



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

Net Özel 2020-1514

Aralık, 2020



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 2020-1514
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 133 ada 80, 86, 87 parseller üzerinde kurulu 10 adet Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Üç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu 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	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	H15 Solar Enerji ve Üretim San. Ve Tic. A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1514 / 31.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan Güneş Enerji Santrallerinin değerlendirilmesindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 133 ada 80, 86, 87 parsel. Güney / Denizli
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi 133 Ada 80, 86 ve 87 parseller.
<u>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parseller üzerinde 10 adet Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre "YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI" içerisinde kalmaktadır. Emsal: 0.05, Hmax: 7.50 m., olarak belirlenmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	43.997.000,00-TL
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	51.916.460,00-TL
<u>Açıklama</u>	Rapor konusu GES ler, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge Soner – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.10008 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 11.08.10011 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 107 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 Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar 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 Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 133 ada 80, 86 ve 87 parseller üzerinde konumlandırılmıştır.

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



Koordinatlar: E: 38.2007, B: 29.0247

Rapora konu GES'lere Çorbacılar Köy merkezinden ulaşım için , Çorbacılar Köyü Yolu'nu batı istikametinde yaklaşık 1,30 km takip edildiğinde konusu GES'lere yolun kuzeyinde kalmaktadır. Santraller kadastro yoluna cephelidir, Denizli il merkezinde ~47 km kuş uçuşu mesafede konumlandırılmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde; çok sayıda tarım arazisi ve mera arazileri

bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Çorbacılar Köyü, Ölmezler Mevkiinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	133/07
Taşınmaz Kimlik No:	110312810	AT Yüzölçümü(m2):	58774.61
İl/ilçe:	DENİZLİ/GÜNEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güney	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇORBACILAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÖLMEZLER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/600	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güney Enerji Santrali ve Arsaı

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539645235	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	58774.61	58774.61	İfraz İşlemi (TSM) 29-09-2020 1712	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	133/00
Taşınmaz Kimlik No:	94036928	AT Yüzölçümü(m2):	33493.38
İl/ilçe:	DENİZLİ/GÜNEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güney	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇORBACILAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÖLMEZLER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/581	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güney Enerji Santrali ve Arsaı

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
353493399	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	33493.38	33493.38	İfraz İşlemi (TSM) 16-08-2016 1126	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	133/86
Taşınmaz Kimlik No:	110312809	AT Yüzölçümü(m2):	242.37
İl/İlçe:	DENİZLİ/GÜNEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güney	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇORBACILAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkil:	ÖLMEZLER	Blak/Kat/Girig/B6No:	
Çift/Sayfa No:	7/599	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Trafo

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
539645234	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	242.37	242.37	İfraz İşlemi (TSM) 29-09-2020 1712	

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

Parseller üzerinde müşterek olarak aşağıda bulunan kayıtlara rastlanmıştır.

İpotek:

*TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 4.800.000.00 EUR bedel ile F.B.K. müddetli 1.Derece 09.03.2016 Tarih ve 376 Yevmiye numarası ile ipotek bulunmaktadır.

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 taşınmazlardan 133 ada 81 ve 82 parsel 29.09.2020 tarihinde ifraz işlemi sonrası 86 ve 87 parsel olarak tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İlgili kurumda yapılan incelemede rapor konu parsellerin 04.04.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre "YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI" içerisinde kalmaktadır. Emsal: 0.05, Hmax: 7.50 m. olarak belirlenmiştir.

Gesin 6B

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ile Gesin Elektrik Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 25.04.2016 tarih, 11471 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

Geçici Kabul Tutanağı-

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 01.11.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 08.11.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-200087-GEC sayı ile onaylanmıştır.

Gesin 6C:

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ile Gesin Elektrik Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 25.04.2016 tarih, 11473 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

Geçici Kabul Tutanağı-

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 27.10.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 08.11.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-200088-GEC sayı ile onaylanmıştır.

Gesin 6D:

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ile Gesin Elektrik Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 25.04.2016 tarih, 11472 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

Geçici Kabul Tutanağı-

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 27.10.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 08.11.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-200089-GEC sayı ile onaylanmıştır.

Gesin 7A:

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ile Gesin Elektrik Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 25.04.2016 tarih, 11479 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

Geçici Kabul Tutanağı-

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 27.10.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 08.11.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-200090-GEC sayı ile onaylanmıştır.

Gesin 7B:

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş ile Gesin Elektrik Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 25.04.2016 tarih, 11480 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.

Geçici Kabul Tutanağı-

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 27.10.2017 tarihinde verilmiştir.

Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 08.11.2017 tarih ve TEDAŞ/17 KBL-200091-GEC sayı ile onaylanmıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 109/6/10001 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 değerlendirme 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



Denizli, Türkiye'nin bir ili ve en büyük on beşinci kent merkezidir. Sanayi, ticaret, tarım, turizm, eğitim, kültür ve sanat alanlarında ülkenin en gelişmiş illerinden biridir. (Denizli merkez nüfusu 657.802 kişi) 2019 itibarıyla 1.037.208 kişilik il nüfusuna sahiptir.[4] Tekstil ürünleri ve yöreye has Denizli horozu ile meşhurdur. Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 38' - 30° 05' doğu

meridyenleri (doğu uç noktası; Çivril ilçesi Gümüşsu - Gökgöl Köyü, Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur.) Yüzölçümü 12.134 km², denizden yüksekliği ise 219 m'dir.

