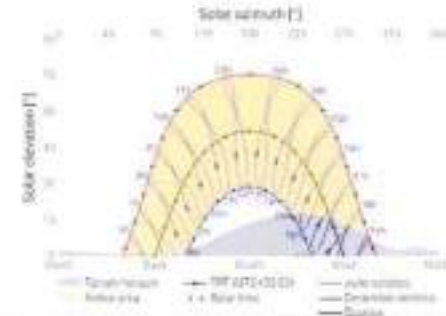
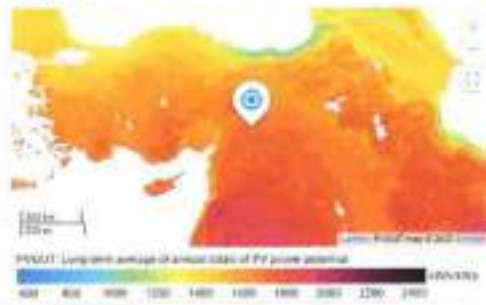
Referans	1 Mwp Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/Yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPÄ)	1.700.000	3,78	6.426.000
2.Global Solar Atlas	1.688.000		6.380.640
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.775.000		6.709.500
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim	1.732.804		6.550.000
<b>Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mwp için)</b>	<b>1.723.951</b>		<b>6.516.535</b>

\*Referans bilgileri aşağıda sunulmuştur.

**GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA)**

**Map data**

Specific solar radiation power output	PVOUT	1667.6
Direct normal irradiance	DNI	2177.6
Global horizontal irradiance	GHI	1877.6
Diffuse horizontal irradiance	DHI	326.4
Global tilted irradiance at optimum angle	GHI <sub>opt</sub>	2122.6
Optimum tilt of PV modules	OPT	22 / 100
Air temperature	TAM	17.8
Terrain elevation	TLE	985

**Map**

**Horizon and sunpath**

**PVOUT map**




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.

PTF Ortalamaları	Genel	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2024	TL/Mwh	62.912,15	62.659,28	62.202,60	61.811,71	61.047,34	62.139,00	62.609,11	62.399,34	62.413,45	62.914,80	62.502,00	62.661,97	62.272,45
	USD/Mwh	587,17	584,58	580,10	576,18	568,21	580,81	578,44	577,40	571,11	568,88	573,81	571,46	568,81
2023	TL/Mwh	61.451,48	61.801,71	62.118,22	61.770,82	61.807,28	61.923,80	62.817,40	62.251,01	62.306,84	62.249,84	62.114,23	62.111,17	62.188,50
	USD/Mwh	574,96	578,81	581,18	578,80	579,11	579,55	574,85	580,40	574,37	581,00	574,00	574,00	578,28
2022	TL/Mwh	61.177,99	61.404,50	61.670,89	61.810,56	61.788,28	62.140,14	62.082,17	62.064,05	62.890,59	63.470,00	63.498,31	63.730,18	62.595,26
	USD/Mwh	567,17	570,11	572,45	573,71	573,84	578,00	578,11	575,55	581,84	590,87	594,89	598,68	584,51
2021	TL/Mwh	6297,72	6286,89	6311,81	6312,13	6300,59	6401,20	6326,17	6327,17	6331,86	6409,91	6410,36	61.008,84	6306,41
	USD/Mwh	582,18	582,54	584,11	584,24	583,31	588,77	580,28	580,19	581,18	579,10	580,27	574,89	585,48
2019-2020	TL/Mwh						6216,91							6206,91
	USD/Mwh						584,32							584,32
2017-2020	TL/Mwh						6150,89							6150,89
	USD/Mwh						582,68							582,68

Bellekisi: <https://www.teias.com.tr/enerji-ve-enerji-ekonomisi/enerji-ekonomisi>

2024 yılı için günler bazında Ağrı ortalama PTF 2.271,71 TL/MWh, 48,32 USD/MWh olarak bildirilmiştir.

