



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2025-167

Mart, 2025





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

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

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 07020002709000000000000000
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 07020002709000000000000000
Etiler, Beşiktaş / İstanbul

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Santral İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Santralin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları	8
3.3 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmaz İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi Yapılan Santral ve Üzerinde Kurulu Olduğu Ana Taşınmazla İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	8
3.5 Santralin Üzerinde Kurulu Olduğu Taşınmazın ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Santral İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Santrale ve Üzerinde Kurulu Olduğu Parşele İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. SANTRALİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 24.03.2025 itibarıyla başlanmış 28.03.2025 itibarıyla tamamlanmıştır. Rapor, 28.03.2025 tarihinde Özel 2025-167 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır. 31.12.2024 değerlendirme tarihi olarak baz alınmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Dikme Mahallesi 131 Ada 24-25 Parsel, 148 Ada 62 Parsel ve Karaköy Mahallesi 148 ada 62-63-64-91-146-147-150 Parseller üzerinde kurulu toplamda 8,7859 mWp (7,92 mWe) güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından;

* Özel 2021-1955 / 03.12.2021 – Değerleme Tarihi: 30.09.2021, 156.945.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000, -TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM A.Ş.

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

Şirket Amacı : -

Sermayesi : -

Telefon : 0 216 606 40 71

E-Posta : info@bestbrandsenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.12.2024 olarak baz alınmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

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

FOR JOURNALISTS ONLY
 2015 RELEASE UNDER E.O. 13526
 Document ID: A66304
 Date of Review: 08/01/2015
 The following information is being released to the public:
 All information contained herein is being released to the public
 except where specifically noted otherwise.

3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu santraller Dikme Mahallesi 131 ada 24-25, 148 ada 62 parsel ve Karaköy Mahallesi 148 ada 62-63-64-91-146-147-150 parseller üzerinde konumlanmaktadır. Yahyalı ilçe merkezinden yaklaşık 25 km ilerledikten sonra Dikme mahallesine ulaşılır. Söz konusu santraller Dikme köyü yerleşkesi içerisinde Yahyalı yolu üzerinde konumlanmaktadır. Arazi sınırları itibariyle santrallerin bir kısmı Karaköy mahallesinde bulunmaktadır.

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



NET MINISTERIAL GOVERNMENT

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parselin Tapu Kayıtları

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

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

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

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

148 Ada 150 Parsel üzerinde;

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu Güneş Enerjisi Santraline ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Ventis 1 GES

Geçici Kabul Tutanağı

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 2 GES

Geçici Kabul Tutanağı

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 4 GES

Geçici Kabul Tutanağı

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 5 GES

Geçici Kabul Tutanağı

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 6 GES**Geçici Kabul Tutanağı**

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 7 GES**Geçici Kabul Tutanağı**

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 8 GES**Geçici Kabul Tutanağı**

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Ventis 9 GES

Geçici Kabul Tutanağı

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

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

ÇED Yazısı

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

Not: Sigorta poliçeleri 30.08.2024 – 30.08.2025 tarihleri arasında geçerlidir.

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

Not3: Tesise ait "Sanayi Sicil Belgesi" ektedir.

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

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

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

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

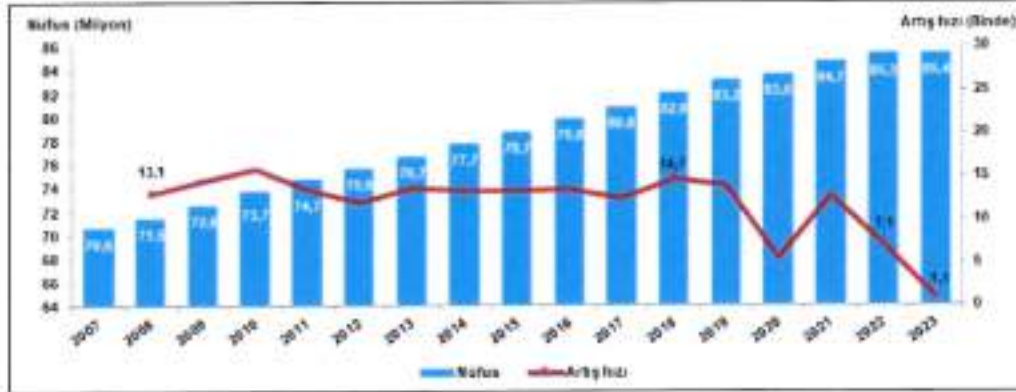
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