Bir sanayi, ihracat ve ticaret merkezi olan Denizli, aynı zamanda altmış beş bine yaklaşan üniversite öğrencisine ev sahipliği yapmaktadır. Bir yılda milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlayan il, bir turizm kenti olmasının yanı sıra düzenlenen yerel, ulusal ve uluslararası etkinliklerle eğitim, kongre, kültür ve sanat merkezi özelliğindedir. GEKA (Güney Ege Kalkınma Ajansı) merkezi Denizli'dedir.

Akdağ'ın (Babadağ) kuzey yamaçları eteklerinde, Büyük Menderes'in kolu olan Aksu çayına kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alan Denizli, yeni bir kenttir. Asıl kent buradan 6-7 kilometre kadar kuzeydeki Laodikya (Laodicea) idi. Selçuklular ve Bizanslılar arasındaki savaşlar sonucu yıkıma uğrayan ve özellikle su yolları bozulan Laodikeia zamanla terk edilmeye başlanmış ve yerleşme 11. yüzyıldan başlayarak bol su kaynaklarının bulunduğu Denizli, Ladik'e doğru yer değiştirmeye başlamıştır. Kent, 1702-1703'teki bir deprem sırasında büyük zarara uğramış ve daha sonra yeniden kurulmuştur. Ege kıyılarından iç kesimlere sokulan doğal bir yol üzerinde bulunan Denizli, özellikle 1950'li yıllarda karayollarının düzelmesinden sonra, bu konumunun ve çevresindeki

tarım etkinliklerinin gelişmesi sonucu hızla kalabalıklaşmış ve 1950'de 22.000 olan nüfusu, aradan geçen 60 yıl içinde yaklaşık 25 kat artmıştır. Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Anadolu Kaplanları'nın başıdır. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Ayrıca Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Havası ve doğası Ege Bölgesi'nin ortalamalarını yansıtır. Şehrin birkaç noktasında horoz heykeli bulunur. Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, Unesco'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayıt da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesi'nin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Tripolis vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

İlin kuzey kısmı Ege, güney kısmı Akdeniz bölgesine dahildir. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan, kuzey kısımda az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Ege Bölgesi ikliminden sıcaklık olarak biraz düşük farklılıklar görülebilir. Denizli'de dağlar genel olarak denize doğru dik olduğundan, denizden gelen rüzgarlara açık bulunmaktadır. Kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. İlde yıllık sıcaklık ortalaması 15,8 °C'dir.

İl Nüfusu: 1.005.687 (2016)[4]. İlin yüzölçümü 12.134 m²'dir[11]. İlde km²'ye 83 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 857 kişi ile Merkez Efendi'dir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,23 olmuştur.[4]

2016 yılında TÜİK verilerine göre 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 624 mahalle bulunmaktadır.

Denizli İl Nüfusu: 1.037.208'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 12.133 km²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 926 kişi ile Merkezefendi'dir)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,92 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Honaz (%3,49) Nüfusu en çok azalan ilçe: Beyağaç (-%7,33)

4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 617 mahalle bulunmaktadır.

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

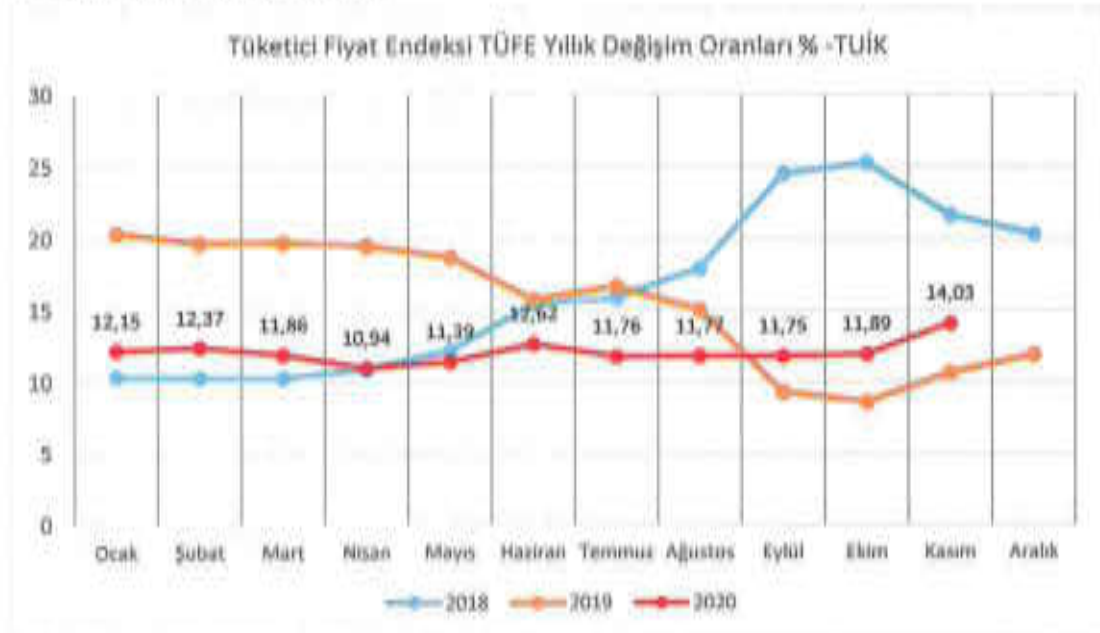
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

