



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

**Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu**

**Net Özel 2020-1515**

**Aralık, 2020**

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsık 17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 94  
Maltepe V.D. 031 054 93 10 Tic.Sic.No:236096  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0831054930000018



Talep Sahibi	H15 Solar Enerji ve Üretim San. Ve Tic. A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1515
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 107 ada 126 parsel ve 129 parseller üzerinde kurulu 2 adet Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

⚡ İş bu rapor, Altmış Bir (61) 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  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:171 Sermayepi/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 20 Tis.Sis. No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000.00.- TL  
Mersis No: 0631094988900019

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul 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. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	35
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 .....	35
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	36
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	36
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	38
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	40
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	42
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	49
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	50
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	50
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	50
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	50
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	50
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.....	50
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.....	50
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	50
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fııl Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	51
7.	SONUÇ .....	51
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	52
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	53
9.	RAPOR EKLERİ .....	53

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	<b>H15 Solar Enerji ve Üretim San. Ve Tic. A.Ş.</b>
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Net Özel 2020-1515 / 31.12.2020
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santrallerinin değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazın Açık Adresi</b>	Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 107 Ada 126 parsel ve 129 parsel Merkez / Aksaray
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Ağzıkarahan Mahallesi, 107 Ada 126 ve 129 parsel.
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Rapora konu parseller üzerinde 2 adet Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Söz konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli mevzuat imar planına göre "Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim ve İletim Tesis Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal: 0.10, Hmax: 6.50 m., olarak belirlenmiştir.
<b>Kısıtlılık Halli (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b>Piyasa Değeri</b>	<b>40.258.000,00-TL</b>
<b>KDV Dâhil Piyasa Değeri</b>	<b>47.504.440,00-TL</b>
<b>Açıklama</b>	Rapor konusu GES ler, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge Soner – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 16.12.2020 itibarıyla başlanmış 29.12.2020 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1515 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 107 Ada 129 ve 126 parseller üzerinde kurulu 2 adet Güneş Enerji Santralinin piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen 2 adet Güneş Enerji Santrali'nin değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 16.12.2020 tarihinde 152 no ile imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu GES için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sok. 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 _____ :	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil _____ :	256696
Telefon _____ :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ :	Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

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

Şirket Unvanı _____ :	H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.
Şirket Adresi _____ :	Adalet Mahallesi Manas Bulvarı No: 47 A Blok Kat 27 D.1 Bayraklı – İZMİR
Şirket Amacı _____ :	Elektrik Enerjisi Üretimi
Sermayesi _____ :	45.000.000,-TL
Halka Açıklık _____ :	-
Telefon _____ :	0 212 269 08 20
E-Posta _____ :	info@heliosenerji.org

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Güneş Enerji Santrallerinin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

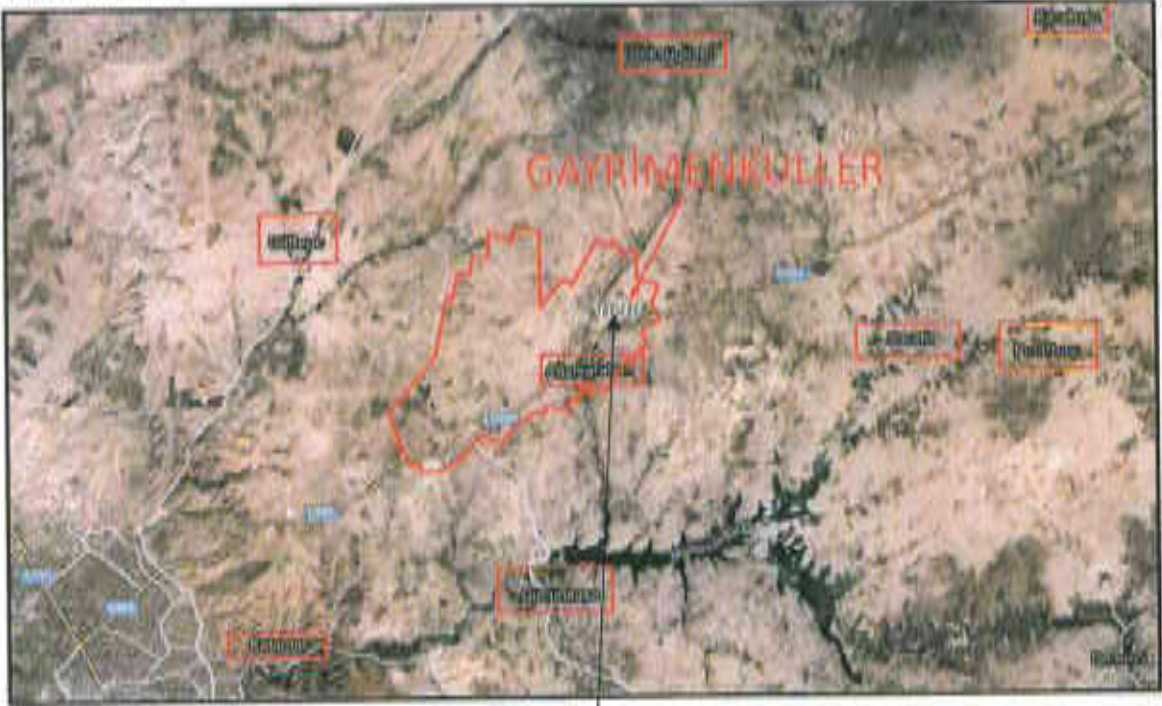
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Tesekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 107 ada 126 ve 129 parseller üzerinde konuludur.

Taşınmazların çevresinde genel anlamda tarım arazileri mevcut olup ulaşım kolaylığı sağlanmaktadır.



Koordinatlar: E: 38.4578, B: 34.1478



Rapora konu GES'lere Ağzıkarahan merkezinden ulaşım için , Aksaray Nevşehir Yolu'nu kuzeyden kesen kadastro yoluna girilerek yaklaşık 500m kuzey istikamette ilerlendiğinde söz konusu geslere ulaşım sağlanabilmektedir. Santraller D300 Karayoluna 500m Aksaray il merkezinde ~14 km kuş uçuşu mesafede konumlandılar. Taşınmazların yakın çevresinde; çok sayıda tarım arazisi ve mera arazileri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Göre Ağzıkarahan Mahallesi, Kol Mevkiinde yer almaktadır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	107/129
Taşınmaz Kimlik No:	101115806	AT Yüzölçümü(m2):	24370.16
İl/ilçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AĞZIKARAHAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kol	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1512	Araç Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Ve İletim Tesis Alanı

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440520125	(SN:176312860) ORHUN KARTAL : KAYAALP Oğlu	-	1/1	24370.16	24370.16	3402 S.Y.rn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tasvili 31-07-2018 18547	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	107/126
Taşınmaz Kimlik No:	101115802	AT Yüzölçümü(m2):	20401.57
İl/ilçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AĞZIKARAHAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kol	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1511	Araç Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Ve İletim Tesis Alanı

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440520106	(SN:176312860) ORHUN KARTAL : KAYAALP Oğlu	-	1/1	20401.57	20401.57	3402 S.Y.rn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tasvili 31-07-2018 18547	-

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlgilin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu kayıt belgelerine göre;

107 Ada 126 Parsel Üzerinde aşağıda bulunan kayıtlara rastlanmıştır.

#### **İpotek:**

\*TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 2.000.000.00 EUR bedel ile F.B.K. müddetli 1.Derece 08.12.2016 Tarih ve 28311 Yevmiye numarası ile ipotek bulunmaktadır.

#### **Şerh:**

3000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 3000,tl Bedelle 15 yıllık SOLAR ENERJİ ÜRETİM SAN.VE TİC.A.Ş. lehine Kira Şerhi Vardır. ) (22.11.2016-26777)

107 Ada 129 Parsel Üzerinde aşağıda bulunan kayıtlara rastlanmıştır.

#### **İpotek:**

\*TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 2.000.000.00 EUR bedel ile F.B.K. müddetli 1.Derece 08.12.2016 Tarih ve 28311 Yevmiye numarası ile ipotek bulunmaktadır.

#### **Beyan:**

3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (08.08.2017 -19484)

#### **Şerh:**

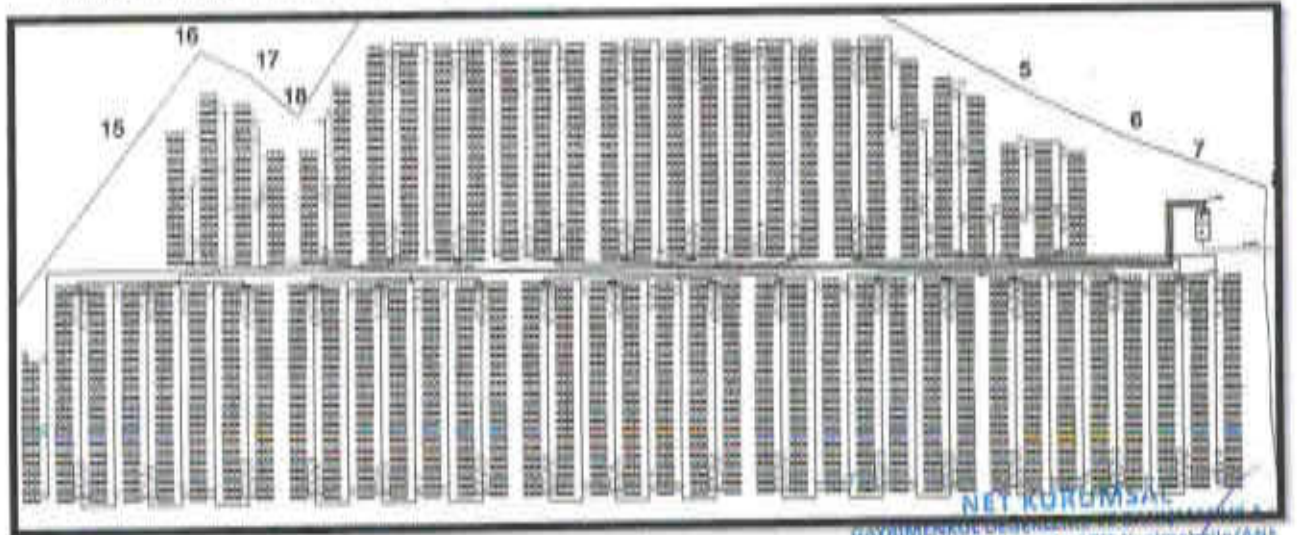
3000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 3000,tl Bedelle 15 yıllık SOLAR ENERJİ ÜRETİM SAN.VE TİC.A.Ş. lehine Kira Şerhi Vardır. ) (22.11.2016-26776)

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

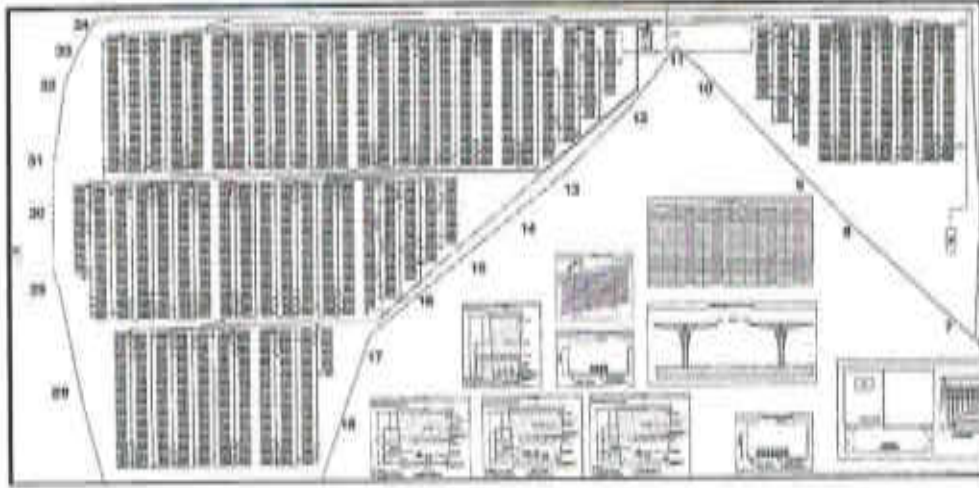
Söz konusu taşınmazların hukuki durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlgilin Bilgiler**

İlgili kurumda yapılan incelemede rapor konu parsellerin 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre "Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Ve İletim Tesis Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal: 0.10, Hmax: 6.50 m. olarak belirlenmiştir.



NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/3 Yanımazlısı/ANK  
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 84  
Mektepe V.O. 831 054 97 89 Tic Sic.No:256681  
www.neted.com.tr Sermayesi:1.000.000,00 TL  
Mersis No:06310000000000000000000000



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

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

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karsılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için 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**

**0 Ada 1684 Parsel:**

**Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-**

Meram Elektrik Dağıtım A.Ş ile H23 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 21.04.2016 tarih, 8680201743 sayılı dağıtım sistemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

**Geçici Kabul Tutanağı-**

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 15.12.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 29.12.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-680066-GEC sayı ile onaylanmıştır.

**0 Ada 1685 Parsel:**

**Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-**

Meram Elektrik Dağıtım A.Ş ile H24 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 21.04.2016 tarih, 8680201744 sayılı dağıtım sistemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

**Geçici Kabul Tutanağı-**

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 15.12.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 29.12.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-680067-GEC sayı ile onaylanmıştır.