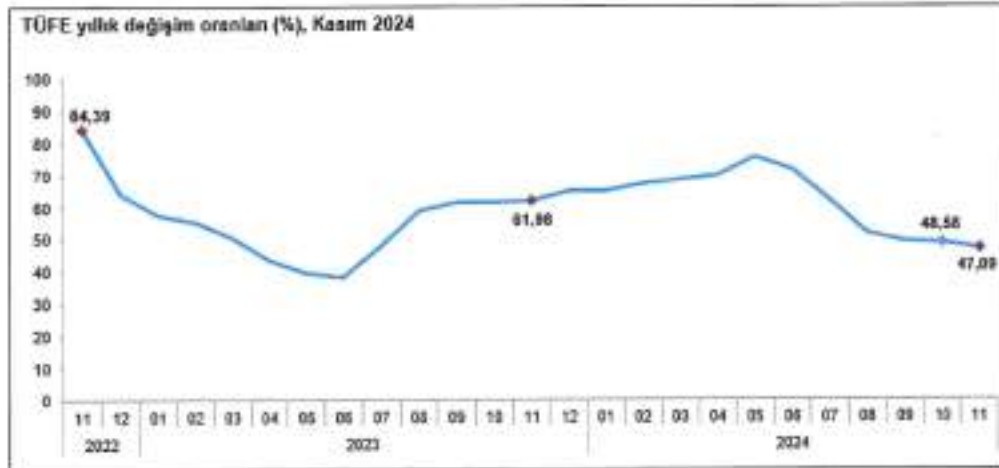
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

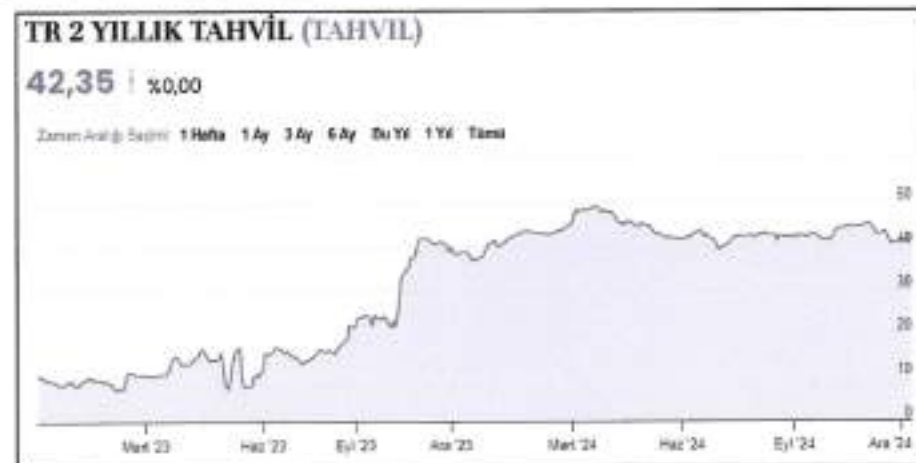
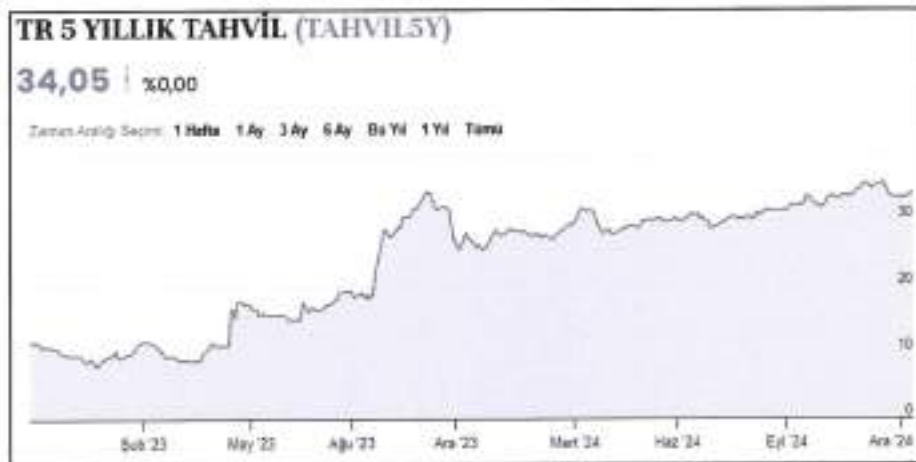
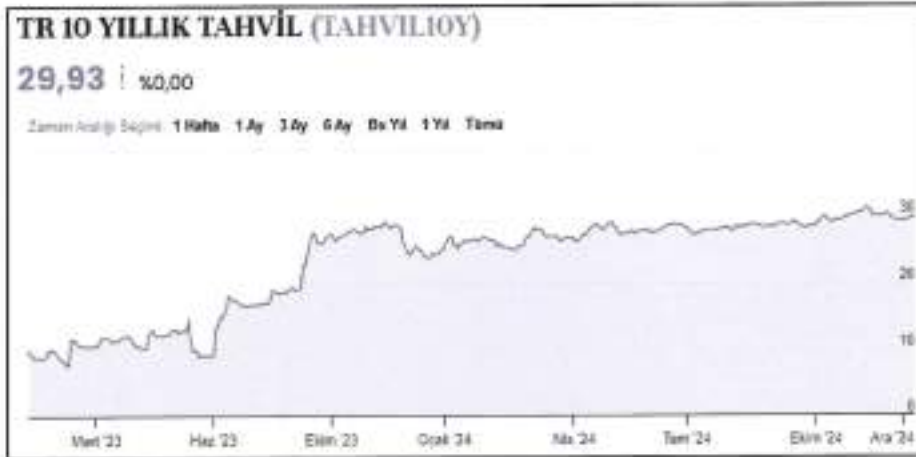