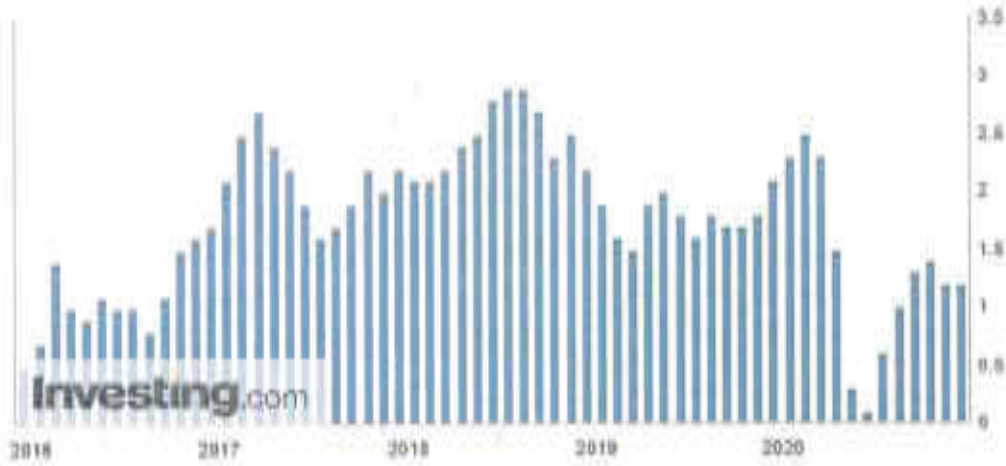


Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

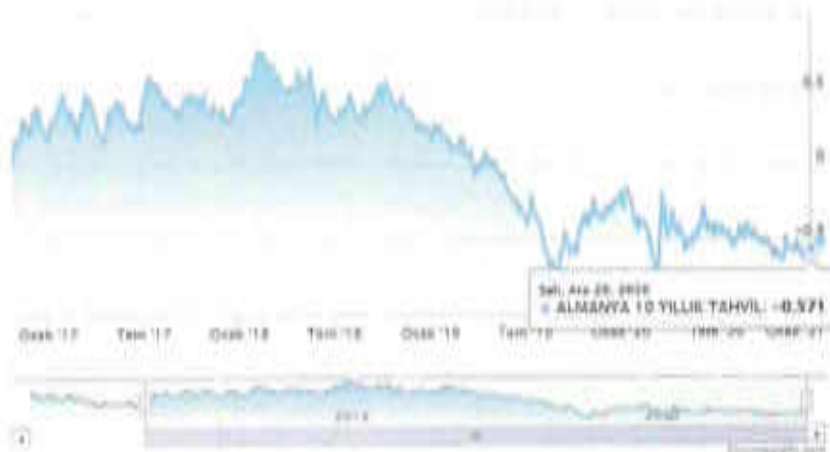
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

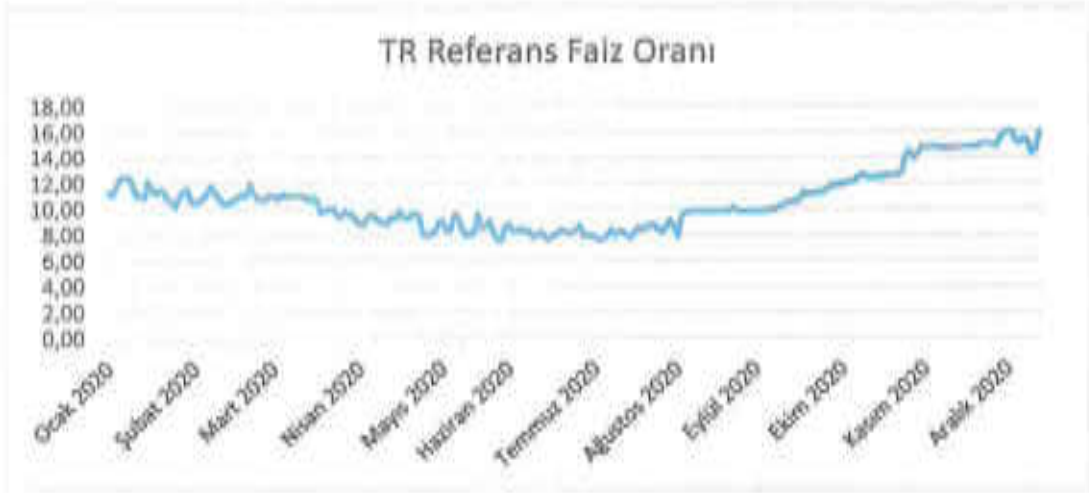


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90%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

