NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

Net Özel 2020 - 1513

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256656
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

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 2020-1513
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Sivas İli, Kangal İlçesi, İmamdamı Köyü sınırları içerisinde yer alan 101 ada 30 ve 31 parsel, 108 ada 170 parsel üzerinde kurulu 8 adet Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış Dokuz (69) 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
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1/7 Şehitmahalle/ANK
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 05 [illegible] 88 Tic.Sic.No:238635
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: [illegible]

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu 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 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

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 11

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 12

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 13

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 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 15

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1 Yenimahalle/Ank
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0831 054 93 83 00 001 Sicil No:256690
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 27

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 40

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 40

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 40

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 40

5.1 Pazar Yaklaşımı 42

5.2 Maliyet Yaklaşımı 44

5.3 Gelir Yaklaşımı 46

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 53

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 54

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 54

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 54

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 54

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 54

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 54

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 54

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 54

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 55

7. SONUÇ 55

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 55

7.2 Nihai Değer Takdiri 56

8. UYGUNLUK BEYANI 57

9. RAPOR EKLERİ 57

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:[illegible] Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 81 (Pbx) Fax:0312 467 00 84
Mersis No: [illegible]

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	**H15 Solar Enerji ve Üretim San. Ve Tic. A.Ş.**
Rapor No ve Tarihi	Net Özel 2020-1513 / 31.12.2020
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan Güneş Enerji Santrallerinin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Sivas İli Kangal İlçesi İmamadamı Köyü sınırları içerisinde yer alan 101 ada 30-31 ve 108 ada 170 parsel Kangal / Sivas
Tapu Kayıt Bilgisi	Sivas İli Kangal İlçesi İmamadamı Köyü sınırları içerisinde yer alan 101 ada 30-31 ve 108 ada 170 parsel.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu parseller üzerinde 8 adet Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmazlar İmamdamı Uygulama imar planına göre "Güneş Enerjisi Santrali" sınırları içerisinde kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**132.675.000,00-TL**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**156.556.500,00-TL**
Açıklama	Rapor konusu GES ler, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge Soner – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1/3 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 691 054 93 [illegible] Sic.No:255696
www.netgd.com Sermaye: 4.100.000,00-TL
Mersis No: 0691054938900019

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 16.12.2020 itibariyle başlanmış 29.12.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1513 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Sivas İli Kangal İlçesi İmamadamı Köyü sınırları içerisinde yer alan 101 ada 30-31 ve 108 ada 170 parseller üzerinde kurulu 8 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 8 adet Güneş Enerji Santrali'nin değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:12/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 44
Mersis No: 0631054993800019

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. 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 değerlemesi" 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 Daire.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 Sivas İli Kangal İlçesi İmamadamı Köyü sınırları içerisinde yer alan 101 ada 30-31 ve 108 ada 170 parseller üzerinde kurulu 8 adet Güneş Enerji Santralinin 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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34 Maltepe V.D. 631 054 02 89 Ticaret No:256696 www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00-TL Mersis No: 0631054028900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu taşınmazlar Sivas İli Kangal İlçesi İmamdamı Köyü sınırları içerisinde yer alan 101 ada 30-31 parseller ve 108 ada 170 parsel üzerinde konumlandırılmıştır.

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:1/A1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 64
Maltepe V.D. 631 054 33 89 Ticaret No:256698
www.netgd.com.tr Sermaye:2.000.000,00 TL
Mersis No: 0631054338900019

Rapora konu GES'lere ulaşım, en yakın yerleşim alanı olan İmamdamı Köyü'nün yaklaşık 500 m kuzeyinden geçen Kayseri Sivas Yolu takip edilerek sağlanır. Kayseri Sivas Yolu'nun yaklaşık 1 km doğusunda 108 ada 170 parsel, yaklaşık 300 m batısında ise 101 ada 30-31 parseller yer almaktadır. Santraller Sivas il merkezinde ~50 km kuş uçuşu mesafede konumludurlar. Taşınmazların yakın çevresinde; çok sayıda tarım arazisi ve çeşitli maden alanları bulunmaktadır. Değerleme konusu 108 ada 170 parselde kurulu taşınmazlar İmamdamı Köyü, Kuruöz Mevkii'nde; 101 ada 30-31 numaralı parsellerde kurulu taşınmazlar ise Kurmaç Mevkii'nde yer almaktadır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Ticaret No:256698
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631 054 9389 0019