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma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

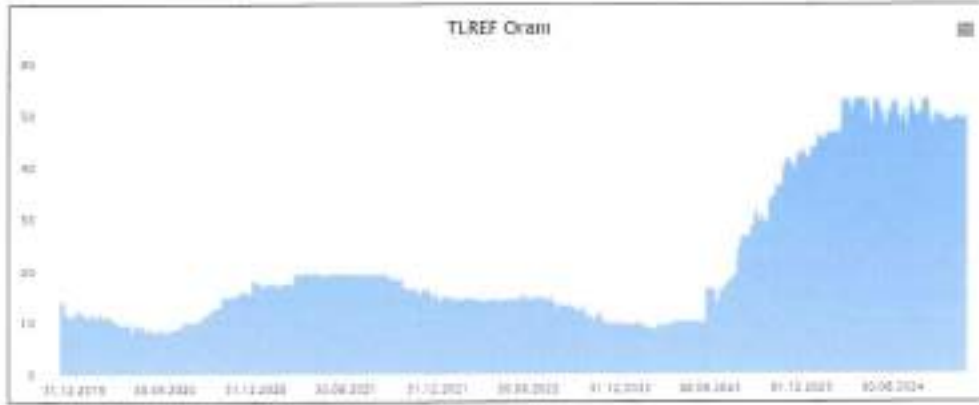
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274920
Mersis: 34020100000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 274920
Tic. Sic. No: 274920
Mersis: 34020100000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 274920

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

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

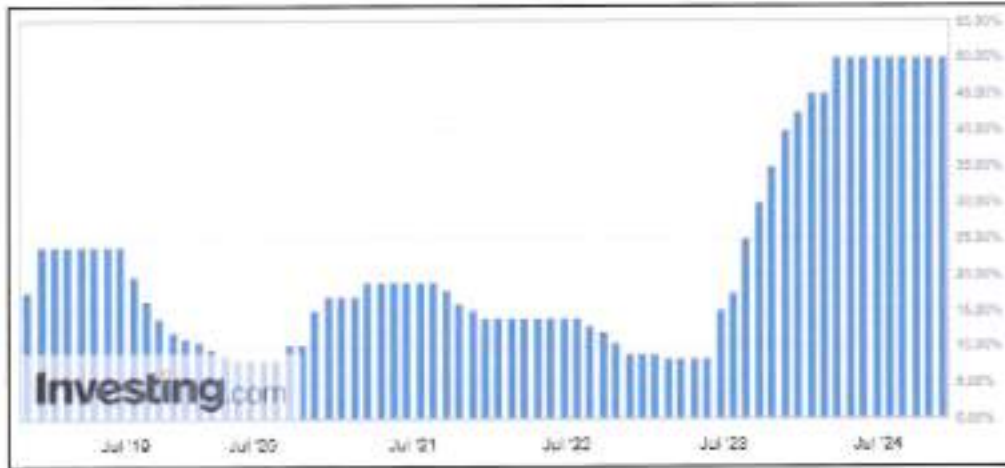


Δ Referans Faiz Oran Değişimi:



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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



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

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Santral Özellikleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VENTİS 1 GES