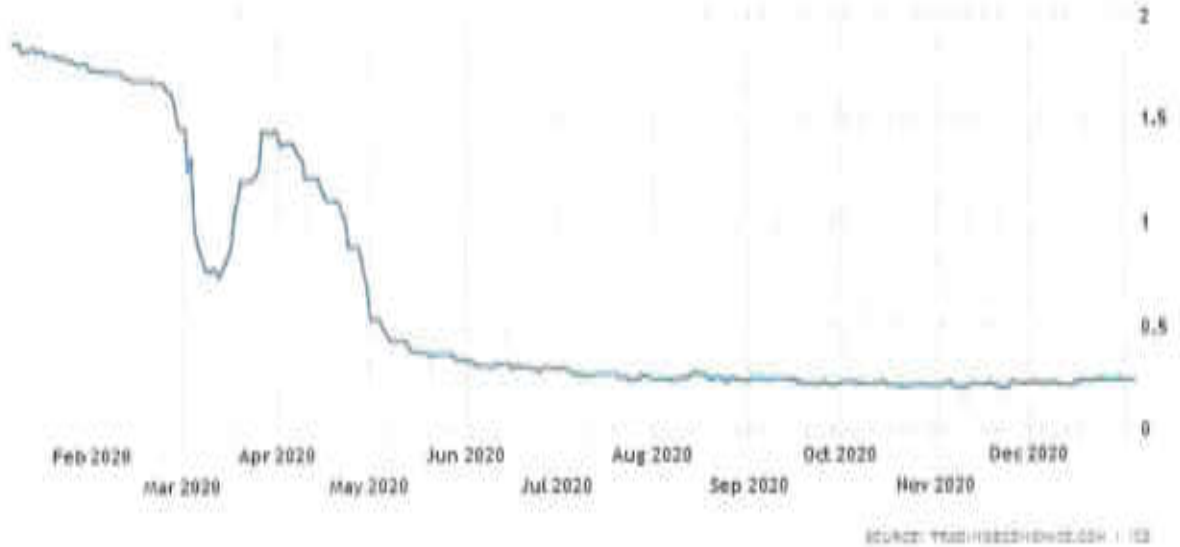


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2020 itibariyle ortalama -0,50% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi;

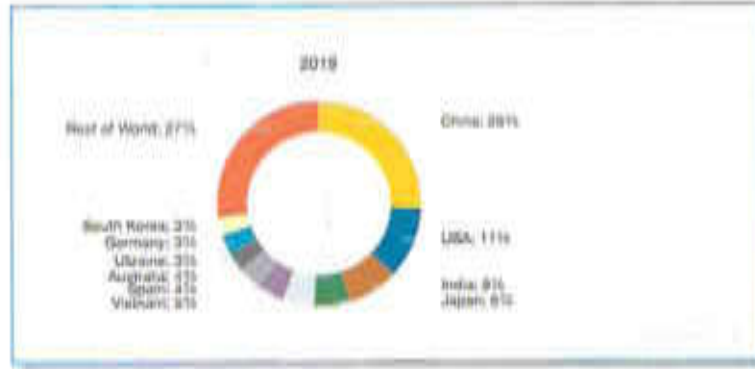


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 11.12.2020 itibarıyla alışı 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor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



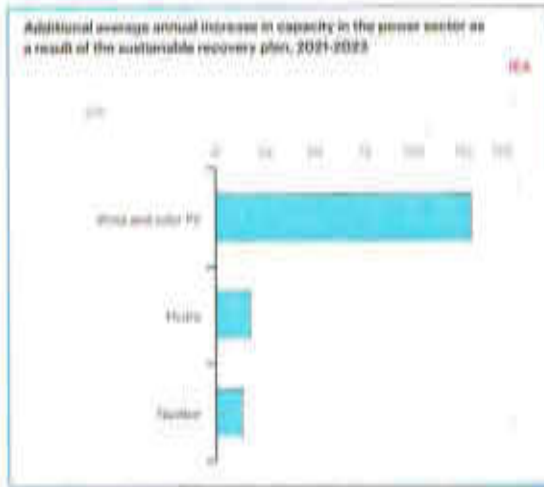
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 11.12.2020 itibarıyla 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibarıyla 0,5% altında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

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

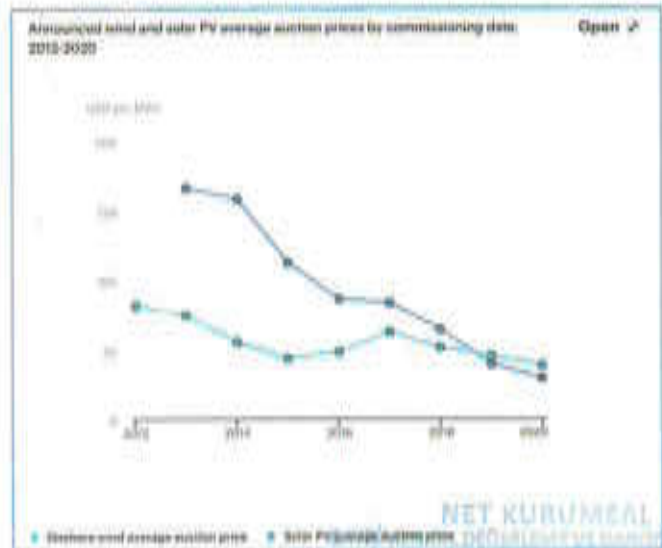


Ref: Solar Power Europe 2020

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)