101 Ada 30 Parsel; Enlem – Boylam : 39.3211 – 37.1335
101 Ada 31 Parsel; Enlem – Boylam : 39.3215 – 37.1347
108 Ada 170 Parsel; Enlem – Boylam : 39.3143 – 37.1601

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 84
Maltepe V.D. 231 057 45 39 Ticaret Sicil No: 256836
www.netgd.com.tr Sermaye: 2.750.000,00 -TL
Mersis No: 0231057453900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	101/30
Taşınmaz Kimlik No:	63161533	AT Yüzölçüm(m2):	25500.00
İl/İlçe:	SİVAS/KANGAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kangal	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMAMDAMI Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KURMAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/29	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
364100756	(SN:8052051) OSDES ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V	-	1/1	25500.00	25500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 30-11-2016 4391	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	101/31
Taşınmaz Kimlik No:	63161544	AT Yüzölçüm(m2):	32900.00
İl/İlçe:	SİVAS/KANGAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kangal	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMAMDAMI Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KURMAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
364100758	(SN:8073529) ANİLİNE PRODÜKSİYON ANİMASYON AJANS TANITIM ORGANİZASYON YAYIN TİCARET A.Ş. V	-	1/1	32900.00	32900.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 30-11-2016 4391	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	108/170
Taşınmaz Kimlik No:	94674423	AT Yüzölçüm(m2):	132734.67
İl/İlçe:	SİVAS/KANGAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kangal	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMAMDAMI Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KURUÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/792	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ VE ARSASI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
Mersis No: 0831054292800019

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362525133	(SN:7917275) H1 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	13046289/ 13273467	130482.89	132734.67	İfrazen Taksim (TSM) 17-11-2016 4224	-
368437065	(SN:7917275) H1 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	225178/13 273467	2251.78	132734.67	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 04-01-2017 40	-

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;
101 Ada 30 ve 31 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 13.12.2016 Tarih ve 4565 Yevmiye numarası ile ipotek tescil edilmiştir.

108 Ada 170 Parsel Üzerinde aşağıda bulunan kayıtlara rastlanmıştır.

İpotek:
*TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 14.000.000.00 EUR bedel ile F.B.K. müddetli 1.Derece 26.12.2017 Tarih ve 4940 Yevmiye numarası ile ipotek tescil edilmiştir.

*TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 14.000.000.00 EUR bedel ile F.B.K. müddetli 1.Derece 11.02.2016 Tarih ve 526 Yevmiye numarası ile ipotek tescil edilmiştir.