2023 yılı için günler bazında Ağrı ortalama PTF 2.217,38 TL/MWh, 47,37 USD/MWh olarak bildirilmiştir.

2022 yılı için günler bazında Ağrı ortalama PTF 2.118,11 TL/MWh, 39,81 USD/MWh olarak bildirilmiştir.

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.

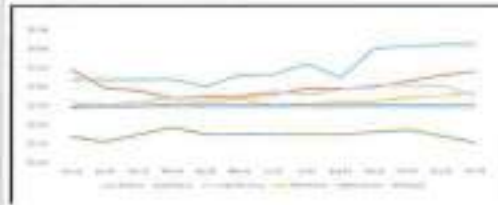
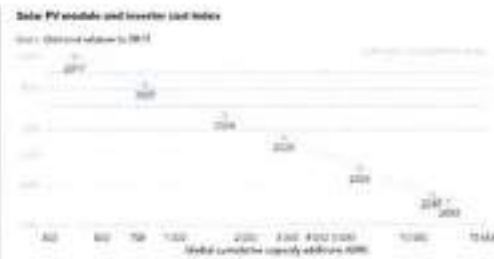
Bu santral için projeksiyon dönemi olan 42 yıllık sürede ortalama 0,161 USD Cent/Kwh birim satış fiyatı kabul edilmiştir.

5. Santraller için 2 (iki) esas ana gider unsurundan bahsetmek mümkündür. Birincisi Operasyon Giderleri (OpEx), diğeri ise Dağıtım Bedeli gideridir.  
Birincisi; santrallerin üretim faaliyetini sürdürülebilmesi için bazı operasyonel maliyetlere katlanmaları gerekmektedir. Bu maliyetler gerek ilgili firmadan edinilen veriler gerekse de sektörde yapılan araştırmalar neticesinde belirlenmiştir. İlgili maliyet kalemleri genel olarak; Teknik Personel, Güvenlik, Sigorta, Genel Bakım-Onarım, Sarf Malzemeleri, Yazılım Sistemleri gibi giderlerden oluşmaktadır. Hem tarafımıza iletilen bilgi hem de edinilen geçmiş ve güncel veriler ışığında değerlemeye konu 3,78 mWp kurulu güce sahip bu santraller için yıllık ortalama **40.000 USD** civarında operasyonel gider kabul edilerek hesaplama başlatılmıştır. Santrallerin kurulu olduğu arazi için üst hakkı bedelleri de bu gidere dahildir. Bu gider kalemi İNA tablosunda her yıl sabit olarak %2,0 oranında uzun vade ortalama USD bazlı enflasyon öngörüsüyle artırılmıştır. Diğer taraftan tesisin 25.yılında tüm panellerin değiştirildiği ön görüsüyle Wattp başına 0,30 USD ile çarpılarak (İNA tablosunun alt kısmında gösterilmiştir.) toplam bir panel yenileme maliyet eklenmiştir.  
İkincisi ise; santrallerde üretilen elektriğin tüketildiği noktaya taşınması için Dağıtım Bedeli altında bir maliyet oluşur. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız 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 2015 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.



**ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Çarşı Grafikleri**


Türkiye'deki Yatırım Süremleri:

 Türkiye CBS 30 Yıllık USD = **293,05** -0,69 HİSTORİK


Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul/ANKARA  
 Tel: 0312 407 80 50 / 407 80 54  
 www.netgd.com.tr / e-mail: iletisim@netgd.com.tr  
 Tic. Sic. No: 255226 / Mersis No: 03101000000019  
 Müktesip Vergi Dairesi: 421 024 9300