**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 taşınmazlar GES nitelikli olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama**  
Söz konusu değerlendirme, GES projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Söz konusu taşınmazlar GES nitelikli olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Aksaray, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, kısmen Konya Havzası'nda ve kısmen Kapadokya'da yer alan, merkezi Aksaray kenti olan ildir. 15 Haziran 1989 tarihinde kabul edilen 3578 sayılı kanun ile Niğde'den ayrılarak il statüsü kazanmıştır. Niğde'nin kuzeybatısında, Konya'nın doğusunda, Ankara'nın güneydoğusunda yer almaktadır. 412.172 nüfusa (2018) ve 7.659 km<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.

2018 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 22 belediye, bu belediyelerde 157 mahalle ve ayrıca 175 köyü vardır.

Aksaray ili nüfusu: 416.367'dir. Bu nüfusun %80,6'sı şehirlerde yaşamaktadır (2019 sonu). İlin yüzölçümü 7.659 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 54 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 85'dir.) İlde yıllık nüfus %1,02 oranında artmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe (%2,14), Sarıyahşi (-% 16,81) 04 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 22 belediye, bu belediyelerde 157 mahalle ve ayrıca 175 köy vardır.

2018 yıl sonu Aksaray ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri												
İlçe	Nüfus	Nüfus	Nüfus	Belediye	Mahalle	Köy	Köy	Şehir	Şehirde	Alanı	km <sup>2</sup> 'ye	
	2018	2019	Artışı %									Sayı
Ağaçören	8.320	7.972	-4,16	1	6	27	8.020	2.962	37,0	407	20	
Eski	26.648	26.452	-0,74	2	17	11	6.442	20.010	73,8	1.701	16	
Gülağaç	19.003	19.616	-1,40	4	20	9	5.779	13.836	70,5	326	60	
Güzelyurt	11.761	11.223	-4,57	3	11	8	4.267	6.956	61,8	286	39	
Merkez ilçe	298.551	301.661	2,14	0	76	83	44.706	256.955	85,2	3.539	85	
Ortakoy	32.604	32.639	0,42	1	12	30	12.132	20.507	62,8	727	48	
Sarıyahşi	6.801	5.656	-16,81	1	6	6	1.766	3.870	66,4	210	37	
Sultanhanı	10.884	11.147	2,42	1	7	1	670	10.477	94,0	463	24	
<b>AKSARAY</b>	<b>412.172</b>	<b>416.367</b>	<b>1,02</b>	<b>22</b>	<b>167</b>	<b>178</b>	<b>80.823</b>	<b>335.044</b>	<b>80,8</b>	<b>1.666</b>	<b>64</b>	

Fatih Sultan Mehmet döneminde ele geçirildiğinde defterlere vilayet olarak kaydedilen Aksaray, İstanbul'a yaptırılan zorunlu ev göçleri ve Osmanlı Devlet politikası nedeniyle gerilemiş, ilk olarak livâ, daha sonraları ise kaza haline getirilmiştir.

1920 yılında vilayet yapılan Aksaray 13 yıl vilayetlik yapmış, 1933'te çıkarılan hususi kanunla Niğde'ye, kendi ilçesi olan Şereflikoçhisar da Ankara'ya bağlanmıştır.

1989 yılının 15 Haziran gününe kadar 56 yıl ilçe olarak kalmış olan Aksaray, bu tarihte eski hakkı iade edilmek suretiyle tekrar vilayet olmuştur.

Aksaray İli orta iklim kuşağında olup, soğuk, karasal iklim tipine sahiptir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlıdır. Yağışlar genellikle ilkbahar ve kış aylarında görülmektedir. Ortalama yağış miktarı (son 40 yıl) 340 mm (kg/m<sup>2</sup>)' dir. Yaz-kış ve gece-gündüz sıcaklık farkları çok fazladır. Yaz aylarında nem az olup, sıcaklık ve rüzgar şiddetinin fazla olmamasından dolayı buharlaşma miktarı yüksektir. Kar erimeleri ilkbahar aylarında taşkınlar ve toprak kaymalarına neden olmaktadır. Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı: 65.8 kg/m<sup>2</sup> (29.10.1998) - Günlük En Hızlı Rüzgar: 165.6 km/sa (12.03.1968) - En Yüksek Kar: 45.0 cm.

Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı <sup>(22)</sup>	Alanı km <sup>2(23)</sup>	Rakım mt.	Ort. Uzaklık km <sup>(24)</sup>	Ulaşan Yollar <sup>(25)</sup>
Aksaray Merkez		3.530	1.228		0=000 -11, 0=100 -14
Ağaçören	1989	407	984	81	Ortaköy=68-80
Eskil	1990	1.701	940	70	0=100 -14=68-77
Gülağaç	1990	320	1.172	44	0=100 -18=68-29
Güzelyurt	1989	285	1.502	49	0=100 -15=68-26
Ortaköy	1987	727	1.227	85	0=100 -05, 68-80
Sarıyahşi	1989	310	908	106	Ağaçören=68-81, 68-83
Sultanhanı	2017	463	940	43	0=100 -14
AKSARAY	1989	7.659			

Aksaray İli'ne 7 ilçe, 41 belde ve 151 köy bağlıdır. Aksaray'ın sosyo-ekonomik yapısı tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Faal nüfusun % 70'i tarım ve hayvancılıktan geçimini sağlamaktadır. Tarımda çalışan nüfusun yüzdesini aşağıya çekmek için, sanayi ve hizmet sektörünü geliştirmek, tarımda üretimi ve verimliliği artırmak için ürün deseninde değişiklik yapmak, toprak işlemedeki yanlışlıkları gidermek, kaliteli ve uygun girdi kullanımına ağırlık vermek, makineleşmeyi teşvik ederek kullanımını yaygınlaştırmak suretiyle birim alandan daha çok ürün alınması ve çiftçilerin eğitilmesine çalışılmaktadır.

Yurt dışında çalışan işçi sayısının fazla olması ve ayrıca banka mevduat miktarının yüksek olması atıl durumda bulunan bu paraların yatırımlara teşvik edilmesi gerekmektedir. Ayrıca ilimize diğer illerden, köylerden kente doğru yoğun bir biçimde göç hareketi görülmektedir. Göç hareketlerini engelleyecek unsurların ortadan kaldırılmaması ve genç ve dinamik olan nüfusu ekonomiye kazandırabilmek için ilimizde sanayinin geliştirilmesi gerekmektedir. İlimizde daha önce fabrikalar il merkezinde dağınık bir vaziyette iken organize sanayinin kurulmasıyla birlikte sanayi organize sanayi bölgesine kaymıştır.

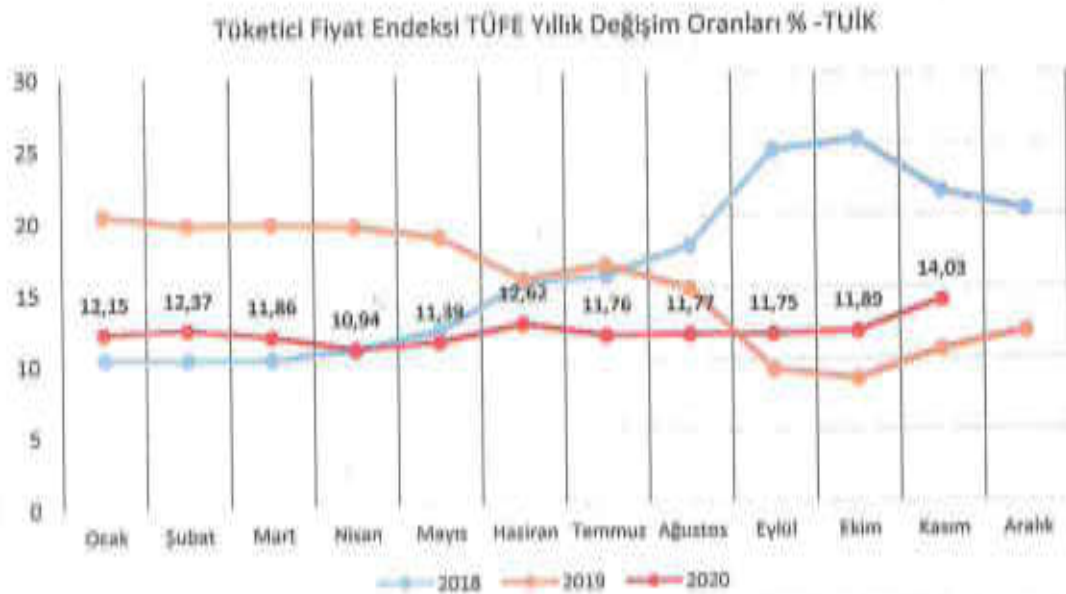
#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

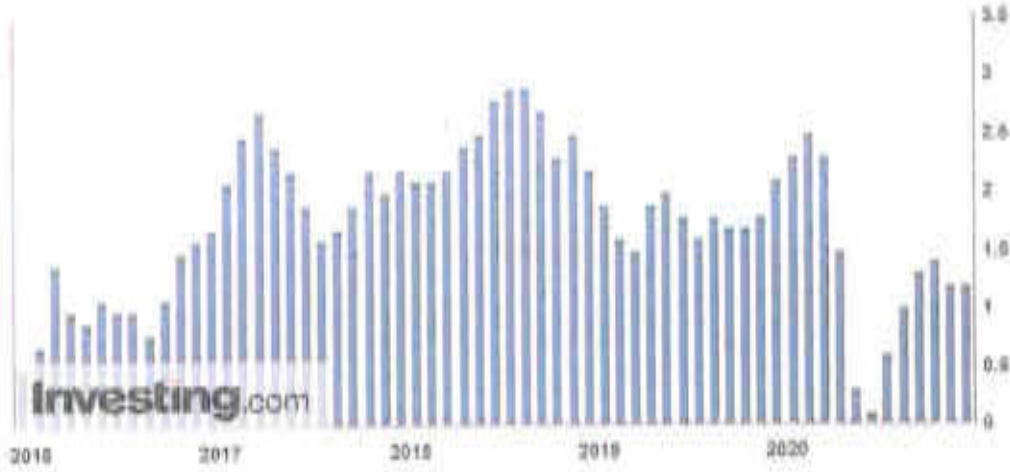


Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 arttı. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında yıllık bazda enflasyon oranı ortalama %1,50 - %2,00 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Aralık 2020 itibariyle bu oran %1,20 seviyesindedir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2020 yılının 3.ncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı. (TÜİK)

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



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2020 itibariyle ortalama %13,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



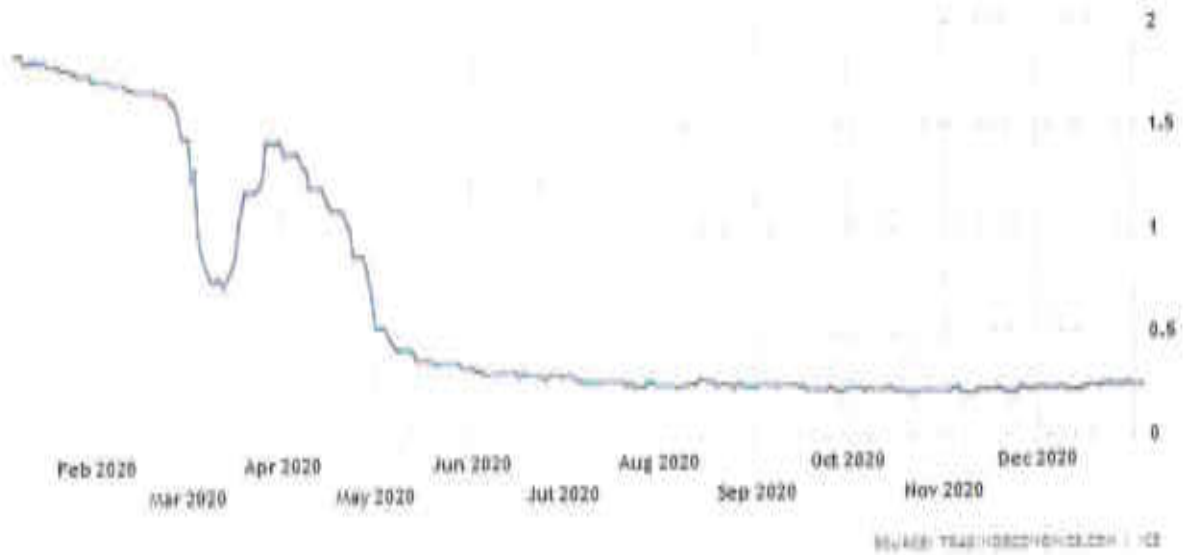
2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş günümüze kadar negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2020 itibariyle ortalama -0,50% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



### Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi

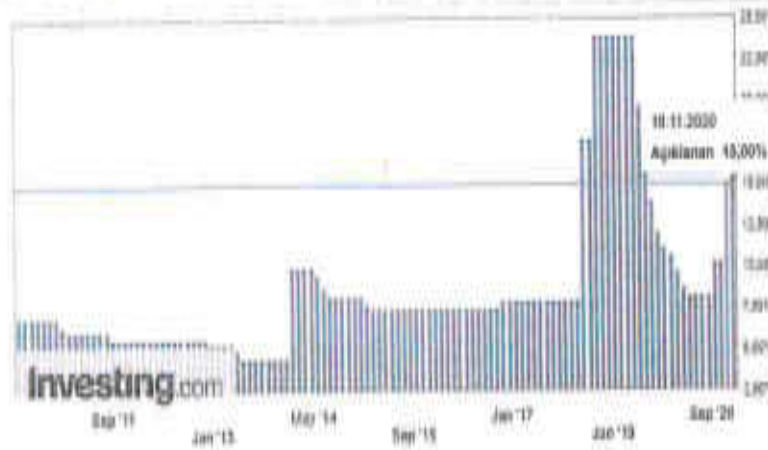


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alışı 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.