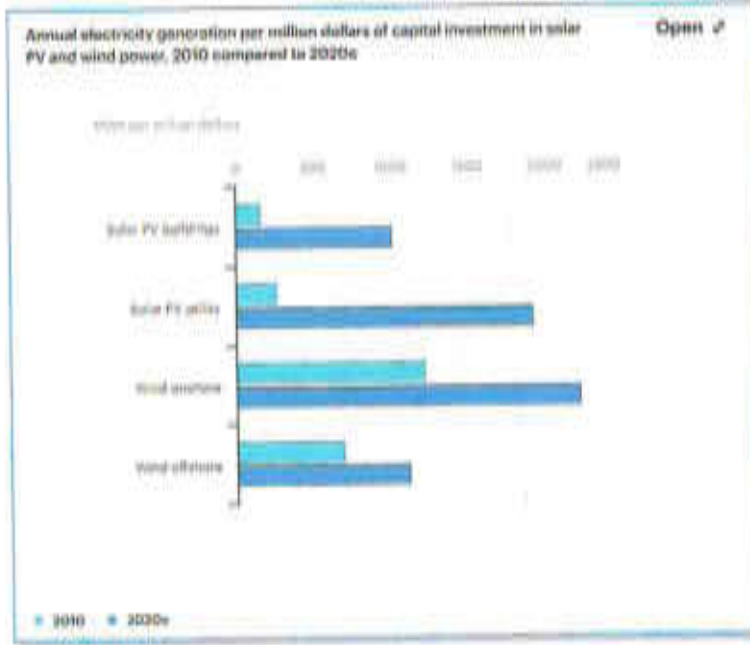


Rüzgar ve Güneş enerjisinde üretim başı açık artırma fiyat değişimleri ise ortalama yıllık bazda aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. (IEA)

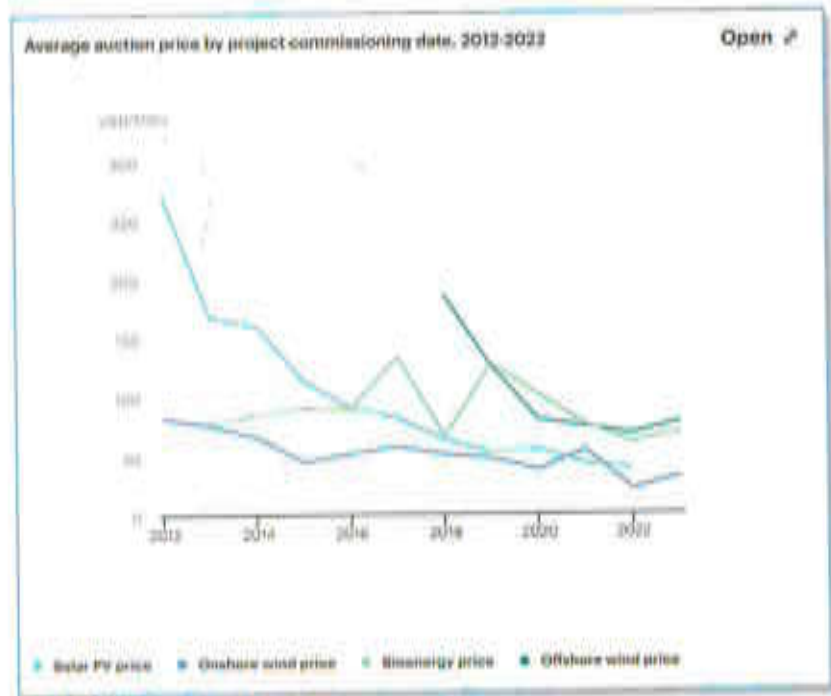


Güneş enerjisinde 1 Milyon USD sermaye yatırımı başına düşen elektrik üretim miktarı ortalaması ise aşağıdaki grafikteki gibidir. Grafikten anlaşılacağı üzere 1 Milyon USD yatırım karşılığı yıllık yaklaşık 1.900.000 KWh üzeri bir üretim yapılmıştır. Gerek teknolojik inovasyon gerekse de verimlilik artırıcı ar-ge faaliyetleri neticesinde en yüksek artış ta GES lerde gözükmetedir. (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 (anlaşılan 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 Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 133 ada 80, 86(eski 81 parsel) ve 87 (Eski 82 parsel) parseller üzerinde konumlandırılmıştır.

133 ada 80 parsel; 33493.38 m² alana sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde güneş enerji santrali yer almaktadır.

133 ada 86 parsel; 242.37 m² alana sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde trafo yer almaktadır.

133 ada 87 parsel; 58774.61m² alana sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde güneş enerji santrali yer almaktadır.





4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 101.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar GES nitelikli olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde hâlihazırda GES bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım 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 sayısalastırıldıklarına 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 5310 6110 07 30

Emsal 10 [GES]: Mersin İli, Erdemli ilçesi sınırları içerisinde 10.9 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 3.500.000 USD den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 1.1006.896 USD)

Konya Ticari Emlak: 0 5310 695 34 910

Emsal 3 [GES]: Yozgat İli, sınırları içerisinde 6 Mw olduğu beyan edilen 100100 yılı içerisinde kurulmuş, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali'nin 1 Mw'tı 1.130.000 USD'den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 1.130.0100 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 7109 88 74

Emsal 4 [GES]: Ağrı ili, sınırları içerisinde 6 Mw ve 10018 yılında kurulduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali'nin 1 Mw'tı 1.130.000 USD'den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 1.130.0100 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 7109 88 74

Emsal 5 [GES]: Van ili sınırları içerisinde 10019 kurulum tarihli 1 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 8.1050.000 TL'den pazarlıklı satılıktır. 1 USD: 7,105 TL olarak alındığı belirtilmiştir.

(1 Mw: 8.1050.000 TL, 1.137.931 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 7109 88 74

Emsal 6 [GES]: Diyarbakır ili, sınırları içerisinde 10019 kurulum tarihli 9 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santralinin 1 Mw'tı 8.1050.000 TL den pazarlıklı satılıktır. 1 USD: 7,105 TL olarak alındığı belirtilmiştir.