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

VENTİS 2 GES

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

VENTİS 4 GES

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

VENTİS 5 GES

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

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

VENTİS 6 GES

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

VENTİS 7 GES

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

VENTİS 8 GES

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

VENTİS 9 GES

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

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

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

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

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

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

Rapora konu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

1.Aşama

Uygun arazi belirlenmesi ve arazi maliyeti

Arazi fizibilite çalışması için yapılan harcama

Gerekli yasal izinler ve uygunluk için yapılan harcamalar

İmar planı için yapılan harcama

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

2.Aşama

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

Yazılımsal harcamalar

Bağlantı için yapılacak harcamalar

3.Aşama

Eğitim, iş güvenliği, işçilik gibi harcamalar

SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı harcamaları

Sözleşmelerden doğan damga vergileri

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

Mühendislik ve/veya danışmanlık giderleri

4.Aşama

Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb maliyetler

Ön görülemeyen diğer harcamalar

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

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

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

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

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

► ÜRETİM VE GELİR

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

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

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

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

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

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

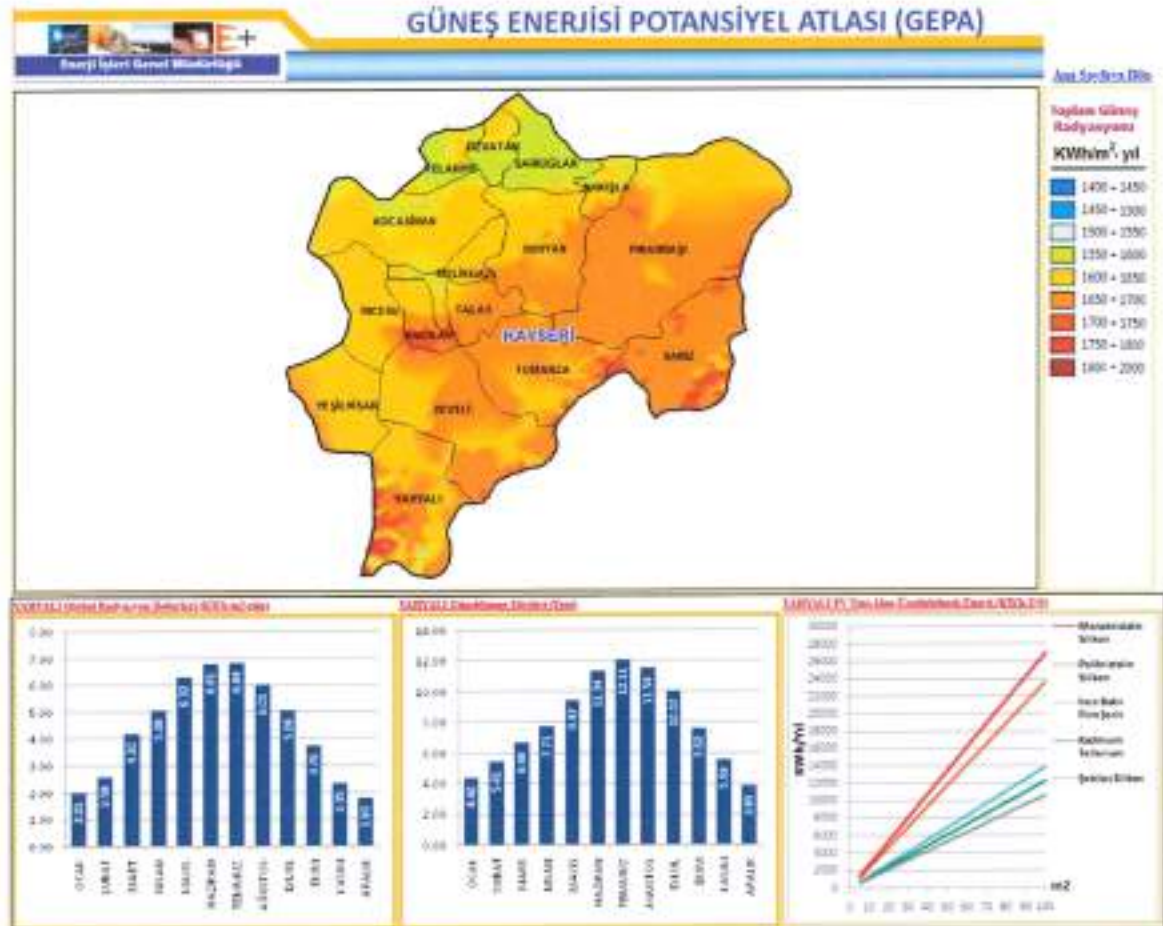
Santrallerin üretim miktarı başına kazançlarını belirleyen birim fiyat, santralin yasal olarak kurulduğu zamanda teşvik alıp almadığına, YEKDEM dahilinde olup olmadığına, EPIAŞ piyasa takas fiyatı (PTF) gelişimi, ulusal ve uluslararası enerji piyasası beklentileri gibi unsurları barındırmaktadır.

► GİDER

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

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

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.



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

4. Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibariyle santrallerin belirli fiyattan elektrik alım garantisinden faydalanacağı son tarih 2026 yılıdır. Bu tarihe kadar belirlenen birim fiyat olan 0,133 USD/Kwh (13,3 USD Cent/Kwh) üzerinden hesaplama yapılmıştır. YEKDEM sonrası ise bu santralin ürettiği elektrikten Kwh başına her yıl bazında bir önceki yıla göre %1,0 artış ön görüşüyle değişen birim fiyat hesaplanmıştır. Projeksiyon süresi olan 49 yılın kalan 43 yıl için ortalama birim fiyat ise 0,164 USD/Kwh karşılık gelmektedir.

Bu birim bedel kabulünde, EPIAŞ tarafından açıklanan Piyasa Takas Fiyatı (PTF) verileri, USD ve TL bazında enflasyon tahminleri, Uluslararası yenilenebilir enerji ajansı verileri, ulusal ve uluslararası düzeyde enerji ekonomisi görünümü, elektrik arz ve talep dengesi, yenilenebilir enerji santralleri teşvik ve destekleri, karbon sıfır hedefi, yeşil mutabakat ve global düzeydeki iklim sözleşmeleri, dijitalleşme ve üretim bazından kaynaklı elektrik talep artışının beklentisi, elektrikli araçların hızlı artışı, nükleer enerjiye yönelik yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