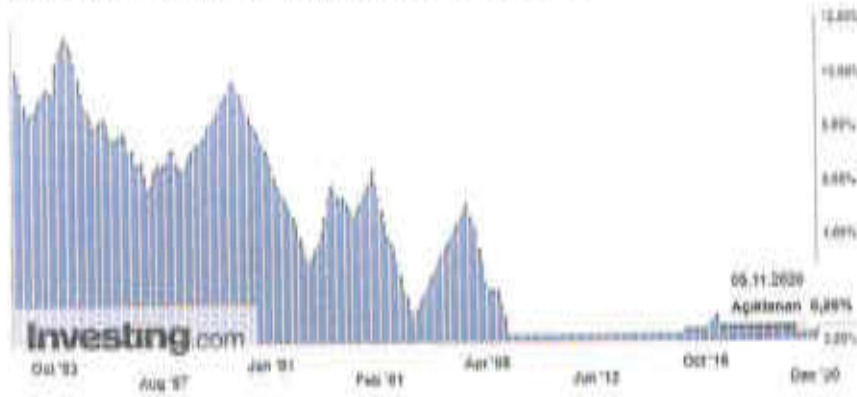


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

### Δ Bankaların Vadeli Mevduat Döviz Faiz Oran Değişimi:

Günümüz itibariyle TCMB tarafından belirlenen azami mevduat faiz oranlarında USD için 1 yıla kadar 0,01% - 10,00% aralığındadır. Türkiye'de bulunan kamu ve özel bankalar dahilinde ise 1 yıllık (anapara kısıtları dahilinde) USD mevduat faizi ise 0,5% ila 2,00% aralığında uygulanmaktadır.

(T.C. Ziraat Bankası A.Ş. 365 gün üzeri için 2,00%, Vakıflar Bankası T.A.O 365 gün üzeri için 2,00% ve T.Halk Bankası A.Ş. 1,00% olarak uygulamaktadır. )

### Δ TCMB Döviz Kurları:

31.12.2020 Günlük Saat 15:00'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Kurları

Monetary Exchange Rate Announcement of 1979 as of 31/12/2020 by the Central Bank of Turkey

Gözetim No: 2019/119

Banka Kodu Currency Code	Banka Code	Banka Döviz Banking	Döviz Türü Base Currency	Banka Döviz Bank Rate	Döviz Türü Base Currency	Banka Döviz Banking	Döviz Türü Base Currency
90110101	1	USD DÖVİZİ	USD	7,4194	1,0000	1,4110	0,0000
90110102	1	USD DÖVİZİ (BANKA)	USD	7,4194	1,0000	1,4110	0,0000
90110103	1	USD DÖVİZİ (BANKA)	USD	7,4194	1,0000	1,4110	0,0000
90110104	1	USD DÖVİZİ (BANKA)	USD	7,4194	1,0000	1,4110	0,0000

31.12.2020 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru 1 USD=7,4194 TL olarak raporda alınmıştır.

## A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

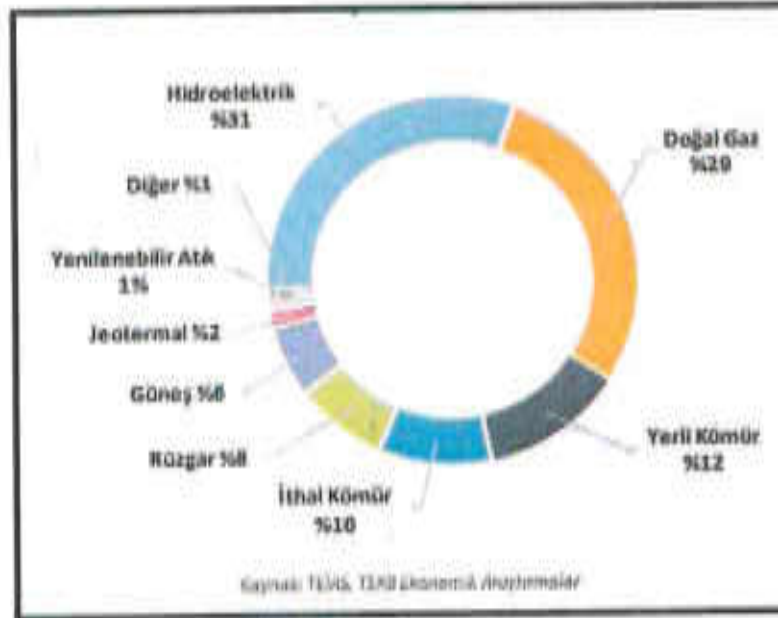
### Δ Türkiye’de Elektrik Enerji Sektörü ve Güneş Enerjisi Hakkında;

Türkiye elektrik enerjisi tüketimi 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,2 artarak 304,2 milyar kWh, elektrik üretimi ise bir önceki yıla göre %2,2 oranında artarak 304,8 milyar kWh olarak gerçekleşmiştir. Elektrik tüketiminin 2023 yılında baz senaryoya göre yıllık ortalama %4,8 artışla 375,8 TWh'e ulaşması beklenmektedir.

2018 yılında elektrik üretimimizin, %37,3'ü kömürden, %29,8'i doğal gazdan, %19,8'i hidrolik enerjiden, %6,6'sı rüzgârdan, %2,6'sı güneşten, %2,5'i jeotermal enerjiden ve %1,4'ü diğer kaynaklardan elde edilmiştir. 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 90.720 MW'a ulaşmıştır. 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; yüzde 31,4'ü hidrolik enerji, yüzde 28,6'sı doğal gaz, yüzde 22,4'ü kömür, yüzde 8,1'i rüzgâr, yüzde 6,2'si güneş, yüzde 1,6'sı jeotermal ve yüzde 1,7'si ise diğer kaynaklar şeklindedir.

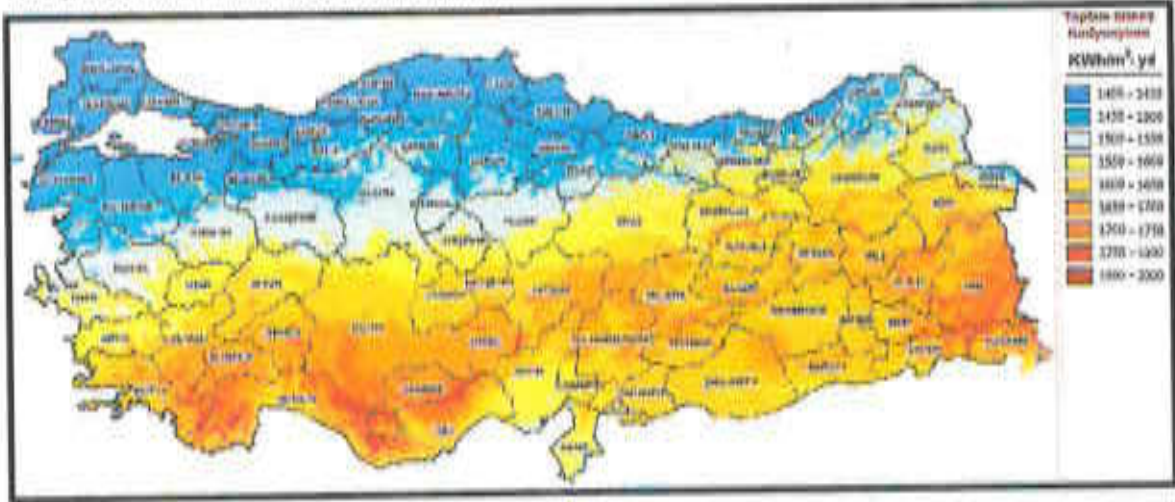
Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla 8.069'a (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 669 adedi hidroelektrik, 68 adedi kömür, 262 adedi rüzgâr, 52 adedi jeotermal, 330 adedi doğal gaz, 6.435 adedi güneş, 253 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir. Güneş enerjisi, kurulum ve kullanım kolaylığı olmasının yanı sıra çevreyi kirletmemesi ve zararlı atık oluşturmaması gibi özelliklere sahip bir yenilenebilir enerji kaynağıdır. Ülkemiz, coğrafi konumu nedeniyle yüksek güneş enerjisi potansiyeline sahiptir.

Türkiye Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına (GEPA) göre, yıllık toplam güneşlenme süresi 2.741 saat (günlük ortalama 7,5 saat), yıllık toplam gelen güneş enerjisi 1.527 kWh/m<sup>2</sup>.yıl (günlük ortalama 4,18 kWh/m<sup>2</sup>.gün) olduğu tespit edilmiştir.

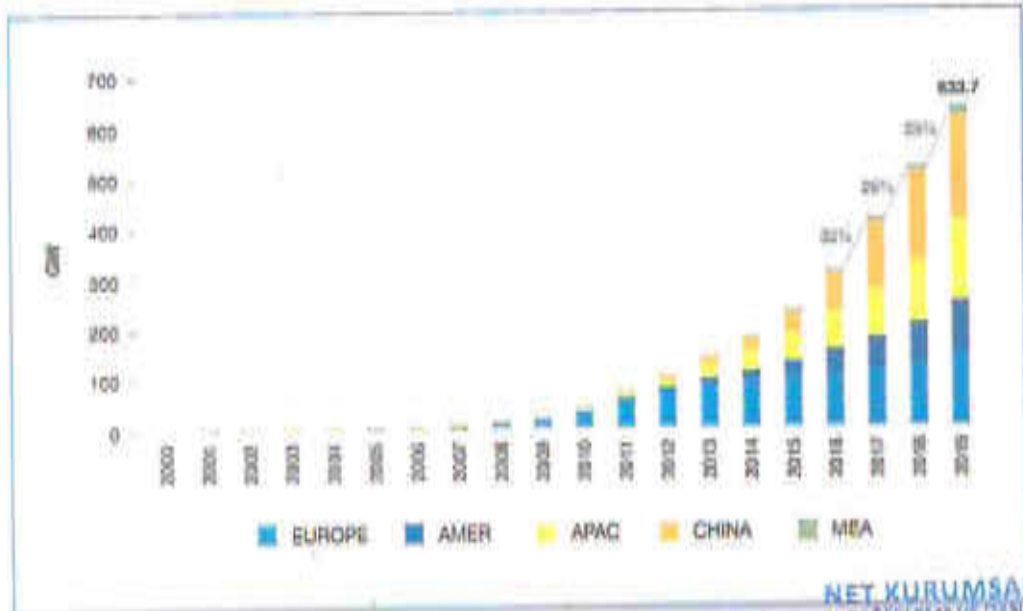


Ülkemizde elektrik kurulu gücü 2002-2019 arasında yıllık ortalama %6,4 artış göstererek 91.352 MW'a ulaşmıştır. 2002-2019 yılları arasında elektrik üretimi genel ekonomik büyümeye bağlı olarak artış eğiliminde olmuştur. Türkiye'nin yıllık kişi başı elektrik tüketimi 2002-2019 yılları arasında yıllık ortalama yüzde 3,8 artış göstererek 1.932 kWh/kişi seviyesinden 3.652 kWh/kişi seviyesine yükselmiştir. OECD ülkelerinde ise ortalama tüketim 8.000 kWh/kişi seviyesinde nispeten sabit seyretmektedir. Türkiye'nin kişi başı elektrik tüketimi OECD ortalamasının çok altındadır.