### 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 elektriğe olan ihtiyacın artması sebebiyle elektrik için yeterli hatta fazlasıyla bir talep oluştuğu/oluşacağı da görülmektedir. Bununla beraber yenilenebilir enerji yatırımlarında GES için herhangi bir hammadde/yakıt tedarik riski de bulunmamaktadır. Hammadde Güneştir. Her ne kadar doğal gaz ve petrol gibi kaynaklara dayalı elektrik üretimi için jeopolitik risk bulunsu da yenilenebilir enerjiye dayalı GES elektrik üretiminde böyle bir riskten söz edilmemekte aksine GES için jeopolitik fayda sağlanmaktadır. GES teknolojisi geçmiş yıllarda zor karşılanmış olsa da günümüzde birçok teknolojik çalışmalar, teknoloji ve ar-ge üretim tesisleri bulunmakta ve gelişmektedir. Bu sebeple teknoloji tedarik riski güvenilir düzeyde kalmaktadır. Finansal risk ise Türkiye’de sadece yenilenebilir enerji yatırımlarında değil her endüstride yatırımlarda karşılaşılan önemli risklerdendir. Kur, faiz ve enflasyon gibi ekonomik parametrelerde yaşanan olumsuz değişikliklerin elektrik üreticilerinin nakit akımlarını sektöre uğrattıkları 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 3,78 mWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 8.604.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL ile karşılığı 303.552.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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



		2022 HESAP KESİTLERİ YIL İZLENİMLERİ													
Periyot	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
TL	6.133.886	4.985.881	4.235.345	4.291.832	4.932.728	4.423.262	4.507.834	4.609.887	4.791.896	4.877.876	6.129.521	6.126.853	6.156.633	6.181.948	62.383.538
İhtisap Olan İndirgenmiş Üst Hiss	30,00%	20,00%	28,00%	27,00%	26,00%	25,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
İhtisap Olan İndirgenmiş Üst Hiss	6.133.886	4.985.881	4.235.345	4.291.832	4.932.728	4.423.262	4.507.834	4.609.887	4.791.896	4.877.876	6.129.521	6.126.853	6.156.633	6.181.948	62.383.538
Periyot	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Yıl	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
TL	62.820.725	63.275.903	64.094.883	65.118.604	66.898.715	67.997.819	69.097.274	612.498.502	615.830.740	618.515.915	614.407.407	630.509.256	638.136.573	647.870.716	656.586.895
İhtisap Olan İndirgenmiş Üst Hiss	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
İhtisap Olan İndirgenmiş Üst Hiss	6.141.750	6.147.656	6.151.808	6.160.327	6.168.892	6.173.846	6.181.000	6.188.831	6.196.495	6.204.682	6.213.211	6.222.095	6.231.249	6.240.688	6.251.029
Periyot	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40					
Yıl	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064					
TL	671.506.076	690.582.593	6113.718.243	6139.660.302	6174.575.377	6218.219.223	6272.774.027	6340.987.533	6428.209.438	6532.761.771					
İhtisap Olan İndirgenmiş Üst Hiss	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%					
İhtisap Olan İndirgenmiş Üst Hiss	6.251.029	6.261.488	6.272.384	6.283.713	6.295.556	6.307.871	6.319.688	6.332.041	6.344.980	6.358.479					
Periyot											Kira Bölümleri Tarihi				
Yıl											08.01.2025				
TL											612.500				

Üst Hiss Bükülme İndirgenmiş Toplam Değişiklik	
Önce Ki	35.2800
Şimdi Ki	67.402.868
<b>Değişiklik</b>	<b>32.122,868</b>

Üst Hiss Bükülme İndirgenmiş Toplam Değişiklik  
Önce Ki: 35.2800  
Şimdi Ki: 67.402.868

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Emniyet Mh. 5. Kat No: 157/50 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 279 90 51 Kat: 5/5 No: 467 08 34  
www.netgl.com.tr E-Posta: info@netgl.com.tr  
Tic. Sic. No: 279026 Şişli No: 023 2854002000078  
Muhapese No: Dkvsl 631 954 9392

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES için kira tespiti yapılmamıştır.