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

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

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

PTF Ortalamaları	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2024	TL/Mwh	62.023,25	62.059,58	62.282,65	62.813,71	62.667,34	62.199,02	62.409,13	62.509,44	62.415,85	62.399,80	62.502,08	62.492,87
	USD/Mwh	\$67,17	\$64,89	\$66,39	\$64,18	\$64,21	\$66,88	\$79,49	\$77,60	\$71,21	\$68,88	\$73,88	71,40
2023	TL/Mwh	63.491,49	62.991,73	62.126,12	62.776,81	61.907,28	61.409,82	61.977,42	62.291,01	62.008,80	62.149,88	62.135,25	62.121,17
	USD/Mwh	\$182,86	\$168,82	\$111,18	\$81,88	\$67,12	\$70,33	\$74,85	\$81,00	\$74,57	\$80,00	\$74,80	\$75,11
2022	TL/Mwh	61.177,89	61.404,59	61.670,88	61.816,56	61.748,88	61.880,18	62.330,37	63.069,38	63.898,59	63.470,02	63.488,10	63.793,18
	USD/Mwh	\$87,37	\$103,15	\$124,65	\$124,79	\$112,84	\$116,81	\$134,15	\$170,10	\$212,84	\$196,97	\$184,39	\$147,93
2021	TL/Mwh	6297,71	6286,89	6311,41	6322,19	6360,59	6303,03	6318,17	6357,17	6353,86	6465,95	6590,88	61.008,04
	USD/Mwh	\$49,18	\$49,54	\$49,11	\$50,14	\$45,10	\$46,77	\$46,28	\$50,28	\$48,19	\$78,10	\$80,27	\$74,89
2020-2018	TL/Mwh	6296,91											6296,91
	USD/Mwh	\$47,32											\$47,32
2017-2016	TL/Mwh	6150,98											6150,98
	USD/Mwh	\$61,89											\$61,89

Belirtilen: <https://waifu.fic.apicloud.com/zt/franciscan/p/yeis/zt/gpa/ptf/zhm/>

2024 yılının tüm günleri boyunca ortalama PTF 2.279,71 TL/MWh, 66,82 USD/MWh olarak hesaplanmıştır.

2023 yılının tüm günleri boyunca ortalama PTF 2.237,28 TL/MWh, 97,87 USD/MWh olarak hesaplanmıştır.

2022 yılının tüm günleri boyunca ortalama PTF 2.218,21 TL/MWh, 146,21 USD/MWh olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ISIM/SÖZBEN Tarih	Menkul Kayda	Yatırı Zama	Yatırı Oranı	Ala. Getiri	Net. Getiri	Ala. Getiri Ortalaması Getiri
15.12.2009	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.21%	8.33%	8.87%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.27%	8.20%	8.24%
30.09.2009	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	7.99%	7.28%	7.93%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	7.51%	7.45%	7.68%
30.06.2004	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	7.88%	7.78%	7.94%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	7.99%	7.91%	7.98%
18.12.2013	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.59%	8.47%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.18%	8.04%	8.10%
26.06.2013	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.59%	8.47%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.18%	8.04%	8.10%
3.09.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.59%	8.47%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.18%	8.04%	8.10%
10.12.2011	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.59%	8.47%	8.47%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.18%	8.04%	8.10%
10.08.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	9.24%	9.24%	9.20%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	10.23%	10.18%	10.17%
11.04.2021	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	9.23%	9.21%	9.20%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.75%	8.65%	8.69%
8.01.2013	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.87%	8.99%	8.63%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	7.11%	7.04%	7.06%
17.06.2020	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.74%	8.89%	8.73%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	7.28%	7.21%	7.29%
11.12.2009	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	8.51%	8.27%	8.80%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	8.77%	8.72%	8.75%
5.01.2018	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	5.72%		5.72%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	5.85%		5.95%
28.06.2017	US900123CB40	16.04.2043	4.88%	5.68%		5.68%
	US900123CB37	17.02.2045	6.69%	5.84%		5.84%
Ortalama						7.76%

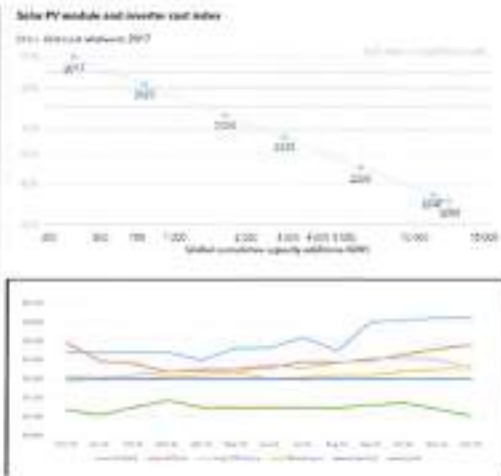
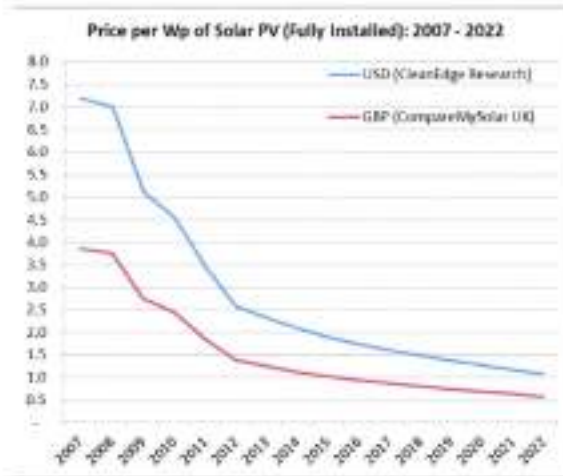
YTD verileri kullanılarak
Referans: www.bloomberg.com.tr