(1 Mw: 8.1050.000 TL, 1.137.931 USD)

Mimar Sinan Gayrimenkul: 0 537 7109 88 74

Emsal 7 [GES]: Muğla ili sınırları içerisinde 10 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 100.040.000 TL den pazarlıklı satılıktır.

(1 Mw: 10.0100.000 TL, 1.110610.775 USD)

Çetin Emlak : 0 537 447 48 14

Emsal 8 [GES]: Mersin ilinde 7310,16 Kwh beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 7.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1 Mw: 10.585.118 TL, 1.3910.000 USD)

Güzelyalı Gayrimenkul: 0 541 386 66 66

Emsal 9 [GES]: Muğla ili sınırları içerisinde 1 Mw olduğu beyan edilen, 100100 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 7109 88 74

Emsal 10 [GES]: Nevşehir ili sınırları içerisinde 10 Mw olduğu beyan edilen, 10018 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 7109 88 74

Emsal 11 [GES]Çankırı İli, Atkaracalar İlçesi Molla Osman Mahallesi 150 Ada 17 Parselde yer alan toplamda 10.1110 kWp gücünde elektrik santrali 09.110.100100 tarihinde 14.150.000 TL değer ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. İşlem tarihinde USD kuru 7,4377 olarak kabul edilmiştir. Dolar karşılığı 1.9010.6910,110 olarak belirlenmiştir. İletişim : 0507 9103 43 14

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

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

Δ 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)

10.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 1.10 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 yasalığı 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 - DENİZLİ	31.12.2017	13.498.760,91	Gesin-2019	3,7719	3.578.769,56

İlgili tarihlerdeki kur karşılıkları ve toplamda USD karşılığı tabloda belirtilmiştir.

Geçici kabul tutanakları ve sözleşmelerdeki verilere göre; 279,84 kWp güce sahip her bir GES için 288.000 \$ keşif bedeli ve 288.000 \$+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 (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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



Bir diğer çalışma uygulamasında ise (EU PVGIS - Avrupa Komisyonu Fotovoltaik Coğrafi Bilgi Sistemi) sistem kaybı da düşülerek uygun açıda yerleştirilmiş standart paneller ve donanımlar varsayımıyla 2,798 Mw güce sahip bir santralin yıllık ortalama 5.070.000 Kwh üretim gerçekleştireceği bilgisine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki ulaşılan veriler birbirleri ile tutarlı ve uyumludur. Bu veriler neticesinde nakit akışına yıllık bazda sabit 4.900.000 Kwh üretim miktarı kabulüyle hesaplama yapılmıştır.

Δ Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

1. Yukarıdaki maddede belirtildiği üzere yıllık bazda üretim miktarı her yıl için sabit 4.900.000 Kwh olarak alınmıştır. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.
2. Hem panel üretici firmasından alınan bilgiler (yıllık maksimum verim kaybının %0,6 olacağı) hem de piyasa kabulleriyle, firmanın bakım, onarım, ar-ge vb çalışmalarına, üretim miktarlarına bakıldığında yıllık verim kaybı her yıl için %0,2 olarak kabul edilmiştir.
3. Devlet alım garantisi YEKDEM kapsamından santrallerin faydalanacağı son tarih 2027 yılıdır, 2018 yılı itibariyle 10 yıl boyunca 0,133 USD/Kwh (13,3 Cent/Kwh) üzerinden hesaplama yapılmıştır. 2028 yılı itibariyle takip eden yıllarda sabit olmak üzere üretim bedeli 0,90 USD/Kwh (9,0 Cent/Kwh) kabulüyle hesaplama yapılmıştır. Bu bedel kabulünde, EPIAŞ ptf ve smf verileri (güncel veriler ortalama 0,45-0,50 USD/Kwh civarındadır.), USD ve TL bazında enflasyon tahminleri, Uluslararası yenilenebilir enerji ajansı verileri, Yenilenebilir enerji çözümleri arasında Güneş Enerji Santrallerinin diğerlerine göre çok hızlı büyümesi ve ülkelerin bunu teşviklerle desteklemesi, ülkemizde de en yüksek alım garantisinin GES (13,3 Cent/Kwh) olması, garanti sonrası bu fiyatları görmese de ortalama üzerinde bir fiyat belirleneceği veya farklı bir uygulama yapılacağı beklentisi, yıllar içinde elektrige yapılacak olası zamlar gibi etkenler dikkate alınmıştır.
4. Tesislerin faaliyetini sürdürebilmesi için katlandıkları maliyet kalemleri firmadan temin edilmiş olup son 3 yıl verilerinin ortalaması güncel USD kuruna göre çevrilmiştir. Tüm bu santraller için güncel olarak yıllık ortalama 35.000\$ olarak OpEx, işletme gideri hesaba dâhil edilmiştir. Bu giderler; santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetlerini içermektedir.

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 yılsonu 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 değerinde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.
11. TEİAŞ tarafından 2015 yılında gerçekleştirilen güneş enerjisi önlisans 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.