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

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

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

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

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu Güneş Enerji Santral'i'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santrallerin piyasa değerlerinde büyük değişkenlik bulunduğu gözlemlenmiş olup Pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden 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 için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. SONUÇ**

**7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Müşteri talebi üzerine; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Büyükkavaklı Köyü, 154 ada, 4 parsel üzerinde kurulu toplamda 3,78 mWp/3,696 mWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Santrallerin **31.12.2024** değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değeri;

Soho Giyim ve Enerji A.Ş.'ne ait raporda detayları verilen 3,78 mWp/3,696 mWe güce sahip 4 adet Güneş Enerji Santrali için 8.604.000-USD karşılığı rakamla; **303.552.000,00 -TL** yazıyla; Üçyüzüçmilyonbeşyüzelliikibin Türk Lirası değer takdir edilmiştir. (KDV Dâhil: 364.262.400-TL)

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 15:35,2803 TL dir.*

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



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Geçici Kabul Tutanakları ve Diğer Yasal Evraklar

Δ Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## TAPU KAYITLARI

Kaydı Oluşturan: CEMAL GÜZELCİ ( CANÖZÜ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	154/4
Tasınmaz Kimlik No:	94621866	AT Yüzölçüm(m <sup>2</sup> ):	81340.90
İl/İlçe:	ADIYAMAN/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Adıyaman	Bağımsız Bölüm Brut Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKKAVAKLI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TACİR BEŞİ TARLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1687	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 15. cilt 1385. sayfadaki 154 ada 4 parsel üzerindeki 'Üst İnşaat Hakkı'

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
632451625	(SN-8347912) CANÖZÜ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	81340.90	81340.90	Satış 31-12-2021 40020	-

1 / 3

## İpotek


Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN-7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN-9980793117	Hayır	6000000.00 USD	faizsiz	1/0	F.B.K.	Adıyaman - 02-03-2022 10:19 - 7025
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Adıyaman - BÜYÜKKAVAKLI Köyü - (Aktif) - 154 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN-8347912) CANÖZÜ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 USD	Adıyaman - 02-03-2022 10:19 - 7025	-	


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GJsxZgCWd9-H kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

## KİRA SÖZLEŞMESİ

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

Mehmet Aktunç  


M. Akher Özsoy  
Makaleler  


### SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

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

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

KIRALAYAN  
Mehmet AKTUŒ



KIRACI  
Kare Enerji Üretim Sanayi Ve Tic.A.Ş.  
Vekâleten  
Mehmet Ođhan ÖZSOY





**T.C.**  
**NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**GENEL MÜDÜRLÜK**

**BAKIRİYE**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**YEREL İÇİŞLERİ BAKANLIĞI**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**T.C.**  
**NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**GENEL MÜDÜRLÜK**

**BAKIRİYE**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**YEREL İÇİŞLERİ BAKANLIĞI**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**T.C.**  
**NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**GENEL MÜDÜRLÜK**

**BAKIRİYE**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**YEREL İÇİŞLERİ BAKANLIĞI**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**T.C.**  
**NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**GENEL MÜDÜRLÜK**

**BAKIRİYE**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**YEREL İÇİŞLERİ BAKANLIĞI**

MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**

**MÜHÜRÜZÜKÜNDEN ALINAN TAHHÜT NÖMRESİ: 2024/10000000000000000000**



## SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

17.01.2018

**LEASING ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Katılım No: 42424222417 Tarih: 21.06.2018 Sayı: 20/2017-01/00007

Bu Anlaşma, tüm tarafların bir taraftan üyelerine diğer taraftan elektrik iletim sistemlerinde, 4446 sayılı Enerji Piyasası Kanunu (Kanun) ve 2349 sayılı Elektrik Enerji Kanununda (Kanun) Belirli Kesitli Kesitli Aşağı Gerilimlere Düşük Gerilim (TGS) Kurulumu ile ilgili olarak, bu anlaşma kapsamında elektrik iletim sistemleri için kullanılacak olan güç hatları ve yerleşim alanlarıdır.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümlerle ve diğer tarafların diğer tarafları ile birlikte uygulanır ve yürürlüğe girer.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Ünvanı
	Alanya Elektrik Dağıtım A.Ş.	Alanya Elektrik Tİ. A.Ş.