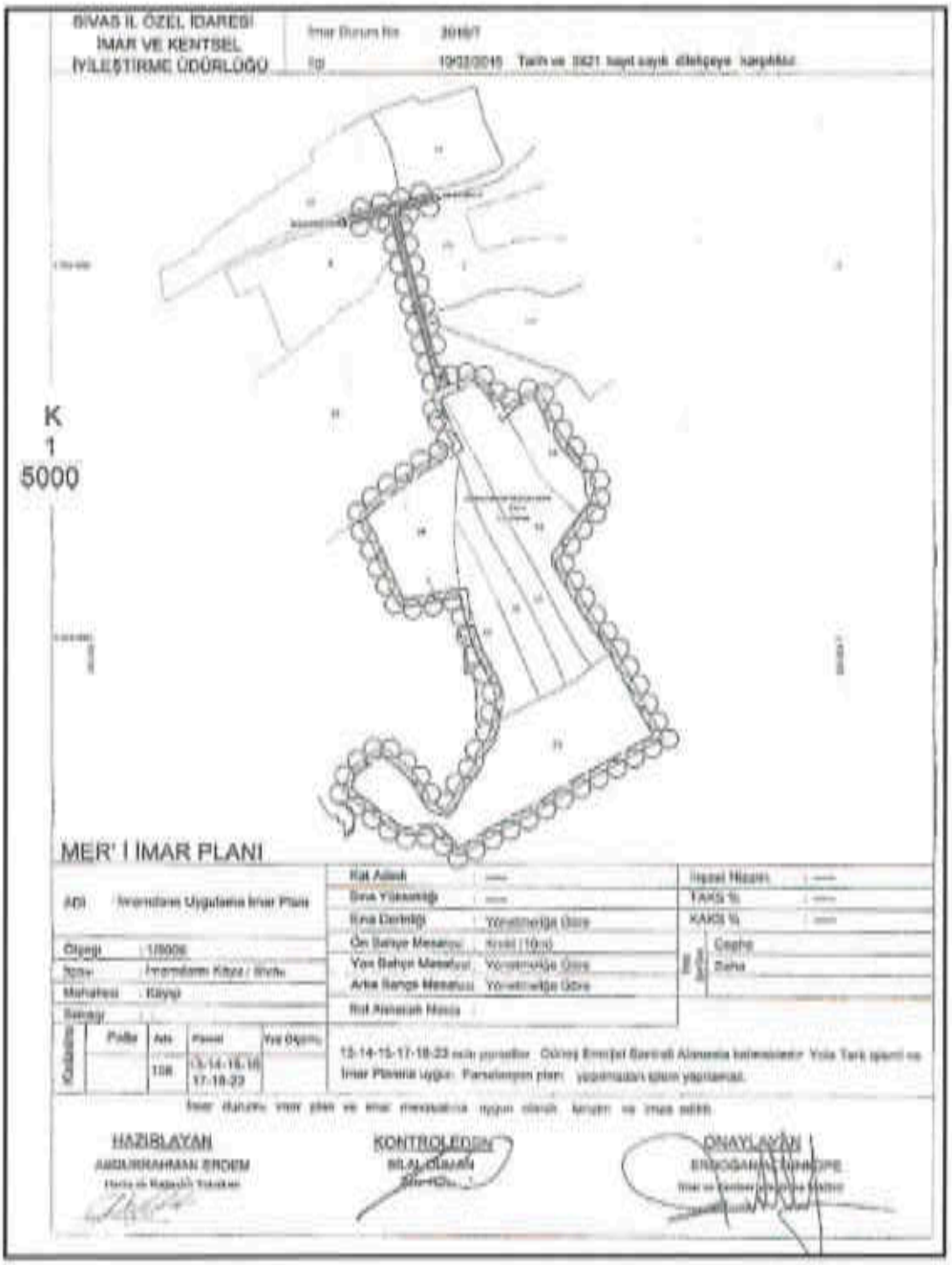
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İlgili kurumda yapılan incelemede rapor konu parsellerin İmar Planına göre "Güneş Enerjisi Santrali Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal: 0.10, Hmax: Serbest m. olarak belirlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıf Sk. No:13/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Mersis No:0021050017100010



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 Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 487 00 83 Fax:0312 487 00 34
Mersis No: 0930 0343 0000 0010
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00-TL

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

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile H1 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 24.12.2015 tarih, 6580202028 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 11.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 26.05.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4043 sayı ile onaylanmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile H1 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 24.12.2015 tarih, 6580202029 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 11.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 26.05.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4044 sayı ile onaylanmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile H1 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 24.12.2015 tarih, 6580202030 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 11.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 26.05.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4045 sayı ile onaylanmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile H1 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 24.12.2015 tarih, 6580202031 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 11.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 26.05.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4046 sayı ile onaylanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şair Sy. No:12/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 84
Malatya V.D. 831 065 0188 Ticaret Sic. No:316686
www.netgd.com.tr Sermaye: 13.169.000,00-TL
Merkez No: 0831065018800019