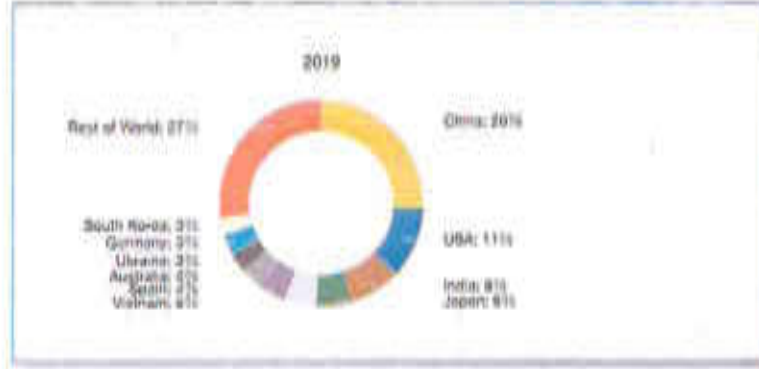
1980'li yılların başında 5 gigavat (GW) civarında olan Türkiye toplam kurulu gücü 2017 yılı sonunda 85,2 GW'a, 2018 yılı sonunda 88,5 GW'a ve 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla 90,7 GW'a ulaşmıştır. Nisan 2020 dönemi itibarıyla toplam kurulu güç 91,6 GW ulaşmış olup toplam 7058 adet Güneş Enerji Santralinin kurulu gücü ise yaklaşık 6,13 GW ulaşmıştır. Türkiyede'ki GES lerin tüm kurulu güce oranı %6,7 civarındadır. Bu artışta, son yıllarda yenilenebilir enerji kaynaklarından ve yerli kaynaklardan elektrik üreten santrallere verilen teşviklerin etkisi yüksektir. 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla Türkiye toplam kurulu gücünün %48,4'ü yenilenebilir enerji ve %61'i yerli kaynaklarla elektrik üreten santrallerden oluşmaktadır. 2018 yılı sonunda 5,4 GW civarında kurulu güce sahip olan lisanssız santraller 2019 yılı Eylül ayı sonunda 5,9 GW'a ulaşmıştır. 2019 yılı ilk dokuz ay içerisinde 2,2 GW civarında gerçekleşen kurulu güç artışının büyük bir çoğunluğu yerli kaynaklardan elektrik üreten santrallerden meydana gelmektedir. 1,1 GW'lık kurulu güç artışı lisanslı yerli kömür santrallerinden sağlanmakta iken toplam artışın 0,53 GW'lık kısmını güneş enerjisi santralleri (GES) oluşturmaktadır.



Dünya'da ise 2019 yılı sonu itibarıyla PV kurulu güç kapasitesi bir önceki yıla göre yaklaşık %23 artış göstererek 633,7 GW ulaştı. Son 10 yılda ise 2010 tarihinde 41,4 GW olan kurulu güç toplamı günümüze kadar %1.500 artış göstermiş durumda. Uluslararası kurumlar ve uzmanların yaptığı çalışmalara göre 2024 yılında 1.448 GW yani 1,448 TW seviyelerine çıkması ön görülüyor.

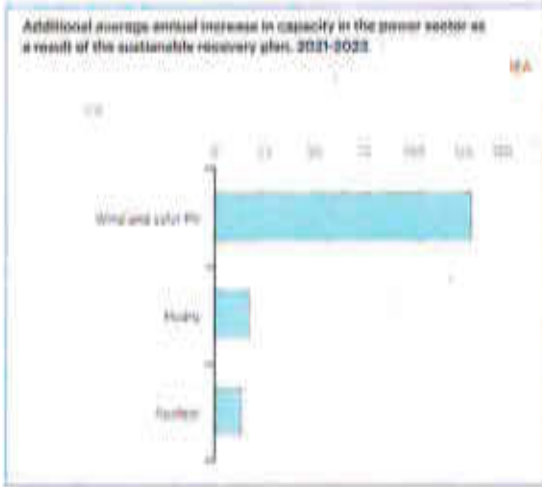


Dünya’da en yüksek kurulu güce sahip ülkeler ve pazar payları ise aşağıdaki grafikteki gibidir.

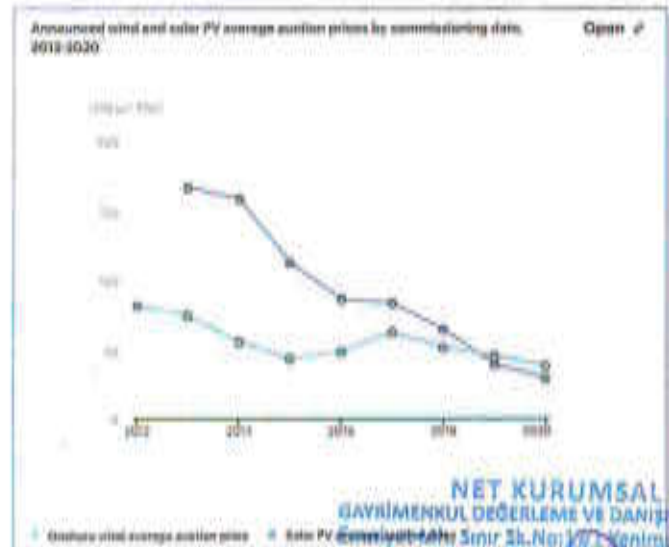


Ref: Solar Power Europe 2020

IEA (International Energy Agency) Uluslararası Enerji Ajansı tarafından yapılan araştırmalar ve derlenen verilere göre 2021-2023 yılları arasında sürdürülebilir kalkınma planı dahilinde enerji sektöründe kapasite artışı en yüksek 125 GW üzerinde Rüzgar ve Güneş Enerjisi gelmektedir. (IEA)

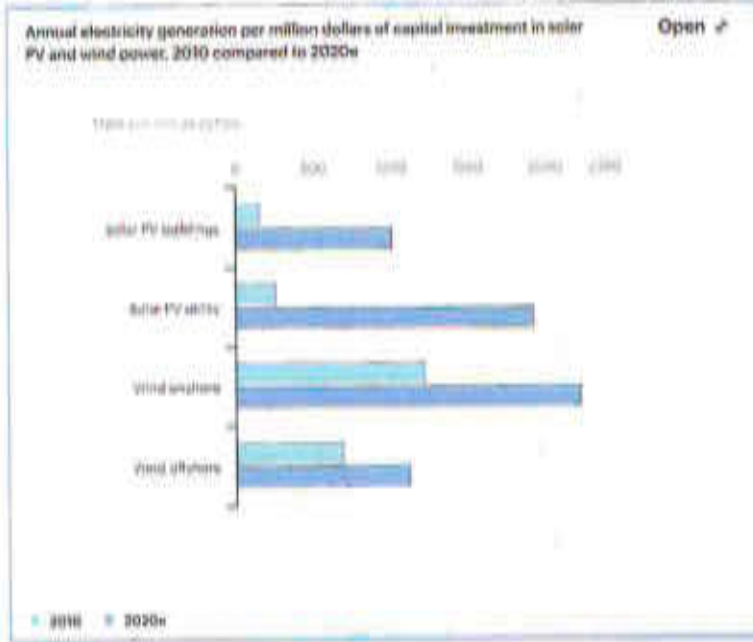


Rüzgar ve Güneş enerjisinde üretim başı açık artırma fiyat değişimleri ise ortalama yıllık bazda aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. (IEA)

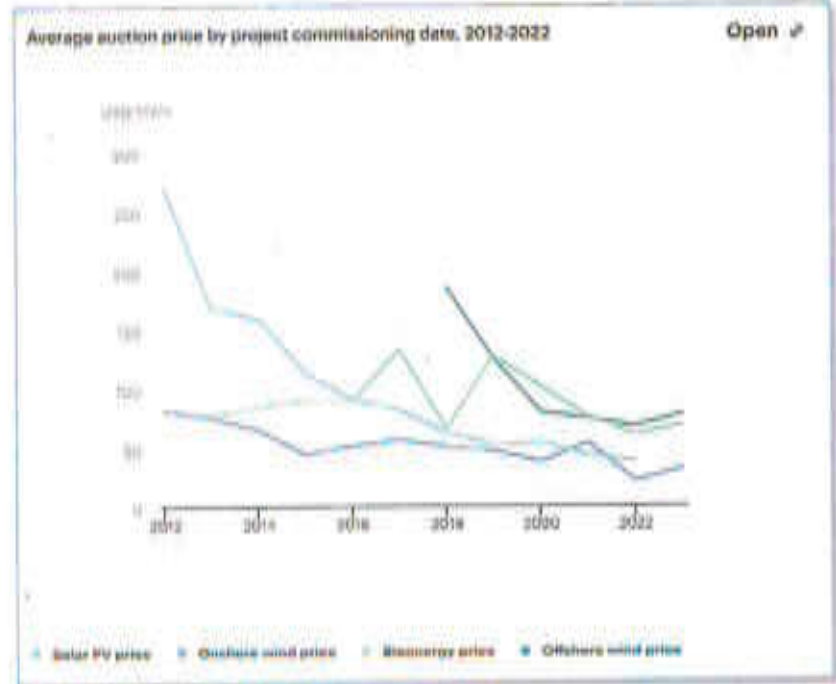


Güneş enerjisinde 1 Milyon USD sermaye yatırımı başına düşen elektrik üretim miktarı ortalaması ise aşağıdaki grafikteki gibidir. Grafikten anlaşılacağı üzere 1 Milyon USD yatırım karşılığı yıllık yaklaşık 1.900.000 KWh üzeri bir üretim yapılmıştır. Gerek teknolojik inovasyon gerekse de verimlilik artırıcı ar-ge faaliyetleri neticesinde en yüksek artış ta GES lerde gözükmemektedir. (IEA)

OECD'ye göre ise yıllık bazda elektrik üretim ortalama artış oranı %30 üzerinde Güneş Enerjisinden sağlanmaktadır, en yakın oran ise yaklaşık %20 ile Rüzgar enerjisindedir.



Proje kabul tarihi itibarıyla ortalama açık artırma fiyat (anlaşılabilir fiyat) değişimi ise aşağıdaki şekildedir. (IEA)



2020 yılında ortalama 0,050 USD/Kwh olan bu fiyatın, grafikte gösterildiği üzere diğer enerji üretim fiyatları gibi 2022 sonrası artacağı ön görülmektedir.

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

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

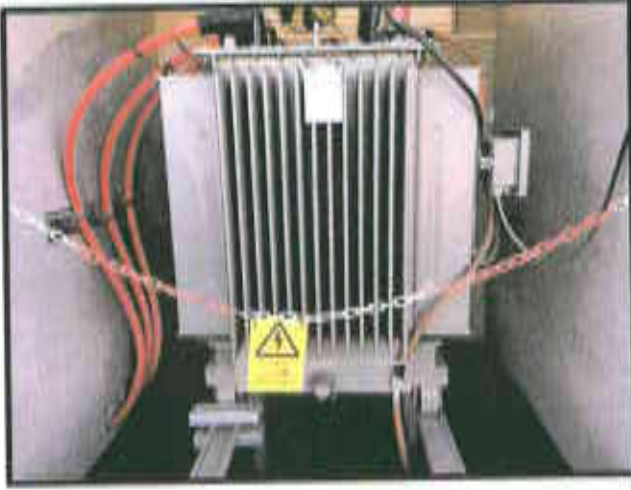
Rapora konu taşınmazlar Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 107 ada 126 ve 129 parseller üzerinde konumlanmaktadır.

107 ada 129 parsel, Aksaray-Nevşehir yoluna 280 m mesafede yer almaktadır. Geometrik olarak amorf yapıda bulunan gayrimenkul, düz arazi yapısına sahiptir. Tapu kayıtlarında 24.370,16 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Mevcut durumda arazi üzerinde güneş enerjisi santrali bulunmaktadır.

107 ada 126 parsel 20.401,57 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 129 parselin kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Aksaray-Nevşehir yoluna 450 m mesafede yer almaktadır. Parselin üzerinde mevcut durumda güneş enerjisi santrali bulunmaktadır.









## GEÇİCİ KABUL TUTANAKLARI

T.C.  
EMİRET VE YATIRIM KURUMLAR BAKANLIĞI  
T.C.EMİT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

AKKARAVULU  
MORKEZ DAĞITIM  
SEÇİMLERİNE GÖVVE İŞİNE SEVİŞİR  
LİSANSI PAFTA, PAZAR, İSİM PAZARLI  
MÜHÜRLEME İŞİNE GİRİŞİ KANUNU VE EKLERİ AÇIKLAMASI İNŞAAT  
İŞİNE GİRİŞİ İŞİNE GİRİŞİ  
İSİM PAZARLI İNŞAAT ELEKTRİK TEŞHİS

### GEÇİCİ KABUL TUTANAKI

Geçici Kabul Tutanağı 4012017  
No: 01/2017-4012017/00000

### KARAR BEYETİ

Başkan	Eye	Eya	Eya	Eya
EMİN DÖNMEZ	SERDAR YAKAR	FATMA KURBAN	LATİF DİRMEZ	ALPER VİLEDİLLAN

Emir ve Yatırım Kurumları Bakanlığı'nın 2012/2018 sayılı ve 2200 sayılı kararları ile 22.05.2012 tarihli ve 28.05.2012 tarihli kararları ile ilgili olarak...

### GEÇİCİ KABUL TUTANAKI

Başkan	Eya	Eya	Eya
EMİN DÖNMEZ	SERDAR YAKAR	FATMA KURBAN	LATİF DİRMEZ

Kabul Tutanağına İlişkin Bilgiler: ...  
Yatırım Kurumları Bakanlığı'nın 2012/2018 sayılı ve 2200 sayılı kararları ile 22.05.2012 tarihli ve 28.05.2012 tarihli kararları ile ilgili olarak...