Kesim Adresleri	Ünvanı	Adres
Çarşamba Mahallesi 29002. Sok. 8 Blok No:42/2 Gökçeada/Kütahyaspor	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar

Tamamla Yürürlükte Kalması İçin

*(İmza)* *(İmza)*

**ASLIHUSULAYIMCI**

17.01.2018

**LEASING ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Katılım No: 42424222417 Tarih: 21.06.2018 Sayı: 20/2017-01/00007

Bu Anlaşma, tüm tarafların bir taraftan üyelerine diğer taraftan elektrik iletim sistemlerinde, 4446 sayılı Enerji Piyasası Kanunu (Kanun) ve 2349 sayılı Elektrik Enerji Kanununda (Kanun) Belirli Kesitli Kesitli Aşağı Gerilimlere Düşük Gerilim (TGS) Kurulumu ile ilgili olarak, bu anlaşma kapsamında elektrik iletim sistemleri için kullanılacak olan güç hatları ve yerleşim alanlarıdır.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümlerle ve diğer tarafların diğer tarafları ile birlikte uygulanır ve yürürlüğe girer.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Ünvanı
	Alanya Elektrik Dağıtım A.Ş.	Alanya Elektrik Tİ. A.Ş.

Kesim Adresleri	Ünvanı	Adres
Çarşamba Mahallesi 29002. Sok. 8 Blok No:42/2 Gökçeada/Kütahyaspor	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar

Tamamla Yürürlükte Kalması İçin

*(İmza)* *(İmza)*

**ASLIHUSULAYIMCI**

17.01.2018

**LEASING ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Katılım No: 42424222417 Tarih: 21.06.2018 Sayı: 20/2017-01/00007

Bu Anlaşma, tüm tarafların bir taraftan üyelerine diğer taraftan elektrik iletim sistemlerinde, 4446 sayılı Enerji Piyasası Kanunu (Kanun) ve 2349 sayılı Elektrik Enerji Kanununda (Kanun) Belirli Kesitli Kesitli Aşağı Gerilimlere Düşük Gerilim (TGS) Kurulumu ile ilgili olarak, bu anlaşma kapsamında elektrik iletim sistemleri için kullanılacak olan güç hatları ve yerleşim alanlarıdır.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümlerle ve diğer tarafların diğer tarafları ile birlikte uygulanır ve yürürlüğe girer.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Ünvanı
	Alanya Elektrik Dağıtım A.Ş.	Çarşamba Elektrik Tİ. A.Ş.

Kesim Adresleri	Ünvanı	Adres
Çarşamba Mahallesi 29002. Sok. 8 Blok No:42/2 Gökçeada/Kütahyaspor	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar

Tamamla Yürürlükte Kalması İçin

*(İmza)* *(İmza)*

**ASLIHUSULAYIMCI**

17.01.2018

**LEASING ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Katılım No: 42424222417 Tarih: 21.06.2018 Sayı: 20/2017-01/00007

Bu Anlaşma, tüm tarafların bir taraftan üyelerine diğer taraftan elektrik iletim sistemlerinde, 4446 sayılı Enerji Piyasası Kanunu (Kanun) ve 2349 sayılı Elektrik Enerji Kanununda (Kanun) Belirli Kesitli Kesitli Aşağı Gerilimlere Düşük Gerilim (TGS) Kurulumu ile ilgili olarak, bu anlaşma kapsamında elektrik iletim sistemleri için kullanılacak olan güç hatları ve yerleşim alanlarıdır.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümlerle ve diğer tarafların diğer tarafları ile birlikte uygulanır ve yürürlüğe girer.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Ünvanı
	Alanya Elektrik Dağıtım A.Ş.	Çarşamba Elektrik Tİ. A.Ş.