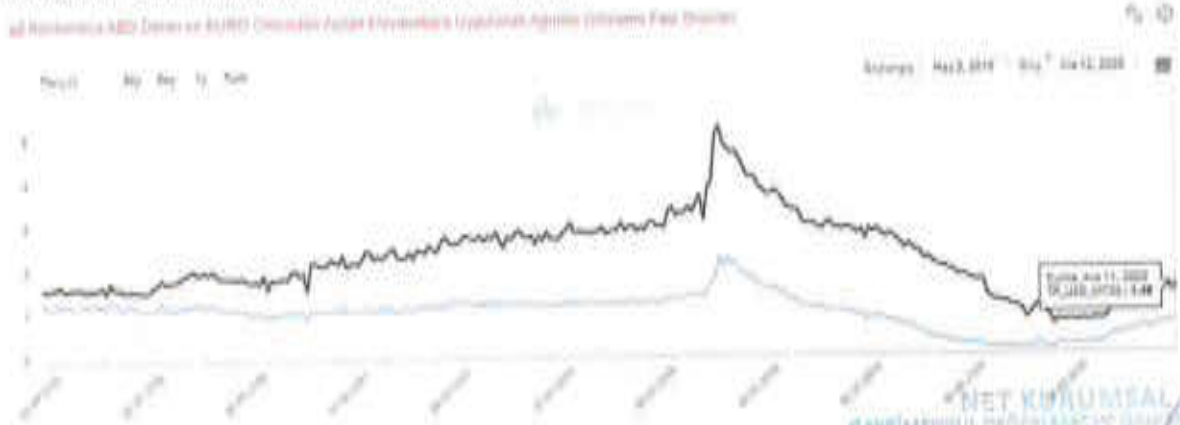
İş bu raporda bulunan değere ek olarak Mw başına 200.000\$ eklenmiş olup, toplamda 2,798 Mw güce sahip 10 adet GES için 559.600 \$ eklenerek nihai değer oluşturulmuştur. Bu bedel, santralin elektrik üretme ve üretilen elektriği satma hakkı sağlayan süre boyunca kullanım bedeli olarak artık değer içerisinde 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 tedarik riski, performans riski, düzenleyici risk, rekabet riski, jeopolitik risk, iletim/dağıtım/şebeke riski, dengeleme riski, çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski olarak tanımlanabilir. Bahsedilen bu riskler, yenilenebilir enerji yatırımları ve GES bağlamında değerlendirildiğinde; çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski taşımadığı söylenebilir zira yenilenebilir enerjinin desteklenmesinin temel nedenlerinden birisi de çevreyle olan uyumdur ve bu yüzden pek çok paydaş, yatırımcı ve kullanıcı tarafından desteklenmektedir. Öte yandan özellikle sabit fiyattan alım garantilerinin olduğu 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 ar-ge üretim tesisleri bulunmakta ve gelişmektedir. Bu sebeple teknoloji tedarik riski güvenilir düzeyde kalmaktadır. Finansal risk ise Türkiye’de sadece yenilenebilir enerji yatırımlarında değil her endüstride yatırımlarda karşılaşılan önemli risklerdendir. Kur, faiz ve enflasyon gibi ekonomik parametrelerde yaşanan olumsuz değişikliklerin elektrik üreticilerinin nakit akımlarını sekteye 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. İletim/dağıtım/şebeke riski ise mevcutta lisans, bağlantı anlaşma sahipleri için herhangi bir risk taşımamaktadır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri dengeleme birimi olma yükümlülüğünden 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.



Yukarıda ortalama %3,0 gözükten faiz oranı TCMB yaklaşık son 10 yıllık verileri dikkate alınarak, %1,5 beklenen enflasyon oranı da USD bazında yaklaşık son 10 yıllık veriler dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama neticesinde ulaşılan %1,50 lik nominal faiz oranı, nakit akışı tablosunda yine ilk 10 yıllık projeksiyonda alınan oranların ortalamasını yansıtmakta ve uyumluluk göstermektedir. Güncel olarak hesaplanan oranlar ise başlangıç için günümüz tarihinde geçerli oranları yansıtmaktadır.

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, CO₂ salınımının azaltılma hedefi ve buna bağlı yönelimler, hammadde/girdinin Güneş olması ve bu haliyle neredeyse maliyet ve risk unsuru içermemesi, ülke için enerjide ithalatı/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 10 adet ve toplamda 2,798 Mw kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santralleri için takdir edilen piyasa değeri **5.930.000 USD** olup, değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru **1\$: 7,4194 TL** ile düzeltilmiş olarak **43.997.000 TL** (Kırk Üç Milyon Dokuz Yüz Doksan Yedi Bin Türk Lirası) dir.

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 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 10 adet Güneş Enerji Santralının piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur. Gesin Elektrik 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 10 adet Güneş Enerji Santral'i'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 Gerekliliği Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile 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 ise, Alımından İtibaren beş Yıl Gecmesine 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, 10 adet GES nitelikli taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 İmar Durumu

Δ Sözleşme ve Sigorta Poliçesi ve Diğer Yasal Evraklar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	133/87
Taşınmaz Kimlik No:	110312810	AT Yüzölçümü(m2):	58774.61
İl/ilçe:	DENİZLİ/GÜNEY	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güney	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇORBACILAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÖLMEZLER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	7/600	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Güney Enerji santrali ve Arsaı

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
432274	Fotovoltaik Panel(Photovoltaic Module -265Wp) ilgili ekipman ve aksesuarları ile komple	Fotovoltaik Panel(Photovoltaic Module -265Wp) ilgili ekipman ve aksesuarları ile komple	6336	250.00000 TL	-