Başkan	Eya	Eya	Eya	Eya
EMİN DÖNMEZ	SERDAR YAKAR	FATMA KURBAN	LATİF DİRMEZ	ALPER VİLEDİLLAN

MODEL 101 VE 101/2018 (YERLİK)

No	Adres	Paçama Durumu
1	<p><b>İstanbul</b></p> <p>Çarşı No: 101/2018            Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>	<p><b>Medeni</b></p> <p>Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>
2	<p><b>İstanbul</b></p> <p>Çarşı No: 101/2018            Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>	<p><b>Medeni</b></p> <p>Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>

Başkan: TARIK GÖRER  
 Üye: MUSTAFA YANAR  
 Üye: FATMA KURBAN  
 Üye: TARIK GÖRER  
 Üye: ALPER YILDIRAN

MODEL 101 VE 101/2018 (YERLİK)

No	Adres	Paçama Durumu
1	<p><b>İstanbul</b></p> <p>Çarşı No: 101/2018            Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>	<p><b>Medeni</b></p> <p>Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>
2	<p><b>İstanbul</b></p> <p>Çarşı No: 101/2018            Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>	<p><b>Medeni</b></p> <p>Eyalet: İstanbul            İlçe: Beşiktaş            Mahalle: Beşiktaş            Cadde: Çarşı            Sokak: Çarşı            No: 101/2018</p>

Başkan: TARIK GÖRER  
 Üye: MUSTAFA YANAR  
 Üye: FATMA KURBAN  
 Üye: TARIK GÖRER  
 Üye: ALPER YILDIRAN

**BAĞIYIM TRANSFORMATÖR İSTASYONLARI**

Kıtalar		Proje Adı / Güçü	
Yerleşim No	Transformatör Karakteristikleri	Yerleşim No	Transformatör Karakteristikleri
1	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>	1	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>
2	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>	2	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>

Başkan:   
 Başkan:   
 Genel Müdür:   
 Müdür:   
 Müdür: 

**BAĞIYIM TRANSFORMATÖR İSTASYONLARI**

Kıtalar		Proje Adı / Güçü	
Yerleşim No	Transformatör Karakteristikleri	Yerleşim No	Transformatör Karakteristikleri
1	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>	1	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>
2	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>	2	<p>Güç: 112,704 kVA            Ölçü: 1 (380/10)            Ölçü: 1 (380/10)            Bağlantı Sistemi: 3-Ø-3            Tipi: 1 (Dış)</p>

Başkan:   
 Başkan:   
 Genel Müdür:   
 Müdür:   
 Müdür: 

**EMİTANLARIN HİSSELERİ**

Sıra No	Kararın	Projeyle Etkilenen
1	<b>Merkezi İşletim Binası Hissesi</b> Evetli Firma : 101.000.000 TL Tipe : 100000 Beyanlar : 100000/0000000000000000 İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Merkezi İşletim Binası Hissesi</b> Beyanlar : 100000/0000000000000000
	<b>Merkezi Yık. Aramaç Gölyer Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Merkezi Yık. Aramaç Gölyer Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017
2	<b>Yık. Aramaç Gölyer Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Yık. Aramaç Gölyer Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017
	<b>Kızıllı Trade Kurumu Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Kızıllı Trade Kurumu Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017

Başkan: FURKAN BOZKUR  
 Eyalet Müdürü: MUSTAFA YANAR  
 Eyalet Müdürü: ALPTEPE KURBAN  
 Eyalet Müdürü: YAPRAK GÖRGEN  
 Eyalet Müdürü: ALPER YILDIZHAN

**BAĞLI ŞİRKETLERİN HİSSELERİ**

Sıra No	Kararın	Projeyle Etkilenen
1	<b>Merkezi İşletim Binası Hissesi</b> Evetli Firma : 101.000.000 TL Tipe : 100000 Beyanlar : 100000/0000000000000000 İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Merkezi İşletim Binası Hissesi</b> Beyanlar : 100000/0000000000000000
	<b>Kızıllı Gölyer Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Kızıllı Gölyer Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017
2	<b>Kızıllı Çarşı Hissesi</b> Evetli Firma : 101.000.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Kızıllı Çarşı Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017
	<b>Kızıllı Çarşı Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Kızıllı Çarşı Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017
3	<b>Yapı Kredi Trade Kurumu Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Yapı Kredi Trade Kurumu Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017
	<b>Yapı Kredi Trade Kurumu Hissesi</b> Evetli Firma : 11.100.000 TL Tipe : 100000 Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017 Seri No : 17100-0000000000000000	<b>Yapı Kredi Trade Kurumu Hissesi</b> Görülme Sıklığı : 1000 A, 1000 A İmzalet Yılı : 2017

Başkan: FURKAN BOZKUR  
 Eyalet Müdürü: MUSTAFA YANAR  
 Eyalet Müdürü: ALPTEPE KURBAN  
 Eyalet Müdürü: YAPRAK GÖRGEN  
 Eyalet Müdürü: ALPER YILDIZHAN



Sıra No	Alınan	Proje/Alan Bilgileri
1	<b>İstatistik</b>	<b>İstatistik</b>
	Emlak Harcı : 1.761.340 Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340	Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340
2	<b>Estimasyon</b>	<b>Estimasyon</b>
	Emlak Harcı : 1.761.340 Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340	Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340

Başkan: Başkan: Başkan: Başkan: Başkan:

Sıra No	Alınan	Proje/Alan Bilgileri
2	<b>İstatistik</b>	<b>İstatistik</b>
	Emlak Harcı : 1.761.340 Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340	Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340
2	<b>Estimasyon</b>	<b>Estimasyon</b>
	Emlak Harcı : 1.761.340 Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340	Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340
2	<b>İstatistik</b>	<b>İstatistik</b>
	Emlak Harcı : 1.761.340 Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340	Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340
2	<b>Estimasyon</b>	<b>Estimasyon</b>
	Emlak Harcı : 1.761.340 Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340	Tutar : 1.761.340 Anon. Mülk Sicil No : 1.761.340 Mülkiyet : 1.761.340 Tapu No : 1.761.340 İstat. Sicil No : 1.761.340

Başkan: Başkan: Başkan: Başkan: Başkan:



### BAGIEM TRANSFORMASYON İFASSYONLARI

Tarih No	Bazılar		Projelede Gözetilen	
	Yüklenicinin Karşılığı		Yüklenicinin Karşılığı	
	Gerilim	110 KV/22 KV	Gerilim	110 KV/22 KV
	Yük	1200 KVA	Yük	1200 KVA
	Uzunluk	4	Uzunluk	4
	Yapılan İşler	(Hakk)	Yapılan İşler	(Hakk)
	Yapı	(Hakk)	Yapı	(Hakk)
	Makine	1 adet	Makine	1 adet
	Makine No	1000	Makine No	1000
	İnşaat Yılı	2014	İnşaat Yılı	2014
	İnşaat No	10 (10/10000)	İnşaat No	10
	Gerilim 1. İstasyon	22 KV		
	Gerilim 2. İstasyon	10 KV		
	Gerilim 3. İstasyon	11 KV		
	Gerilim 4. İstasyon	22 KV		
	Gerilim 5. İstasyon	11 KV		
	Gerilim 6. İstasyon	22 KV		

Başkan: ALPTEK KURBAN  
 Başkan: BERKALP KAVAK  
 Başkan: FATİH KOCANLI  
 Başkan: TAYFİK ÖZGEN  
 Başkan: ALPTEK YILMAZ

### EDİTÖRİYELERİN DEĞERLEME

Tarih No	Bazılar		Projelede Gözetilen	
	Yüklenicinin Karşılığı		Yüklenicinin Karşılığı	
	Gerilim	110 KV/22 KV	Gerilim	110 KV/22 KV
	Yük	1200 KVA	Yük	1200 KVA
	Uzunluk	4	Uzunluk	4
	Yapılan İşler	(Hakk)	Yapılan İşler	(Hakk)
	Yapı	(Hakk)	Yapı	(Hakk)
	Makine	1 adet	Makine	1 adet
	Makine No	1000	Makine No	1000
	İnşaat Yılı	2014	İnşaat Yılı	2014
	İnşaat No	10 (10/10000)	İnşaat No	10
	Gerilim 1. İstasyon	22 KV		
	Gerilim 2. İstasyon	10 KV		
	Gerilim 3. İstasyon	11 KV		
	Gerilim 4. İstasyon	22 KV		
	Gerilim 5. İstasyon	11 KV		
	Gerilim 6. İstasyon	22 KV		

Başkan: ALPTEK KURBAN  
 Başkan: BERKALP KAVAK  
 Başkan: FATİH KOCANLI  
 Başkan: TAYFİK ÖZGEN  
 Başkan: ALPTEK YILMAZ

ALÇAK GERİLİMLİ BİRİM

Sıra No	Kuvvet			Proje Güçlendirme			Dikkatler
	Gerilim	Eski Durum		Gerilim	Yeni Durum		
		Yerli	Yabancı		Yerli	Yabancı	
1	1000 V DC	-	1000 V DC	1000 V AC	-	1000 V AC	Yerli ve yabancı güçlendirme için gerekli işlemler yapılmalıdır.
2	380 V	-	380 V	380 V	-	380 V	Yerli ve yabancı güçlendirme için gerekli işlemler yapılmalıdır.
3	1100 V AC	-	1100 V AC	1100 V AC	-	1100 V AC	Yerli ve yabancı güçlendirme için gerekli işlemler yapılmalıdır.
4	1000 V AC	-	1000 V AC	1000 V AC	-	1000 V AC	Yerli ve yabancı güçlendirme için gerekli işlemler yapılmalıdır.

Alçak Gerilim Biriminde Yapılan İşlemler ve Kontrol Listesi  
 Çamaşırhanesi ve Tesisler Bölümü  
 Marmara Ünlü Kurumlar  
 Marmara Ünlü Kurumlar  
 Marmara Ünlü Kurumlar  
 Marmara Ünlü Kurumlar

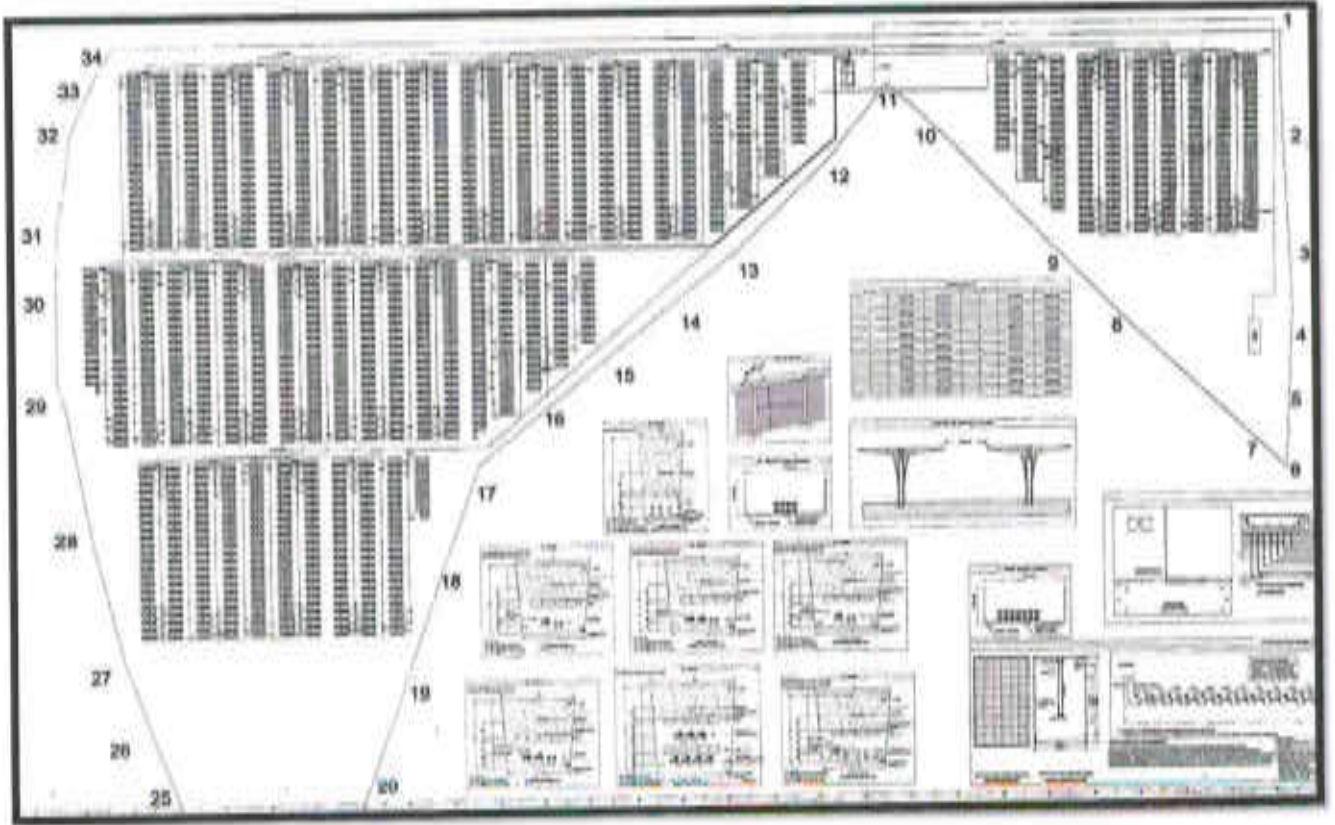
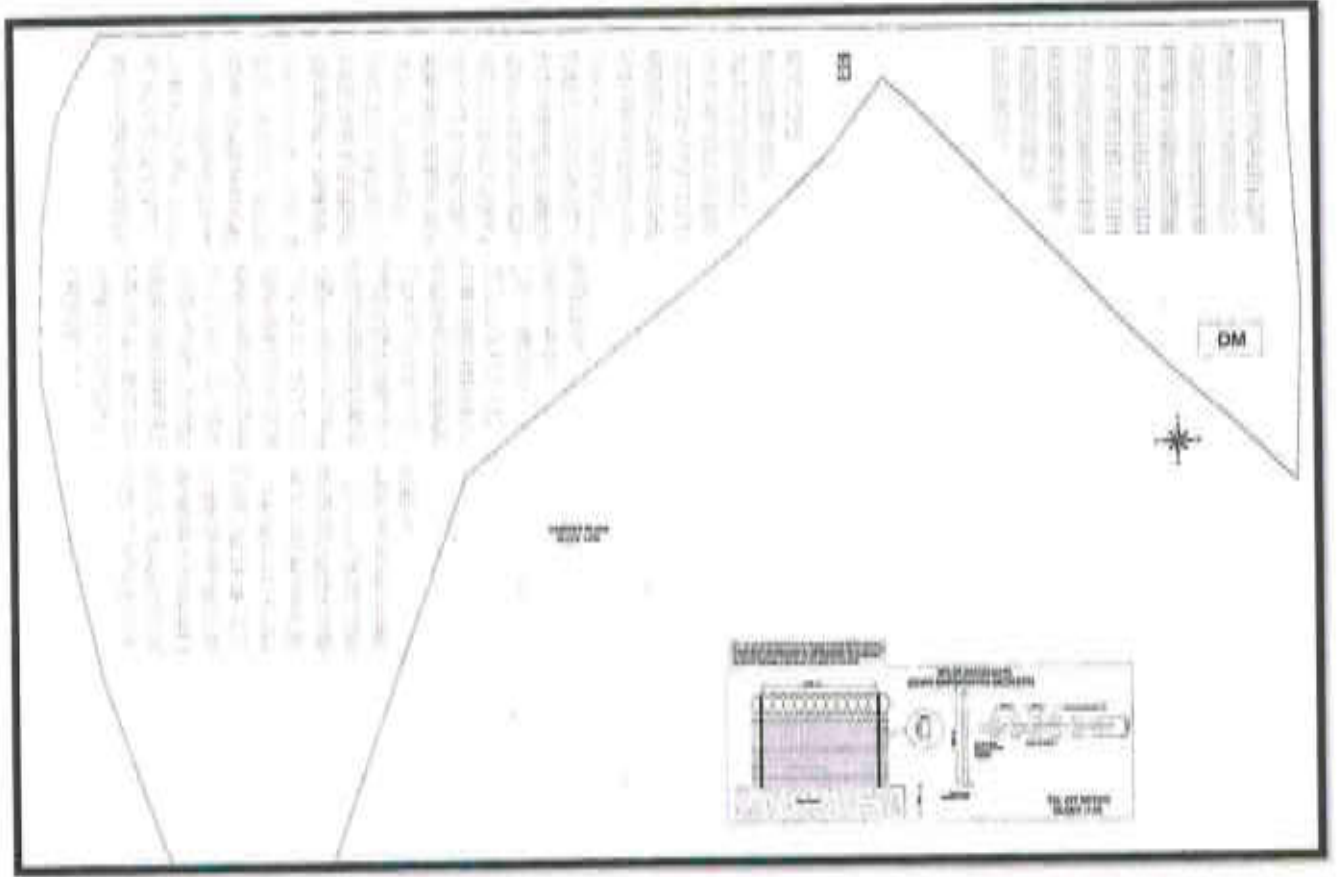
İmza: İmza: İmza: İmza: İmza:

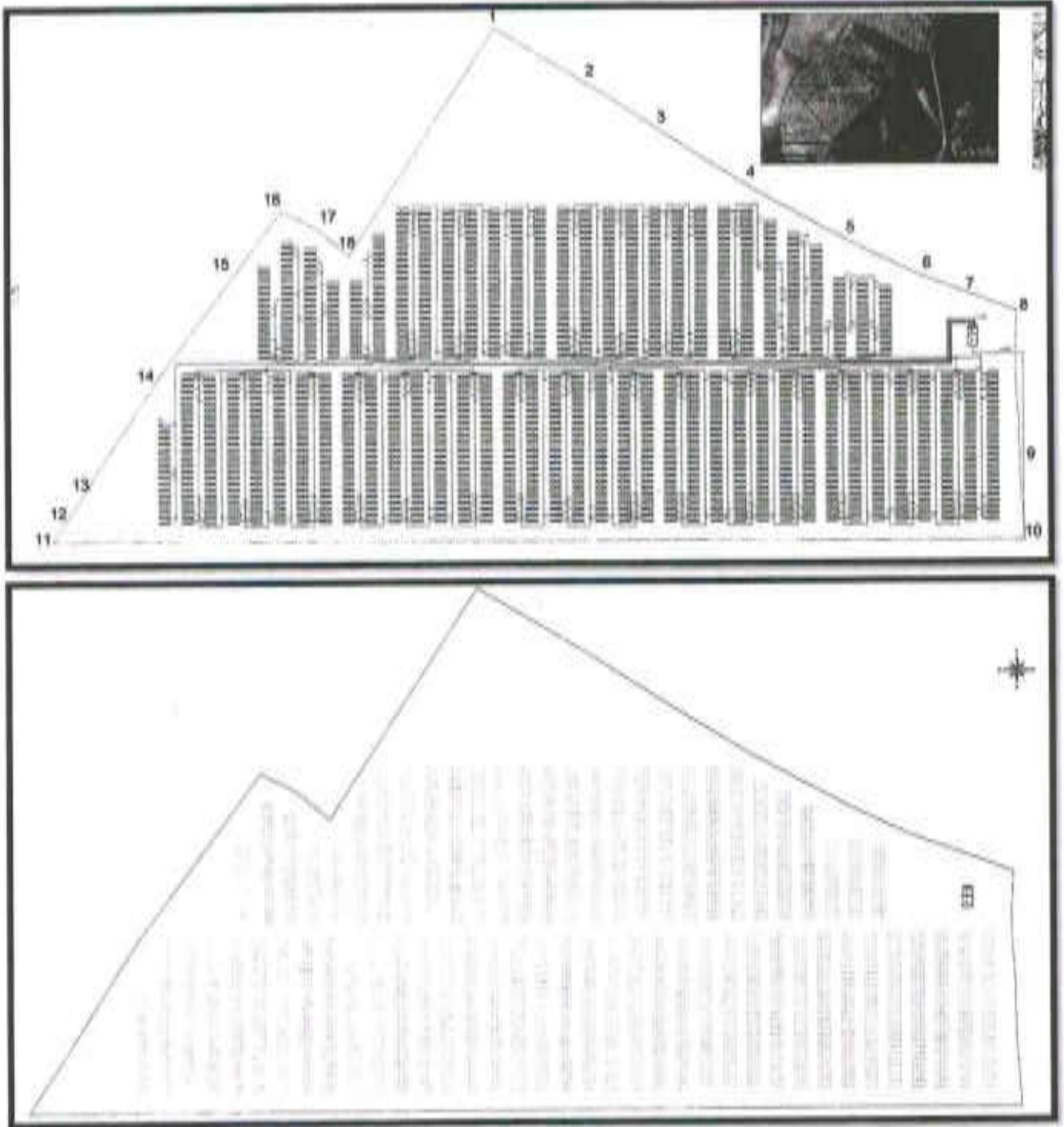
YÜKSELİMLİ BİRİM

Sıra No	Kuvvet			Proje Güçlendirme			Dikkatler
	Gerilim	Eski Durum		Gerilim	Yeni Durum		
		Yerli	Yabancı		Yerli	Yabancı	
1	380 V	-	380 V	380 V	-	380 V	Yerli ve yabancı güçlendirme için gerekli işlemler yapılmalıdır.
2	380 V	-	380 V	380 V	-	380 V	Yerli ve yabancı güçlendirme için gerekli işlemler yapılmalıdır.

İmza: İmza: İmza: İmza: İmza:

## GENEL YERLEŞİM PLANLARI





**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı 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 taşınmazlar GES nitelikli olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.



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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş 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, değerlendirilme 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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

## **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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

**Emsal 1 [GES]:** Muğla İli, Bodrum ilçesi sınırları içerisinde 1 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 19.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=7,50)

(1 Mw: 19.500.000 TL, 2.600.000 USD)

İlgilisi: 0 532 612 07 30

**Emsal 2 [GES]:** Mersin İli, Erdemli ilçesi sınırları içerisinde 2.9 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 3.500.000 USD den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 1.206.896 USD)

Konya Ticari Emlak: 0 532 695 34 92

**Emsal 3 [GES]:** Yozgat İli, sınırları içerisinde 6 Mw olduğu beyan edilen 2020 yılı içerisinde kurulmuş, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali'nin 1 Mw'tı 1.130.000 USD'den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 1.130.020 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 729 88 74

**Emsal 4 [GES]:** Ağrı İli, sınırları içerisinde 6 Mw ve 2018 yılında kurulduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali'nin 1 Mw'tı 1.130.000 USD'den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 1.130.020 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 729 88 74

**Emsal 5 [GES]:** Van İli sınırları içerisinde 2019 kurulum tarihli 1 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 8.250.000 TL'den pazarlıklı satılıktır. 1 USD: 7,25 TL olarak alındığı belirtilmiştir.

(1 Mw: 8.250.000 TL, 1.137.931 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 729 88 74

**Emsal 6 [GES]:** Diyarbakır İli, sınırları içerisinde 2019 kurulum tarihli 9 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santralinin 1 Mw lik kısmı 8.250.000 TL den pazarlıklı satılıktır. 1 USD: 7,25 TL olarak alındığı belirtilmiştir.

(1 Mw: 8.250.000 TL, 1.137.931 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 729 88 74

**Emsal 7 [GES]:** Muğla İli sınırları içerisinde 2 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 20.040.000 TL den pazarlıklı satılıktır.

(1 Mw: 10.020.000 TL, 1.1262.775 USD)

Çetin Emlak : 0 537 447 48 14

**Emsal 8 [GES]:** Mersin ilinde 732,16 Kwh beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 7.750.000 TL, bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 10.585.118 TL, 1.392.000 USD)

Güzelyalı Gayrimenkul: 0 541 386 66 66

**Emsal 9 [GES]:** Muğla İli sınırları içerisinde 1 Mw olduğu beyan edilen, 2020 yılında kurulmuş GES için 1 Mw başına 7.900.000 TL bedel karşılığında satılıktır. USD: 6,80 TL olarak alındığı belirtilmiştir.

(1 Mw: 1.161.764 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 729 88 74

**Emsal 10 [GES]:** Nevşehir İli sınırları içerisinde 2 Mw olduğu beyan edilen, 2018 yılında kurulmuş GES için 1 Mw başına 7.900.000 TL bedel karşılığında satılıktır. USD: 6,80 TL olarak alındığı belirtilmiştir.

(1 Mw: 1.161.764 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 729 88 74

**Emsal 11 [GES]:** Çankırı İli, Atkaracalar İlçesi Molla Osman Mahallesi 150 Ada 17 Parselde yer alan toplamda 2.112 kWp gücünde elektrik santrali 09.12.2020 tarihinde 14.150.000 TL değer ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. İşlem tarihinde USD kuru 7,4377 olarak kabul edilmiştir. Dolar karşılığı 1.902.692,12 olarak belirlenmiştir. İletişim : 0507 923 43 14



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

Ayrıca, kurulu olan bölgenin güneş ışınım miktarının yüksek olması, kullanılan modül/panellerin yüksek teknoloji ve verime sahip olması, bağlantı anlaşma tarihi, devlet alım garantisi durumu, yıllık operasyonel gider durumu, bağlantı uzunluğu/uzaklığı gibi birçok faktör piyasadaki satış rakamlarında farklılık yaratmaktadır.

Yukarıdaki emsal verileri ve 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 değerinin 1.300.000 USD – 1.500.000 USD aralığında olacağı ön görülmektedir.

2,386 Mw toplam kapasiteye sahip rapora konu bu santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri 3.600.000 USD olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

\*\*\* Söz konusu santraller gelir getiren mülklere ve piyasada Mw başı satış şeklinde bir pazarlamadan ziyade bağlantı tarihi, panellerin garantileri ve süresi, teknolojileri ve verimleri, santralin sigortalanıp sigortalanmadığı, teknik personellerin uzmanlığı, santrallerin bakım durumları vb kriterler yanında günlük, aylık ve yıllık üretilen Kwh miktarları çok önemli bir yere sahiptir. Santraller 1 Mw gücünde olup yukarıda bahsedilen faktörler sebebi ile ortalama 1.3 Milyon Kwh/Yıl üreten santral ile 1.8 Milyon Kwh/Yıl üreten santralin değeri benzer ve yakın olmamaktadır. Bu sebeple rapora konu santraller için Pazar Yaklaşımı doğru seçim olmayacağından Gelir Yaklaşımı değerlendirilmede esas alınmıştır.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

#### A Yapı/Makine-Ekipman Donanım Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

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

##### **1.Aşama**

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

##### **2.Aşama**

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

##### **3.Aşama**

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

##### **4.Aşama**

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

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

Yapılan araştırma ve incelemeler, piyasa verileri, akademik çalışmalar neticesinde ortalama 1 Mw 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 Mw 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 yasal işlemler sağlanan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Rapora konu santraller için firmadan istenen kayıtlı mali verilere göre muhasebe kaydına giren donanımsal kalemler aşağıdaki şekildedir.

Sabit Kıymet Adı	Alım Tarihi	Tutar	Gider Yeri	Kur	USD-Tutar
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI - H23/AKSARAY	15.12.2017	5.084.721,08	H23-2019	3,8323	1.326.806,64
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI - H23/AKSARAY	31.12.2017	244.342,67	H23-2019	3,7719	64.779,73
SCADA VE İZLEME SİSTEMLERİ	09.03.2018	31.980,05	H23-2019	3,8089	8.396,14
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI - H23/AKSARAY	31.08.2018	411.208,00	H23-2019	6,4063	64.188,06
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI - H24/AKSARAY	15.12.2017	4.571.411,43	H23-2019	3,8323	1.192.863,67
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI - H24/AKSARAY	31.12.2017	796.485,55	H23-2019	3,7719	211.162,96
SCADA VE İZLEME SİSTEMLERİ	09.03.2018	31.980,05	H23-2019	3,8089	8.396,14
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI - H24/AKSARAY	31.03.2018	410.757,20	H23-2019	3,9489	104.018,13
<b>TOPLAM</b>					<b>2.980.611,46</b>

İlgili tarihlerdeki kur karşılıkları ve toplamda USD karşılığı tabloda belirtilmiştir.

Aşağıdaki Geçici kabul tutanakları ve sözleşmelerdeki verilere göre; 1193,01 kWp güce sahip her bir GES için 1.200.000 \$ keşif bedeli ve 1.200.000 \$+KDV sözleşme bedeli görülmektedir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün 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 (İndirgemesi) 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu santraller elektrik üretimine Aralık 2017 içerisinde başlamışlardır, 2020 yılı sonu dahil toplamda 3 yıl süresince üretim verisi bulunmaktadır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu esasına göre yapılmıştır. Belirlenen üretim miktarı ise hem 3 yıllık üretim miktarları hem de konu santrallerin bulunduğu bölgenin güneş ışınım miktarları hem de kullanılan panel ve diğer teknolojik gereçler için yapılan verim ve performans artırıcı Ar-Ge çalışmaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Son 3 yıl içerisindeki üretim miktarı, uzun vadede oluşacak nakit akışları için çok detaylı ve net bir veri sağlamasa da, piyasa verileri ve bölge ışınım miktarları (Kwh/m<sup>2</sup>) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Gerçekleşen rakamlara göre en yüksek üretim miktarının yakalandığı zaman dilimlerinde yıllık ortalama toplam 4.500.000 Kwh civarında elektrik üretimi gerçekleştiği görülmektedir. Ayrıca, rapora konu 2 adet santralin bulunduğu lokasyon incelendiğinde 1 Mw kurulu güce sahip santral için uygun şartlarda yıllık ortalama 1.659.000 Kwh, yani 2,386 Mw kurulu güç için yaklaşık ortalama 3.960.000 Kwh üretim gerçekleştireceği yönünde bir çalışma (SolarGIS) neticesinde elde edilmektedir.





İşletme gideri haricinde ise dağıtım bedeli gider olarak ayrıca hesaplanmıştır. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından onaylanan ve 1 Ekim 2020 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız Üreticiler için 31/12/2017 tarihinden önce geçici kabule hazır olan tesisler için 4,5567 Kr/kWh alınmış, Yekdem bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifede yer alan 2,6190 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır.

5. Tarafımıza verilen muhasebe kaydına istinaden, projeksiyon dönemi boyunca yıllık ve sabit olacak şekilde kalan amortisman hesaplanarak tabloya dahil edilmiştir.
6. Kurumlar vergisi oranı 2021 ve devam eden yıllar için sabit %20 olarak alınmıştır.
7. Her ne kadar 25 yıllık garanti süresi (2018 yılı itibariyle) dikkate alınarak nakit akışı oluşturulmuşsa da tesisin daha risksiz ve ön görülebilir verilerle nakit akışı değerlendirme yılı başlangıcı itibariyle 15.yılda (2035) kesilmiş bu yıldan itibaren faydalı ömrü sonuna kadar ki süreçte ise oluşacak yaklaşık artık değer bu tutara eklenmiştir. Bu sebeple tablo 2021 yılı başlangıcıyla beraber 22 yıl üzerinden oluşturulmuş, toplamda ise 2017 yıl sonu üretim başlangıcı esas alınarak 25 yıl olan ortalama panel ömrü dikkate alınarak bu uygulama yapılmıştır.
8. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yıl boyunca günün ışınım aldığı her saat ve an yapılabildiğinden nakit akışları buna göre oluşturulmuştur. Her yıl dönem sonu toplamı ifade etmektedir.
9. Tesisin kazancının USD bazlı olması sebebi ile tablo tamamen USD bazında hazırlanmış, USD'nin etkileneceği parametreler ön görüşüyle oranlar hesaplanmıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibariyle kur esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerlerde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.
11. TEİAŞ tarafından 2015 yılında gerçekleştirilen güneş enerjisi ön lisans yarışma sonuçlarına bakıldığında ortalama santral başına yaklaşık 1.932.653 TL/Mw lisans bedeli bu şirketlerden TEİAŞ'a ödenecek şekilde sonuçlanmıştır. Geçici kabullerin yapıldığı tarihlerden başlamak üzere 3 yıl içerisinde eşit taksitlerle yapılacak bu ödemeler 2016 – 2023 yılları arasında ödenecektir. Son üç yıllık ortalama döviz kuru yaklaşık ortalama 1\$: 6,00TL olup bu tutarın USD karşılığı;  $1.932.653 \text{ TL/Mw} / 6,00 \text{ TL/\$} = \sim 322.000 \text{ \$/Mw}$  etmektedir. Ayrıca piyasada yaptığımız araştırmaya göre son yıllarda lisans devri yapılan 3 projenin ortalama 615.000\$/Mw bedellerle devir olduğu öğrenilmiştir.

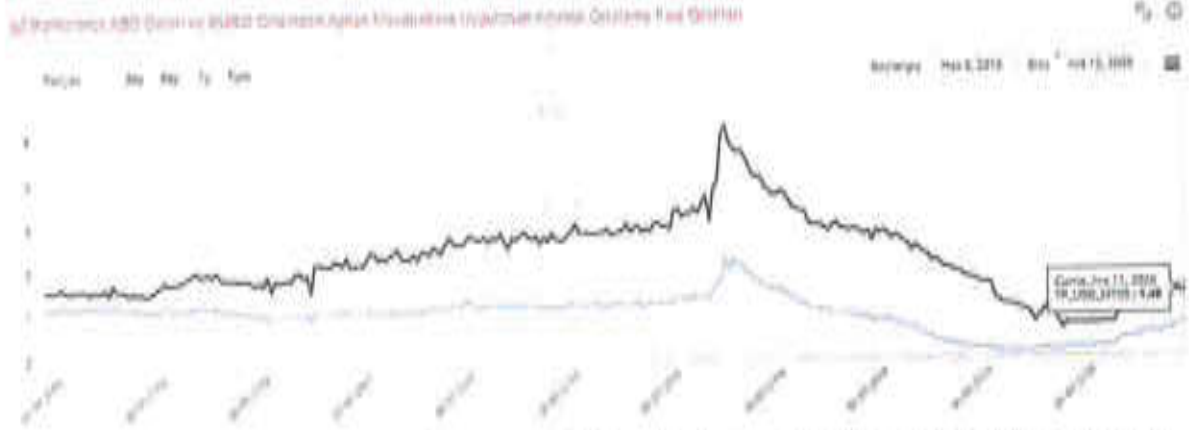
İş bu raporda bulunan değere ek olarak Mw başına 200.000\$ eklenmiş olup, toplamda 2,386 Mw güce sahip 2 adet GES için 477.200 \$ eklenerek nihai değer oluşturulmuştur. Bu bedel, santralin elektrik üretme ve üretilen elektriği satma hakkı sağlayan süre boyunca kullanım bedeli olarak artık değer içerisinde hesaplamaya katılmıştır. Bu bedel esasen işletme süresi sonunda artık değere dâhil edilebilecek bir kullanım hakkı bedeli olmaktadır.

## **A İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Nakit akışında kullanılan indirgeme oranı 10.yıla kadar (2027 dahil) kademeli artarak yıllara yaygın USD bazında 10 yıllık devlet tahvili, kamu ve özel bankaların USD faiz oranları, USD bazında Libor ve yine USD enflasyon rakamları dikkate alınarak bu kabulde yapılmış olup, enerji ihtiyacının artması, GES üretiminin hammaddesinin/girdisinin Güneş olması dolayısıyla üretimi ciddi etkileyecek faktörlerin diğer doğa olaylarına göre çok düşük risk içermesi, enerji talebinin yüksek olması, 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 gibi durumlar sebebi ve aşağıda yapılan risk açıklamaları nedeni ile rapora konu GES'ler için ayrıca bir risk primi eklenmemiştir. Böylelikle indirgeme oranı günümüz itibariyle 0,95% ile başlatılmış olup, 10 yıllık USD bazlı devlet tahvilinin (USA Government Bond) son 10 yıllık ortalaması olan yaklaşık 2,00% ile kademeli şekilde indirgeme devam ettirilmiştir. İndirgeme oranı belirlenirken ayrıca USD bazlı enflasyon ve Libor faiz oranlarına da dikkat edilmiştir. (Oranlar ve veriler ile ilgili bilgiler raporun 4.2 maddesi altında gösterilmiştir.)

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki riski, performans riski, düzenleyici risk, rekabet riski, jeopolitik risk, iletim/dağıtım/şebeke riski, dengeleme riski, çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski olarak tanımlanabilir. Bahsedilen bu riskler, yenilenebilir enerji yatırımları ve GES bağlamında değerlendirildiğinde; çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski taşımadığı söylenebilir zira yenilenebilir enerjinin desteklenmesinin temel nedenlerinden birisi de çevreyle olan uyumdur ve bu yüzden pek çok paydaş, yatırımcı ve kullanıcı tarafından desteklenmektedir. Öte yandan özellikle sabit fiyattan alım garantilerinin olduğu durum göz önüne alındığında herhangi bir talep veya fiyat riski söz konusu değildir. Çünkü hem fiyatlarda bir oynaklık yoktur hem de devlet üretilen elektriğin tamamını almayı taahhüt eder. Ayrıca artan elektrik tüketimi ve 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 arge 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, santralin teknolojik ve mekanik şekilde performansı artırıcı yönde düzenlenmesi, yeni teknolojilerle verim kaybının düşürülmesi ise üreticinin istenilen zamanda ve miktarda elektrik üretmesine imkan tanımakta böylece olası performans riskinin önüne geçilmektedir. iletim/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 muafırlar. 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 GESler 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.

Bir diğer taraftan, aşağıdaki tabloda gösterildiği şekli ile USD bazlı ortalama reel faiz oranı enflasyondan arındırıldığında nominal olarak son 5 ve son yıllık verilerle birlikte belirlenen indirgeme oranlarıyla uyumluluk göstermektedir.



İndirgeme oranı belirlenirken, işletmenin hangi sektörde yer aldığı, uluslararası piyasalardaki durumu, hammadde ve girdisinin ne olduğu, ülke için yarattığı avantaj durumu, sektörün kendi içindeki risk durumları vb etkenler de risk durumu kapsamında göz önünde bulundurulmuştur. Bu işletmenin yenilenebilir enerji sektöründe bulunması, global anlamda ülkelerin ve şirketlerin yenilenebilir enerji kaynakları kullanımına yöneliminin artması ve ülkelerce teşvik edilmesi, CO<sub>2</sub> salınımının azaltılma hedefi ve buna bağlı yönelimler, hammadde/girdinin Güneş olması ve bu haliyle neredeyse maliyet ve risk unsuru içermemesi, ülke için enerjide ithalat/dışa bağımlılığı azaltması tam tersine ihrac pozisyonu oluşması ve yukarıda detaylı açıklanan risk durumları gibi faktörler sektörün dinamiklerinde önemli rol oynamaktadır.

#### 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 2 adet ve toplamda 2,386 Mw kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santralleri için takdir edilen piyasa değeri 5.426.000,00 USD olup, değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz kuru 1\$: 7,4194 TL ile düzeltilmiş olarak **40.258.000 TL** (Kırk Milyon İki Yüz Elli Sekiz Bin Türk Lirası) dir.





#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES için kira tespiti yapılmamıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santralleri bulunmaktadır. Farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır. İş bu rapor santral değerlemesi için düzenlenmiş olup, santrallerin bulunduğu parsellerin arazi değerini kapsamaktadır. Nihai takdir edilen değere ayrıca bir arazi değeri eklenmemiştir.

Raporun ilgili maddesi altında bilgileri verilen parsellerin bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve aşağıdaki emsaller doğrultusunda birim değer takdir edilmiştir.

**Emsal 1 [Arazi]:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Ağzıkarahan Köyü sınırları içerisinde bulunan, 21.900 m<sup>2</sup> alana sahip tarla vasıflı gayrimenkul 540.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (25TL/m<sup>2</sup>) İletişim: 0 554 982 73 22

**Emsal 2 [Arazi]:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Ağzıkarahan Köyü sınırları içerisinde bulunan, 19.260 m<sup>2</sup> alana sahip tarla vasıflı gayrimenkul 385.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (20TL/m<sup>2</sup>) İletişim: 0 382 213 61 51

**Emsal 3 [Arazi]:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Ağzıkarahan Köyü sınırları içerisinde bulunan, 31.456 m<sup>2</sup> alana sahip tarla vasıflı gayrimenkul 470.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (15TL/m<sup>2</sup>) İletişim: 0 530 344 55 55

**Emsal 4 [Arazi]:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Ağzıkarahan Köyü sınırları içerisinde bulunan, 22.318 m<sup>2</sup> alana sahip tarla vasıflı gayrimenkul 528.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (23,65TL/m<sup>2</sup>) İletişim: 0 553 083 83 11

Değerleme konusu güneş santrallerinin bulunduğu arsa değeri hesaplanırken bölgede yer alan benzer alanlara sahip tarla vasıflı emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde GES imarlı hâlihazırda satılmış veya satılık arsa emsaline ulaşılamamıştır. Bu nedenle tarla emsallerinden yola çıkılarak gerekli düzeltmeler sonrasında söz konusu arsa değerlerine ulaşılmıştır. Araştırmalar sonucunda bölgede ortalama Tarla birim değerleri 20 TL/m<sup>2</sup>-25 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Değerleme konusu gayrimenkuller ise GES arazisi olması sebebiyle emsallere göre ayrıca bir şerefiye kazanmış, arsa vasfındaki yerlerdir. Bu sebeple emsallere oranla ortalama %50 üzerinde pozitif yönde birim değere etki edeceği düşünülmektedir. Bu sebeple arsa m<sup>2</sup> birim değeri olarak 35,00 TL, toplamda ise 1.568.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

107 Ada 129 Parsel Arsa Değeri: 24.370,16 m<sup>2</sup> x 35 TL = 853.000,00 TL

107 Ada 126 Parsel Arsa Değeri: 20.401,57 m<sup>2</sup> x 35 TL = 715.000,00 TL

GES arazisi için ideal arazi şartları şu şekildedir; Bağlantı noktalarına yakınlık, Enerji nakil hat güzergahlarının düz ve yol kenarı olması, arazinin herhangi bir noktadan gölge almaması, Arazinin eğimi (%7-%8'e kadar güneye), arazinin tarıma uygun olmaması, bataklık veya sulu alanda kalmaması, zeminin sert ve sağlam olması, sahaya ulaşımın kolay sağlanabilmesi, sel veya su baskını riskinin olmaması, dere yatağı üzerinde veya yakınında bulunmaması, uygun rakımda bulunması (800m-1500m), rutubetli bir yerde olmaması kuru bir havasının olması, Tuzlu bir hava şartında bulunmaması (deniz kenarı, tuzlu göl kenarı gibi), aşırı kar alan bir bölgede yer almaması, ülke sınırlarında mümkün olduğunca güney bölgelerde yer alması gibi.

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

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında izinler doğrultusunda en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Aksaray İli Merkez İlçesi Ağzıkarahan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 107 Ada 129 ve 126 parseller üzerinde kurulu 2 adet Güneş Enerji Santralının piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur. H23 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş. bünyesindeki santraller ve mevcut durum piyasa değerlerini gösterir tablo raporun sonuç kısmında 7.2 maddesi altında gösterilmiştir.

### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Rapora konu 2 adet Güneş Enerji Santralini'nin değerlendirilmesinde Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir. Maliyet yaklaşımı, müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esasına göre, Pazar yaklaşımında ise Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki halihazırda satışta olan santraller dikkate alınarak bir çalışma yürütülmüştür. Pazar ve Maliyet yaklaşımlarının neden değerlemede esas alınmayacağı raporun ilgili kısımlarında bahsedilmiştir. Santrallerin 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, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu GES arazileri 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**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış, 2 adet GES nitelikli taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrallerinin kurulu buldukları parselin tapu nitelikleri Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim ve İletim Tesis Alanıdır. Bu parseller üzerinde Güneş enerji Santralleri bulunmaktadır ve değerlendirme günü itibarıyla faal çalışmaktadır. (GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy ile ilgili bir durum bulunmamaktadır.)

### **7. SONUÇ**

#### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Aksaray İli, Merkez İlçesi sınırlarında bulunan ve raporun tapu bilgileri kısmında detayları verilen parseller üzerinde kurulu ve faal olan 2 adet Güneş Enerji Santraline ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

Santraller gelir sağlayan projeler olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır. H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş. altında yer alan H23 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'ne ait olan bu santrallerin değerlendirme detayı, raporun 7.2 maddesinde tablo şeklinde gösterilmiştir.

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

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

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

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Santrallerin 31.12.2020 tarihi itibarıyla mevcut durum piyasa değer detayı gösteren tablo aşağıdaki şekildedir.

GES / AB Şubesi	Ünvan	İl	İçerik	Muhafaza	Kap	Kwh	Mevcut Durum Piyasa Değeri (USD)	Mevcut Durum Piyasa Değeri (TL)
H23	H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.	AKSARAY	MERKEZ	AĞZIKARAHAN	1.193,01	1000	\$2.713.000,00	30.129.000,00 ₺
H23					1.193,01	1000	\$2.713.000,00	30.129.000,00 ₺
<b>Toplam</b>					<b>2.386,01</b>	<b>2.000,00</b>	<b>5.426.000,00</b>	<b>40.258.000,00</b>

\*H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş. %100 bağlı ortaklığı olan H23 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'ne ait 2 adet GES için 5.426.000 USD karşılığı rakamla; **40.258.000 TL** değer takdir edilmiştir. (%18 KDV Dahil: 47.504.440 TL)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,4194 TL dir.

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Özge Soner (Mak. Müh.) Değerleme Uzmanı Spk Lisans No: 401029	Racı Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
			

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

- Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,
- Δ Sözleşme ve Sigorta Poliçesi ve Diğer Yasal Evraklar
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	107/126
Taşınmaz Kimlik No:	101115802	AT Yüzölçümü(m2):	20401.57
İl/ilçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AĞZIKARAHAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kol	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1511	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Ve İletim Tesis Alanı

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. ( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Aksaray - 08-08-2017 15:57 - 19484	

**TEFERRUAT BİLGİLERİ**

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
373227	FOTOVOLTAİK PANEL(PHOTOVOLTAİK MODULE-285WP) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	FOTOVOLTAİK PANEL(PHOTOVOLTAİK MODULE-285WP) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	4186	275.00000 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024
373228	EVİRİCİ(INVERTER-38,42Kwe)İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	EVİRİCİ(INVERTER-38,42Kwe)İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	26	11111.000 00 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024
373229	GÜNEŞ TAKİP SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLAR İLE KOMPLE	GÜNEŞ TAKİP SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLAR İLE KOMPLE	1	200000.00 000 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024
373230	SÖLAR KONSTRÜKSİYON SİSTEMİ İÇİN MONTAJ SEPHASI	SÖLAR KONSTRÜKSİYON SİSTEMİ İÇİN MONTAJ SEPHASI	1	200000.00 000 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024
373231	TROFO VE MÜŞTEMİLATI(1250 KVA TRANSFORMATÖR,HAVA YALITIMLI HÜCRE İLE KOMPLE TRAFÖ ÜNİTESİ)	TROFO VE MÜŞTEMİLATI(1250 KVA TRANSFORMATÖR ,HAVA YALITIMLI HÜCRE İLE KOMPLE TRAFÖ ÜNİTESİ)	1	35000.000 00 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024

373332	AÇ KABLO,DC KABLO,PANOLAR,KABLO TAŞIMA BİLEŞENLERİ ÇELİK İLETKEN,DM HÜCRELER,KOŞKLER ROLELER,DİĞER ŞALT MALZEMELERİ	AÇ KABLO,DC KABLO,PANOLAR, KABLO TAŞIMA BİLEŞENLERİ ÇELİK İLETKEN,DM HÜCRELER,KOŞKLER ROLELER,DİĞER ŞALT MALZEMELERİ	1	50000.000 00 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024
373333	İZLEME SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	İZLEME SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	1	1000.0000 0 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:53 - 10024

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440920106	(SN:176312860) ORHUN KARTAL KAYAALP Oğlu	-	1/1	20401.57	20401.57	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilamenin Tescili 31-07-2018 18547	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	-------------------	--------

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	3000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 3000,00 Bedelle 15 yıllık SOLAR ENERJİ ÜRETİM SAN.VE TİC.A.Ş.ineine Kira Şerhi Vardır. )	ORHUN KARTAL	(SN:8051149) H23 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4540603703	Aksaray - 22-11-2016 16:22 - 26777	

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:3381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	2000000.00 EUR	%35 Değişken	1/0	F.B.K.	Aksaray - 08-12-2016 16:13 - 28311
İpotekin Karıldığı Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aksaray - AĞIZKARAHAN Köyü - (Aktif) - 107 Ada - 126 Parsel	1/1	(SN:176312860) ORHUN KARTAL KAYAALP Oğlu	2000000.00 EUR	Aksaray - 08-12-2016 16:13 - 28311		



#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	107/129
Taşınmaz Kimlik No:	101115008	AT Yüzölçümü(m2):	24370.16
İl/ilçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AĞZIKARAHAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kol	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1512	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Ve İletim Tesis Alanı

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Söbebi Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir ( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Aksaray - 08-08-2017 15:57 - 19484	

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
373234	FOTOVOLTAİK PANEL(PHOTOVOLTAİK MODULE-285WP)İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	FOTOVOLTAİK PANEL(PHOTOVOLTAİK MODULE-285WP)İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	4186	276.00000 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022
373235	EVİRİCİ(INVERTER-8,42Kwe)İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	EVİRİCİ(INVERTER-8,42Kwe)İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	26	11111.000 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022
373236	GÜNEŞ TAKİP SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLAR İLE KOMPLE	GÜNEŞ TAKİP SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLAR İLE KOMPLE	1	200000.00 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022
373237	SOLAR KONSTRÜKSİYON SİSTEMİ İÇİN MONTAJ SEPHASI	SOLAR KONSTRÜKSİYON SİSTEMİ İÇİN MONTAJ SEPHASI	1	200000.00 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022
373238	TROFO VE MÜŞTEMİLATI(1250 KVA TRANSFORMATÖR,HAVA YALITIMLI HÜCRE İLE KOMPLE TRAFÖ ÜNİTESİ)	TROFO VE MÜŞTEMİLATI(1250 KVA TRANSFORMATÖR ,HAVA YALITIMLI HÜCRE İLE KOMPLE TRAFÖ ÜNİTESİ)	1	35000.000 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh.	3000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Yıllık 200,00 TL Bedelle 15 yıl süre ile H24 Solar Enerji Üretim San.ve Tic. A.Ş. Lehine Kira Serhi vardır. )	ORHUN KARTAL	(SN:8051031) H24 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4540603711	Aksaray - 22-11-2016 16:21 - 26776	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

373239	AC KABLO,DC KABLO,PANOLAR,KABLO TAŞIMA BİLEŞENLERİ ÇELİK İLETKEN,DM HÜCRELER,KÖŞKLER RÖLELER,DİĞER ŞALT MALZEMELERİ	AC KABLO,DC KABLO,PANOLAR, KABLO TAŞIMA BİLEŞENLERİ ÇELİK İLETKEN,DM HÜCRELER,KÖŞKLER RÖLELER,DİĞER ŞALT MALZEMELERİ	1	50000.000 00 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022
373240	İZLEME SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	İZLEME SİSTEMİ İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	1	1000.0000 0 TL	Aksaray - 19-04-2018 15:52 - 10022

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440520125	(SN:176312860) ORHUN KARTAL : KAYAALP OĞLU	-	1/1	24370,16	24370,16	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tescili 31-07-2018 18847	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih	Terkin

İpotek						
Alacaklı	Müsterah Mı?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029933	Hayır	2000000.00 EUR	yıllık %25 değişken	1/0	F.B.K.	Aksaray - 08-12-2016 16:13 - 28312
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aksaray - AĞZIKARAHAN Kuyu - (Aktif) - 107 Ada - 129 Parsel	1/1	(SN:176312860) ORHUN KARTAL : KAYAALP OĞLU	2000000.00 EUR	Aksaray - 08-12-2016 16:13 - 28312		

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 06.08.2009

No: 40118

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARKAN  
GENEL SEKRETER

  
ENVER ÖZTANCI  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 11.03.2009

No: 401029

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özge ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARKAN  
GENEL SEKRETER

  
ENVER ÖZTANCI  
BAŞKAN



Tarih : 13.07.2018

No : 88402

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunular İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-138.7) uyarınca

**Raci Gökehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Ercan YANLIĞLI  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



Bu belge için 10.00 TL

Belge No: 811340

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun No:188.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunular İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MEHMET AKBALIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Ercan YANLIĞLI  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI



NET KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emirler Mh. Sıhır Sk.No:171, Yenimahalle/ANK.  
Tic.No:0812 467 00 81 / Pakiz:0312 467 00 34  
Mehpe V.D. 631 094 03 89 Tic.No:256696  
www.netgd.com.tr / Sermaye:1.250.000,00 TL  
Mersis No: 081105121800019



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1378

**Sayın Özge SONER**

(T.C. Kimlik No: 21404530132 - 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: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933002186- Lisans No: 404623 )

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: 20800721448 - Lisans No: 811340 )

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