Kesim Adresleri	Ünvanı	Adres
Çarşamba Mahallesi 29002. Sok. 8 Blok No:42/2 Gökçeada/Kütahyaspor	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar	Alanya Mah. 823 Sokak C Blok Apt. No:1 KAT:Yüksek Katlar

Tamamla Yürürlükte Kalması İçin

*(İmza)* *(İmza)*

**ASLIHUSULAYIMCI**

## CED YAZISI

**KC**  
**ADYAMANI VALİLİĞİ**  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

№ : 3834237 E-3814166/214 W  
E-3814166/214 W

**GENEL ENERJİ ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.**  
(Karaklı Mah. Turanlık Çarşısı Cad. No:21 İy. Kapı No: 1)  
Gaziantep

Şif: 214166/214 ve 214166/214a Katman No'lu Beyan

Akademik H. Meriç Bey, Başkentimiz merkezinde Enerji Üretim Çarşısı Ticaret A.Ş. tarafından yapılacak olan Enerji Üretim (14.28.18 m<sup>2</sup>) projesi, 3173/2017 sayılı ve 28794 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelik çerçevesinde ÇED Yürürlüğü İşlemlerinde enli değerde ve enilüğü için bapların dıı olarak değerlendirilmiştir.

İnönü, planlama sistemi ile ilgili olarak, 3872 sayılı Çevre Kanunu ile 3481 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla eklenen Yürürlükte İlgili Hükümlerin uygulanması ve diğer mevzuat kapsamında gerçekleştirilen işlemlerle ilgili olarak, enilüğü değerde değerlendirilmesine yönelik kurulumun ve işletilmesinin önlemlerinin alınması ile ilgili olarak değerlendirilmiştir.

Çevre ile alakalı

Yerleşim No	Y	X	Yerleşim No	Y	X
1	438427	4170239	1	438427	4170239
2	438427	4170234	-	-	-
3	438427	4170234	-	-	-
4	438427	4170234	-	-	-

Proje Alanı: 16.208,12 m<sup>2</sup>

214166/214 - Çevre Müdürlüğü - GAZİANTEP  
214166/214 - Şif. No: 214166/214  
214166/214 - Şif. No: 214166/214  
214166/214 - Şif. No: 214166/214

M. H. ÖZTÜRK  
Vali Yardımcısı



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
SANAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