432275	Evirici(Inverter-40Kwe) ilgili ekipman ve aksesuarları komple	Evirici(Inverter-40 Kwe) ilgili ekipman ve aksesuarları komple	24	5000.00000 TL	-
432276	Uzaktan İzleme Sistemi(Webbox) ilgili ekipman ve aksesuarları ile komple	Uzaktan İzleme Sistemi(Webbox) ilgili ekipman ve aksesuarları ile komple	6	1000.00000 TL	-
432277	Solar Konstrüksiyon sistemi için Montaj Sehpası (Galvanize Çelik Montaj Sehpası, Montaj Sehpası)	Solar Konstrüksiyon sistemi için Montaj Sehpası (Galvanize Çelik Montaj Sehpası, Montaj Sehpası)	6	100000.00000 TL	-
432278	400 Kva Trafo Ve Mühtemilatı (400 Kva Transformator, Hava Yalıtımlı Hücre ile Komple Trafo Ünitesi)	400 Kva Trafo Ve Mühtemilatı (400 Kva Transformator, Hava Yalıtımlı Hücre ile Komple Trafo Ünitesi)	6	10000.00000 TL	-
432279	Aç Kablo, Dc Kablo, Panolar, Kablo Taşıma Bileşenleri, Çelik İletken, Dm Hücreler, Köşkler, Röleler, Diğer Şalt Malzemeleri	Aç Kablo, Dc Kablo, Panolar, Kablo Taşıma Bileşenleri, Çelik İletken, Dm Hücreler, Köşkler, Röleler, Diğer Şalt Malzemeleri	6	13000.00000 TL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539545235	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	58774.61	58774.61	İfraz İşlemi (TSM) 29-09-2020 1712	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sara	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	4800000.00 EUR	% 25 değişken	1/0	F.B.K.	Güney - 09-03-2016 13:05 - 376	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güney - ÇORBACILAR Mah. - (Aktif) - 133 Ada - 87 Parasel	1/1	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	4800000.00 EUR	Güney - 09-03-2016 13:05 - 376			

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	133/86
Taşınmaz Kimlik No:	110312809	AT Yüzölçümü(m2)	242.37
İl/İlçe:	DENİZLİ/GÜNEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Güney	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇORBACILAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	ÖLMEZLER	Blok/Kat/Dişi/İBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/599	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Trafo

TEFERRUAT BİLGİLERİ					
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye
432268	Fotovoltaik Panel(Photovoltaic Module -265Wp) ilgili ekipman ve aksesuarları ile komple	Fotovoltaik Panel(Photovoltaic Module -265Wp) ilgili ekipman ve aksesuarları ile komple	6336	250.00000 TL	-

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	4800000.00 EUR	% 25 değişken	1/0	F.B.K.	Güney - 09-03-2016 13:05 - 376
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebabi Tarih Yev	
Güney - CORBACILAR Mah. - (Aktif) - 133 Ada - 80 Parsel	1/1	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	4800000.00 EUR	Güney - 09-03-2016 13:05 - 376		

(Hisse) Sistem No	Malik	Şi Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkil Sebabi-Tarih-Yevmiye
353493399	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	33493.38	33493.38	İfraz İşlemi (TSM) 16-08-2016 1126	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	4800000.00 EUR	% 25 değişken	1/0	F.B.K.	Güney - 09-03-2016 13:05 - 376
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebabi Tarih Yev	
Güney - CORBACILAR Mah. - (Aktif) - 133 Ada - 80 Parsel	1/1	(SN:7845373) GESİN ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	4800000.00 EUR	Güney - 09-03-2016 13:05 - 376		

DENİZLİ İLİ GÜNEY BÖLGE DORBAÇIYI İMAMLIĞI OLMAZLAR
MEYDAN 133 ADA 15-47 48 49 VE 73 NOLU
PARSELLERE İTİFAK DURUMU

ÖLÇÜLERİNİZİN TABLOSU

ÖLÇÜ NO	ÖLÇÜ ADI	ÖLÇÜ DEĞERİ
1	GENEL ALAN	10.120,00
2	YOL ALANI	1.500,00
3	YOL GENİRLİĞİ	15,00
4	YOL YERİ	15,00
5	YOL GENİRLİĞİ	15,00
6	YOL YERİ	15,00

KODLARI

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000

00000



Form Tarih ve Sayısı: 28/04/2010-11478

ADM UZMAN
DEĞERLEME



Form Tarih ve Sayısı: 28/04/2010-11478
Form No: 28/04/2010-11478
Form Adı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Seri: 19994
Kısa: 11478 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı
ADM DEĞERLEME UZMANLIK A.Ş. LTD. ŞTİ.
Sakarya Caddesi 5. Kat Kat: 5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274747
No: 28/04/2010-11478

Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11478 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11478 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11478 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11478 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

Formun geçerliliği için...

Not: ...

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

Form Tarih ve Sayısı: 28/04/2010-11488

ADM UZMAN
DEĞERLEME



Form Tarih ve Sayısı: 28/04/2010-11488
Form No: 28/04/2010-11488
Form Adı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Seri: 19994
Kısa: 11488 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı
ADM DEĞERLEME UZMANLIK A.Ş. LTD. ŞTİ.
Sakarya Caddesi 5. Kat Kat: 5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274747
No: 28/04/2010-11488

Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11488 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11488 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11488 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11488 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

Formun geçerliliği için...

Not: ...

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

İmza Sahibi:
Tarih: 28/04/2010

Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11478 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11478 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11488 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu belge, 28/04/2010 tarihli ve 28/04/2010-11488 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04/08/2010 No: 40148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İhsan ARKAN
GENEL SEKRETER


E. N. Ç. TANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL