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

ABD 30 Yıllık Tahvil Faizi Grafikleri



NET KURUMSAL DEĞERLEME
EĞİTİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emisyon ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945 / Mersis: 3471000127494500010001
Büyükdere Caddesi No: 11 Kat: 11
34398 Beşiktaş / İstanbul



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedarik riski, performans riski, düzenleyici risk, rekabet riski, jeopolitik risk, iletim/dağıtım/şebeke riski, dengeleme riski, çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski olarak tanımlanabilir. Bahsedilen bu riskler, yenilenebilir enerji yatırımları ve GES bağlamında değerlendirildiğinde; çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski taşımadığı söylenebilir zira yenilenebilir enerjinin desteklenmesinin temel nedenlerinden birisi de çevreyle olan uyumdur ve bu yüzden pek çok paydaş, yatırımcı ve kullanıcı tarafından desteklenmektedir. Öte yandan özellikle sabit fiyattan alım garantilerinin olduğu ve serbest piyasada işlem yapılabilirdiği durum göz önüne alındığında herhangi bir talep veya fiyat riski söz konusu değildir. Ayrıca elektriğe olan ihtiyacın artması sebebiyle elektrik için yeterli hatta fazlasıyla bir talep oluştuğu/oluşacağı da görülmektedir. Bununla beraber yenilenebilir enerji yatırımlarında GES için herhangi bir hammadde/yakıt tedarik riski de bulunmamaktadır. Hammadde Güneştir. Her ne kadar doğal gaz ve petrol gibi kaynaklara dayalı elektrik üretimi için jeopolitik risk bulunsun da yenilenebilir enerjiye dayalı GES elektrik üretiminde böyle bir riskten söz edilmemekte aksine GES için jeopolitik fayda sağlanmaktadır. GES teknolojisi geçmiş yıllarda zor karşılanmış olsa da günümüzde birçok teknolojik çalışmalar, teknoloji ve ar-ge üretim tesisleri bulunmakta ve gelişmektedir. Bu sebeple teknoloji tedarik riski güvenilir düzeyde kalmaktadır. Finansal risk ise Türkiye’de sadece yenilenebilir enerji yatırımlarında değil her endüstride yatırımlarda karşılaşılan önemli risklerdendir. Kur, faiz ve enflasyon gibi ekonomik parametrelerde yaşanan olumsuz değişikliklerin elektrik üreticilerinin nakit akımlarını sektöre uğratabilecek bir risktir ancak, Türkiye’de sabit fiyattan alım garantilerinin Amerikan Doları cinsinden verilmesi, TL bazında enflasyondan ve radikal faiz değişikliklerinden etkilenmemesi finansal riski bir nebze de olsa azaltmaktadır. Güneşlenmedeki oynaklık önemli bir büyüklükte riski içermesine

rağmen GES yer seçimleri, santrallerin teknolojik ve mekanik şekilde performansı artırıcı yönde düzenlenmesi, yeni teknolojilerle verim kaybının düşürülmesi ise üreticinin istenilen zamanda ve miktarda elektrik üretmesine imkân tanımakta böylece olası performans riskinin önüne geçilmektedir. İletim/dağıtım/şebeke riski ise mevcutta lisans, bağlantı anlaşma sahipleri için herhangi bir risk taşımamaktadır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri dengeleme birimi olma yükümlülüğünden muaftırlar. Bu da dengeleme riskinin ortadan kalkması anlamına gelmektedir. Elektrik üreticisinin piyasada fazla sayıda rakiple karşılaşmasından ötürü katlanacağı maliyetlerin yükselmesi ve kârının azalması ise rekabet riski olarak tanımlanmakta ancak Türkiye’de GES’ler için istenilen üretim miktarlarına ulaşılmaması, daha çok elektrik arzının oluşması için düzenlemeler yapılması, enerjide yurtdışına bağımlılığın azaltılması istenmesi ise bu riski etkisiz kılmaktadır. Türkiye’de geçmiş yıllara nazaran yenilenebilir enerji yatırımları için bürokratik süreçlerin uzunluğu ve karmaşıklığının önüne geçilmiş, daha profesyonel bir yönetim sağlanmıştır. Hatta Aralık 2020 başında değişiklik yapılan kanunda ve alınan kurul kararında bu gelişmelerin olumlu yönde etkisi piyasada görülmektedir. Bu sebeple düzenleyici yani otorite riskinin bulunmadığı aksine desteklerin ve yeni olumlu düzenlemelerin yapıldığı söylenebilir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai olarak bir değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 8,7859 mWp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 20.725.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 15: 35,2803 TL ile karşılığı 731.177.000 TL olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.



▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table

[illegible]

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

Net Result	+	<table><tr><td>Urban Degree</td><td>Technical Degree</td></tr><tr><td>Income & Expense</td><td>Income & Expense</td></tr></table>	Urban Degree	Technical Degree	Income & Expense	Income & Expense	<table><tr><td colspan="2">Urban Degree/Technical Degree</td></tr><tr><td colspan="2">Income & Expense</td></tr><tr><td>1 Year Degree</td><td>2 Year Degree</td></tr></table>	Urban Degree/Technical Degree		Income & Expense		1 Year Degree	2 Year Degree	<table><tr><td>Income & Expense</td></tr><tr><td>Income & Expense</td></tr></table>	Income & Expense	Income & Expense	<table><tr><td colspan="2">Urban Degree/Technical Degree</td></tr><tr><td colspan="2">Income & Expense</td></tr></table>	Urban Degree/Technical Degree		Income & Expense		<table><tr><td>Income & Expense</td><td>Income</td></tr><tr><td>Income & Expense</td><td>Income</td></tr></table>	Income & Expense	Income	Income & Expense	Income
		Urban Degree	Technical Degree																							
Income & Expense	Income & Expense																									
Urban Degree/Technical Degree																										
Income & Expense																										
1 Year Degree	2 Year Degree																									
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Urban Degree/Technical Degree																										
Income & Expense																										
Income & Expense	Income																									
Income & Expense	Income																									
<table><tr><td>Income & Expense</td></tr><tr><td>Income & Expense</td></tr></table>	Income & Expense	Income & Expense		<table><tr><td>Income & Expense</td></tr><tr><td>Income & Expense</td></tr></table>	Income & Expense	Income & Expense	+	<table><tr><td>Income & Expense</td></tr><tr><td>Income & Expense</td></tr></table>	Income & Expense	Income & Expense	+	<table><tr><td>Income & Expense</td></tr><tr><td>Income & Expense</td></tr></table>	Income & Expense	Income & Expense												
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Income & Expense																										
Income & Expense																										

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

Konu GES arazisi üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Geçici Kabul Tutanakları ve Diğer Yasal Evraklar

Δ Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 2. Cad. No: 10 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mers. No: 08170012709000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900 / Mers. No: 08170012709000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270900

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	131/24
Taşınmaz Kimlik No:	46324172	AT Yüzölçümü(m2):	19500.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKME Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BEŞİKTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/243	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275386	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19500.00	19500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:49



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	131/25
Taşınmaz Kimlik No:	46324173	AT Yüzölçümü(m2):	31200.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKME Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BEŞİKTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/244	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747275387	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31200.00	31200.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-05-2023 3740	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:49



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2025-15:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	148/150
Tasınmaz Kimlik No:	46280054	AT Yüzölçümü(m2):	45600.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YILANHOPURU	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1132	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 3755,99m². sashada daimi irtifak hakkı) (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Yahyalı - 21-05-2015 16:02 - 1712	

1 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	2000000.00 TL	%40 değişken	1/0	F.B.K.	İğdr - 19-03-2020 15:06 - 3160
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yahyalı - KARAKÖY Mah. - (Aktif) - 148 Ada - 150 Parsel	1/1	(SN:8463386) BEST BRANDS GRUP ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	İğdr - 19-03-2020 15:06 - 3160		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nzc9F-aRYy6l kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. 21. Kat Kat:21 Kat No:15 Kat:21 Kat No:15 Kat:21 Kat No:15
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

SİGORTA POLİÇESİ

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

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

TOPLAM TEMİNAT LİMİTLERİ

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



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Sicil Belgesi

SANAYİ SİCİL BELGESİ

e-belge

Belge Tarihi : 19/09/2023	Belge No : 816743	Vergi/TIC No : 100040418	
İşyeri İsmi (Sicil) : BEST BRANDS GRUPO ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			
İşyeri Adresi : ÇİĞIRCI MAHALLESİ 131 A/DA 34- 26 PARSEL YAHYALI KAYSERİ			
Vize Tarihi :	Vize Öncesi Bilgi Tarihi :		
Üretim Konusu			
ELEKTRİK (ELEKTRİK ENERJİSİ)			
Kurumun faaliyetleri için 19/09/2023 tarih ve 816743 sayılı Kararname ile belgenin geçerliliği 30/08/2025 tarihine kadar devam etmektedir ve Savaş Hali Kanunu hükümleri gereğince Tarih 30/08/2025 tarihine kadar geçerliliği devam etmektedir. Bu belge Bakanlığın resmi internet sitesi üzerinden elektronik ortamda yayımlanmış olup bu belgeyi kullanmak isteyenler için belgeyi kullanmak zorundadır. Belgeyi kullananlar için belgeyi kullanmak zorundadır. Bu belgeyi kullananlar için belgeyi kullanmak zorundadır. Belgeyi kullananlar için belgeyi kullanmak zorundadır.			
Belge Geçerlilik Tarihi : 19/09/2023			