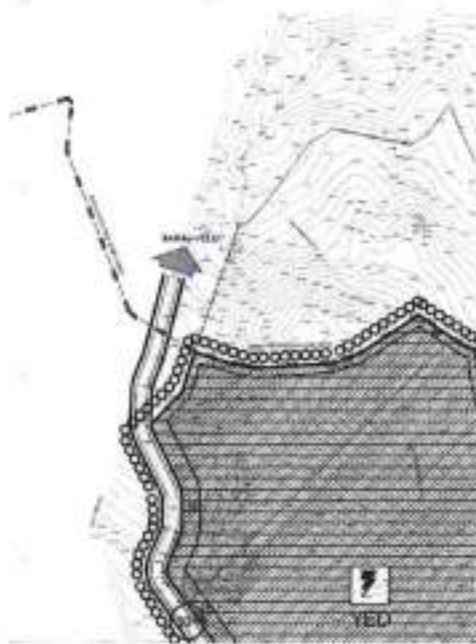
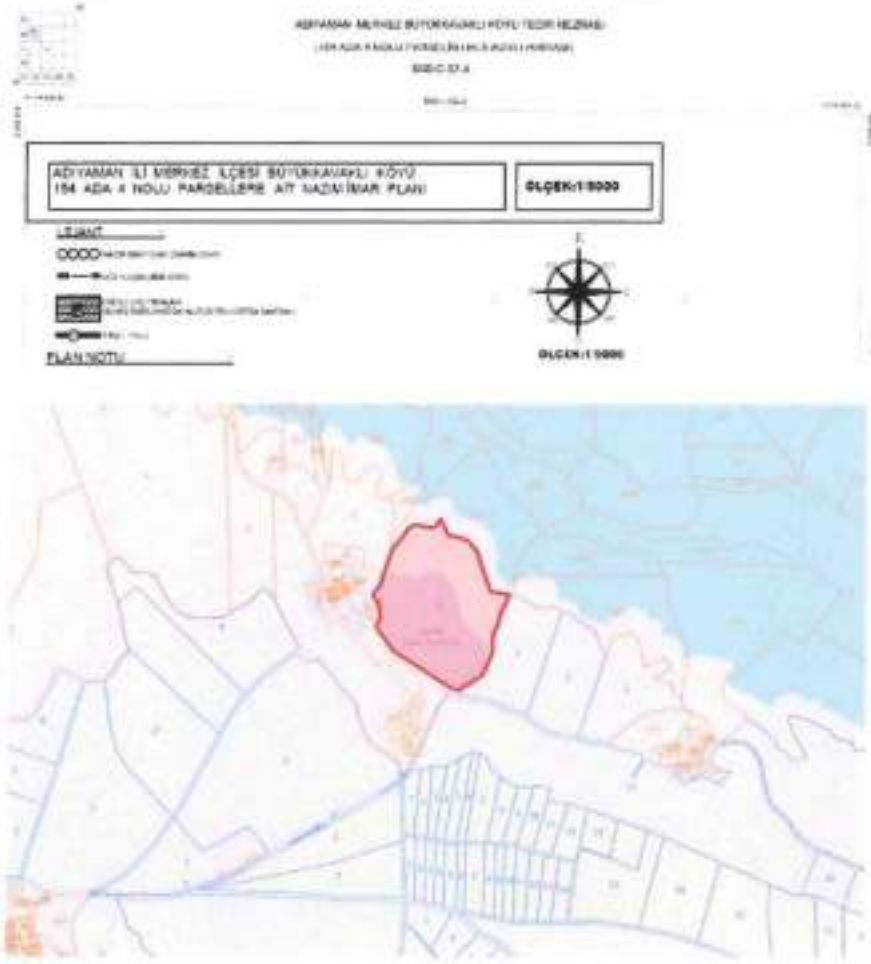
## SANAYİ SİCİL BELGESİ

e-belge

Belge Tarihi : 23/06/2024	Belge No : T22385	Vergi/TC No : 0130853043	
İşletme Adı : ANKARA OTOMOTİV TİCARET (A.Ş. YAKA GİRİŞ) ANONİM ŞİRKETİ			
İşletme Adresi : BÜYÜKBAKIRLI NOYU BÜYÜKBAKIRLI KÜME EVLER DİŞ KAPLI NO: 1 / İ MERKEZ / ADYAMANI			
Vize Tarihi : 23/06/2024	Vize Öncesi Bilgi Tarihi : 23/06/2024		
<b>Üretim Konusu</b>			
GÜNEŞ ENERJİSİ (ELEKTRİK ENERJİSİ)			
Tutarında Nüfus yazısı üzerine 24.01.1987 tarih ve 3548 sayılı Kanunla birli müddetinde geçecek birli ediliği olup 2911 sayılı Seferberlik ve Savunma Kanunu hükümlerine göre Türkiye Cumhuriyeti sınırları içindeki bu birliyi tutmak için yazılı			Belge Basım Tarihi : 21/03/2025
Bu belge ile ilgili birli ile ilgili belge için giriş yapılmıştır. Birli için yazılı olarak bildirilmiştir. Birli Sicil Belgesi T.T. kağıdında			
Bu belge ADYAMANI Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir. Bu belge geçerli olup yurtdışı için yurtdışı QRCode veya e-belge ile kullanılabilir. <a href="https://www.sicil.bel.tr">https://www.sicil.bel.tr</a> adresinden detaylı bilgi alınabilir. Birli Sicil Belgesi T.T. kağıdında			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emirgazi Mah. Şişli Sok. No: 101 Kat: Kat: 10 / ANKARA  
Tel: (312) 157 80 00 / Faks: (312) 107 80 04  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sicil No: 258036 Şişli No: 0011024033080018  
Maliye Vergi Dairesi 021 034 5029

## İMAR PAFTASI



**MARJİNAL ARAZİ YAZISI**

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

Sayı : 59728081-230.99- <sup>150 SC - 2433</sup> 28.08/2014  
Konu : Arazi Sınf Tespiti.

SN: Orhan ÖZSOY  
(3M Mühendislik ve Danışmanlık, Turgut Reis Mah. İstiklal Cad. No:27)

ADYAMAN

İlgi : 15.08.2014 tarihli (2433 Evrak Kayıt No.lu) dilekçeniz.

İlgi dilekçenize istinaden, İlimiz Merkez İlçe Büyükkavaklı Köyü sınırları içerisinde yer alan, DSİ 20. İlçe Müdürlüğü ile İlimiz İl Özel İdaresinin görüldü yazılarında herhangi bir sınırlama projesi kapsamında kalmadığı belirtilen 154 ada 4 parsel sınıflandırma, teknik elemanlarımızca mahallide yapılan teknik ve inceleme sonucunda, "Kırsal Marjinal Tarım Arazisi" niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.

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

**Not:** Yapılan işlemler azaresi sınıfı tespitidir. Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermeyip bu alanda "Güneş Enerjisi Santrali" kurulması halinde Bakanlığımız mevzuatları kapsamında İl Müdürlüğümüzden teknik izin alınması gerekmektedir.

  
Adil ALAN  
İl Müdürü

29.08.2014

  
Abdurrahman KARADAŞ  
Ziraat Mühendisi

28.08/2014 Zir. Müh. : A.KARADAŞ  
28.08/2014 İl Müd.Yrd.V. : A.T.YENER

Çalışma Yolu: Müdürlük Cad. ADYAMAN  
T.E. 0 416 2161340/301  
Elektronik Ağ: www.adpmsmzrtnm.gov.tr

İletişim İmbar: Zir. Müh. A.KARADAŞ  
Fax: 0 416 2161340  
e-posta: idil@adpmsmzrtnm.gov.tr

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. Sıno Sk. His 120/5 Kat: 08/ANKARA  
Tel:0312 257 01 07 0147 417 01 34  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic.Sic.No:255524 Menkul His253101/02090419  
Muhasebe Vergi Sicilno:401 054 9201

## SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. 5. Sk. No: 2 C. Çankaya-ANKARA  
Tel: 0312 433 80 00 Faks: 0312 307 80 00  
www.netygc.com.tr E-posta: info@netygc.com.tr  
Tic. Sic. No: 275626 Şişli No: 221 195-40/25. Kat  
Mükabbe Vergi Dairesi 234 234 2320





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.09.2019

No: 40111

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**Sermaye Piyasası Kurulu nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri  
Bakımında İçin Lisanslama ve Sektör Yürütme İşleri Hakkında Tebliğ"ı uyarınca**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail ARIKAN  
GENEL MÜDÜR  
E. N. ÖZTÜRK  
BAŞKAN**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 11.03.2019

No: 40112

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**Sermaye Piyasası Kurulu nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri  
Bakımında İçin Lisanslama ve Sektör Yürütme İşleri Hakkında Tebliğ"ı uyarınca**Özge ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail ARIKAN  
GENEL MÜDÜR  
E. N. ÖZTÜRK  
BAŞKAN

  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Sermaye Piyasası Denetim ve Araştırma Genel Müdürlüğü

Tarih: 15.07.2019 No: 404622

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ" (YH-129/7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUĞAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Sermaye Piyasası Denetim ve Araştırma Genel Müdürlüğü

Uzlaşma Tarihi: 15.08.2020 Belge No: 917340

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun MA-128/7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ uyarınca

**MEHMET AKBALIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUĞAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI



  
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu  
Sermaye Piyasası Denetim ve Araştırma Genel Müdürlüğü

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

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

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

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