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

SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN BAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Formül No:
Tarih: 03.12.2015

Sistem: 10' 30' 42" 01" K000407

Bu Anlaşma, tarafların ortak bir kararla kararlaştırılan aşağıdaki hükümlere istinaden Üreticisi ve Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Üretici
Karadeniz Elektrik	KAYIRMA ve ÇAYIRI ELEKTRİK T.A.Ş.	Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kurum Adresleri: Karadeniz Elektrik, Yargıç Cad. No: 11, 06010, Ankara / KAYIRMA; Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Tamamla Yürürlük Kayıtları: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İmza: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümler ve diğer ilgili hükümler dikkate alınarak imzalanmıştır.

Dağıtım Şirketi, bu anlaşma ile ilgili olarak 17.12.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı YKK Kanunu 2. maddesi ile ilgili olarak Karadeniz Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN BAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Formül No:
Tarih: 03.12.2015

Sistem: 10' 30' 42" 01" K000407

Bu Anlaşma, tarafların ortak bir kararla kararlaştırılan aşağıdaki hükümlere istinaden Üreticisi ve Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Üretici
Karadeniz Elektrik	KAYIRMA ve ÇAYIRI ELEKTRİK T.A.Ş.	Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kurum Adresleri: Karadeniz Elektrik, Yargıç Cad. No: 11, 06010, Ankara / KAYIRMA; Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Tamamla Yürürlük Kayıtları: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İmza: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümler ve diğer ilgili hükümler dikkate alınarak imzalanmıştır.

Dağıtım Şirketi, bu anlaşma ile ilgili olarak 17.12.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı YKK Kanunu 2. maddesi ile ilgili olarak Karadeniz Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN BAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Formül No:
Tarih: 03.12.2015

Sistem: 10' 30' 42" 01" K000407

Bu Anlaşma, tarafların ortak bir kararla kararlaştırılan aşağıdaki hükümlere istinaden Üreticisi ve Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Üretici
Karadeniz Elektrik	KAYIRMA ve ÇAYIRI ELEKTRİK T.A.Ş.	Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kurum Adresleri: Karadeniz Elektrik, Yargıç Cad. No: 11, 06010, Ankara / KAYIRMA; Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Tamamla Yürürlük Kayıtları: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İmza: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümler ve diğer ilgili hükümler dikkate alınarak imzalanmıştır.

Dağıtım Şirketi, bu anlaşma ile ilgili olarak 17.12.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı YKK Kanunu 2. maddesi ile ilgili olarak Karadeniz Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN BAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Formül No:
Tarih: 03.12.2015

Sistem: 10' 30' 42" 01" K000407

Bu Anlaşma, tarafların ortak bir kararla kararlaştırılan aşağıdaki hükümlere istinaden Üreticisi ve Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

Tarafa	Dağıtım Şirketi	Üretici
Karadeniz Elektrik	KAYIRMA ve ÇAYIRI ELEKTRİK T.A.Ş.	Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kurum Adresleri: Karadeniz Elektrik, Yargıç Cad. No: 11, 06010, Ankara / KAYIRMA; Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Tamamla Yürürlük Kayıtları: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İmza: Karadeniz Elektrik, Yargıç Mah. Başbakanlık Bld. No: 26, Etiler Kat: 4, 065, Ankara / Ventis Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Bu anlaşma, genel hükümlerle ilgili diğer hükümler ve özel hükümler ve diğer ilgili hükümler dikkate alınarak imzalanmıştır.

Dağıtım Şirketi, bu anlaşma ile ilgili olarak 17.12.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı YKK Kanunu 2. maddesi ile ilgili olarak Karadeniz Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üreticileri İçin Yürürlükte bulunan Kurallara istinaden 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 1516 sayılı Yürürlükte Bulunmakta Olan Elektrik Enerjisi Üretim, iletim ve Dağıtım Kurumları Kanunu (YKK Kanunu) ile bu kanunlar kapsamında çıkarılan diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak imzalanmış bir protokol hükmünde ve parçaları kararlaştırılmıştır.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2019

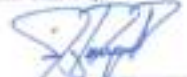
No : 40420

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


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

Tarih : 11.03.2020

No : 401024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKAN
GENEL SEKRETER
E. Nihat UZTANCI
BAŞKAN



Tarih : 13.07.2015No : 00622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Ercan AYDOĞDU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenleme Tarihi: 13.08.2022Belge No: 011340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Ercan AYDOĞDU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





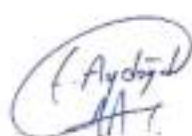
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019Belge No: 2019-01.1374

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1068

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