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile H1 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 24.12.2015 tarih, 6580202032 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 11.04.2017tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 26.05.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4047 sayı ile onaylanmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile H1 Solar Enerji Üretim San. Ve Tic. Ltd. Şti ile 24.12.2015 tarih, 6580202033 sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 11.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 26.05.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4048 sayı ile onaylanmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile Aniline Prodüksiyon Animasyon Ajans Tan. Or. Yay. Tic A.Ş. ile 31.07.2017 tarih, 06580202000007-T sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 28.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 16.06.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4183 sayı ile onaylanmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması-
Çamlıbel Dağıtım A.Ş ile Osdes Enerji Elektrik Üretim A.Ş. ile 31.07.2017 tarih, 06580202000006-T sayılı dağıtım sitemine bağlantı anlaşması imzalanmıştır.
Geçici Kabul Tutanağı-
TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 28.04.2017 tarihinde verilmiştir.
Onaylayan Kuruluş: TEDAŞ Genel Müdürlüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 tarihli ve 34090 sayılı yazısı gereği 16.06.2017 tarih ve TEDAŞ/58 -4184 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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu değerleme, GES projesi için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/A Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 41 Faks:0312 467 00 34
Mersis No: 0391 0400 9200019

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

Sivas, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ilidir. Sivas ili, Mezopotamya ve arasında kervanların geçtiği bölgede olduğu için, Selçuklular döneminde tüccarların ziyaret ettiği bir merkez haline gelmiştir. Türkiye'de Konya'dan sonra en çok Selçuklu eserinin bulunduğu il Sivas'tır. 13. yüzyıla ait Gök Medrese, Çifte Minareli Medrese ve Mavi Medreseleri çini sanatı açısından mutlaka görülmeye değer yerlerdir. Ulu Camii ise 1100 yılında inşa edilmiştir. Ayrıca Sivas, Türkiye'nin yüzölçümü açısından en büyük ikinci ilidir. 2016 sonu TÜİK verilerine göre İl nüfusu: 621.224, merkez nüfusu:365.165'tir.

Sivas Kızıldağ'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilırmak ve yine Köse Dağı'ndan doğan Fırat'ın en önemli kollarından biri olan Karasu Nehri, Sivas ili sınırları içinde doğmaktadır. Sivas coğrafi açıdan kıraç, yeşili az, sert iklimli bir yerdir. İkliminin elverdiği ölçüde yetiştirilebilen ancak tahıl ürünleri, şeker pancarı, patates gibi ürünlerdir.

Türk Kurtuluş Savaşı'nın temellerinin atıldığı, Selçuklu devrinin dev eserleriyle süslü, yüzölçümü bakımından Konya'dan sonra ikinci sırada yer alan bir ilimiz. Sivas ili topraklarının büyük kısmı İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde diğer kısımları ise Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgesinde olup, 35° 50' ve 38° 14' doğu boylamları ile 38° 32' ve 40° 16' kuzey enlemleri arasında yer alır. İç Anadolu Bölgesi, Doğu Karadeniz Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'nde ilçeleri ve kültür zenginliği, iklim farklılığı bulunan ve sahip olduğu değerleri ile önemli bir coğrafi konuma sahiptir.

Kuzeyinde Ordu, kuzeybatısında Tokat doğusunda Erzincan, kuzeydoğusunda Giresun, batısında Yozgat, güneybatısında Kayseri, güneyinde Malatya ve Kahramanmaraş ile çevrilidir.

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 liva, 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.

35 derece-50 dakika ve 38 derece-14 dakika doğu boylamlarıyla, 38 derece-32 dakika ve 40 derece-16 dakika kuzey enlemleri arasında kalan il, 28,488 km² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin toprak bakımından ikinci büyük ili olan Sivas'ın il topraklarının büyük bölümü Kızılırmak, bir bölümü de Yeşilırmak ve Fırat havzalarına girer. Sivas coğrafi olarak İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgelerinin kesiştiği noktadadır. Bu nedenle Karadeniz bölgesindeki Suşehri, Akıncılar, Gölova, Koyulhisar ve kısmen Kuzey Zara ve Doğanşar'ın bitki örtüsü, havanın sertliği ve sıcaklığı, yağış oranı farklıdır. Bu bölgelerde merkez ilçeden farklı olarak Giresun dağları üzerinde yaylalar ve çok endemik orman alanları bulunur.

İl alanı kuzeyden Kelkit Vadisi, doğudan Köse Dağları'nın uzantıları, Kuruçay Vadisi ve Yama Dağı, güneyden Kulmaç Dağları, Tahtalı Dağları'nın uzantıları ve Hezanlı Dağı, batıdan Karababa, Akdağlar ve İncebel Dağları gibi doğal sınırlarla çevrilidir. Kızılırmak, Kelkit Çayı, Tozanlı Çayı, Yıldız Irmağı, Çallı Çayı ve Tohma Çayı en önemli akarsularıdır.

Sarkışla-Gemerek Ovası, Yıldızeli (Bedehdun) Ovası, Suşehri Ovası, Tohma Vadisi, Kızılırmak Vadisi, Çallı Suyu Vadisi ve Kelkit Vadisi ilin belli beşli tarım alanları ve ulaşımı belirleyen önemli alanlarıdır. Sivas ilinde ağırlıklı yeryüzü seklini platolar oluşturmakladır, il oranının %47,6'sı platolarla, % 46,2'si dağlarla, %6,2'si ise ovalarla kaplıdır. Sivas'ın en büyük platosu Uzunyayla'dır. Ayrıca, Uzunyayla'ya oranla daha zengin otlaklara sahip olan Meraküm Platosu da ilin ender yüksek düzlüklerindendir.
Kuzey Anadolu Dağlarıyla Güney Anadolu Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yöre olan Sivas il alanında kıvrılma ve yükselmeler sırasında bazı kesimler Çöküntüye uğramıştır. Bu çöküntü alanları ilin önemli su merkezlerinden olan gölleri oluşturmuştur. Hafik Gölü, Tödürge Gölü, Lota Gölleri, Gürün - Gökpınar Gölü bu göllerden bazılarıdır.

Sivas ili nüfusu: 638.956'dir. Bu nüfusun %76,67'sı şehirlerde yaşamaktadır (2019 sonu). İlin yüzölçümü 28.164 km2'dir. İlde km2'ye 23 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 109'dur.)
İlde yıllık nüfus % 1,18 oranında azalmıştır. Nüfusu en çok artan ilçe: Merkez ilçe (% 1,00). Nüfusu en çok azalan ilçe: Doğanşar(-% 16,44)
04 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 17 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 252 mahalle ve ayrıca 1.233 köy vardır.

İl ekonomisinde tarım ve sanayi sektörü ilk sırada yer almaktadır. Bu sektörleri ticaret ulaştırma ve haberleşme sektörleri takip etmektedir. Özellikle demir ve demirciliğe dayalı sanayi lokomotif sektör olarak ön plana çıkmıştır. Türkiye'nin önemli enerji kaynaklarından biri olan Kangal Termik Santralı Sivas'tadır. Ayrıca Gemerek ilçesinde Sızır Hidroelektrik Santrali vardır. Sivas'ta Türkiye'nin en büyük linyit işletmesi bulunmaktadır.

Tarım

Sivas öncelikle bir tarım şehridir. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pancarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Sivas küçükbaş, büyükbaş hayvan varlığı ve arı kovanı sayısı bakımından önemli bir paya sahiptir.

Sanayi

En büyük ve eski endüstri kompleksi olarak 1939 yılında yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Fabrikası[32] bulunmaktadır. Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Sivas'ta KSS kapsamında 1606 işyerinde 4353 kişi çalışmaktadır. İlde 10 KSS faaliyet göstermektedir. Kangal KSS, Gürün KSS ve Yıldızeli KSS nin inşaat çalışmaları sürmektedir.

2019 yılı sonunda Sivas ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir nüfusu	Şehirde oturan %	Alanı km²	km²'ye düşen kişi
Akıncılar	5.676	5.326	-6,16	1	8	29	2.004	2.722	81,11	432	12
Altınyayla	9.309	9.004	-3,28	1	12	10	2.581	6.423	71,33	654	14
Divriği	16.377	16.245	-0,81	1	28	105	5.757	10.488	64,56	2.632	6
Doğanşar	3.401	2.843	-16,44	1	6	26	1.575	1.269	44,65	370	8
Gemerek	24.826	22.843	-7,99	3	19	34	7.347	15.496	67,84	1.131	20
Gölova	4.176	3.664	-12,26	1	4	29	2.424	1.240	33,84	266	13
Gürün	19.076	18.771	-1,60	1	19	60	7.740	11.031	58,77	2.632	7
Hafik	10.062	9.819	-2,42	1	6	74	6.395	3.426	34,89	1.760	6
İmranlı	8.249	7.668	-7,04	1	9	100	4.690	2.978	38,84	1.292	6
Kangal	21.669	21.272	-1,83	1	8	112	11.970	9.302	43,73	3.342	6
Koyulhisar	14.513	12.906	-11,48	1	7	44	8.258	4.648	35,93	891	15
Merkez ilçe	377.861	381.328	1,00	2	68	183	25.699	355.629	93,26	3.468	109
Suşehri	25.464	23.199	-1,93	1	13	71	10.293	14.006	58,28	939	27
Şarkışla	36.964	35.408	-1,40	3	16	95	11.614	20.794	69,76	2.073	19
Ulaş	9.662	8.870	-6,59	1	4	38	5.614	3.256	36,71	1.092	8
Yıldızeli	33.966	32.797	-3,60	2	14	116	23.920	8.877	27,07	2.529	13
Zara	23.336	22.005	-5,70	1	9	139	10.579	11.426	51,92	2.636	8
SİVAS	**646.008**	**638.956**	**-1,18**	**22**	**252**	**1.233**	**148.046**	**489.910**	**76,67**	**28.164**	**23**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0531054934000019

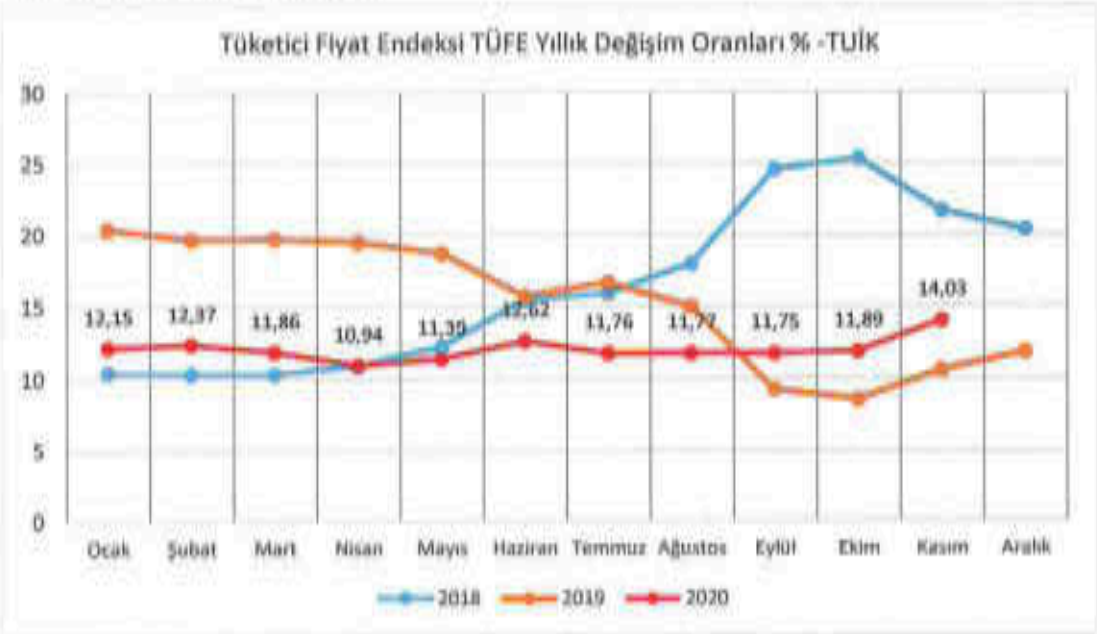
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

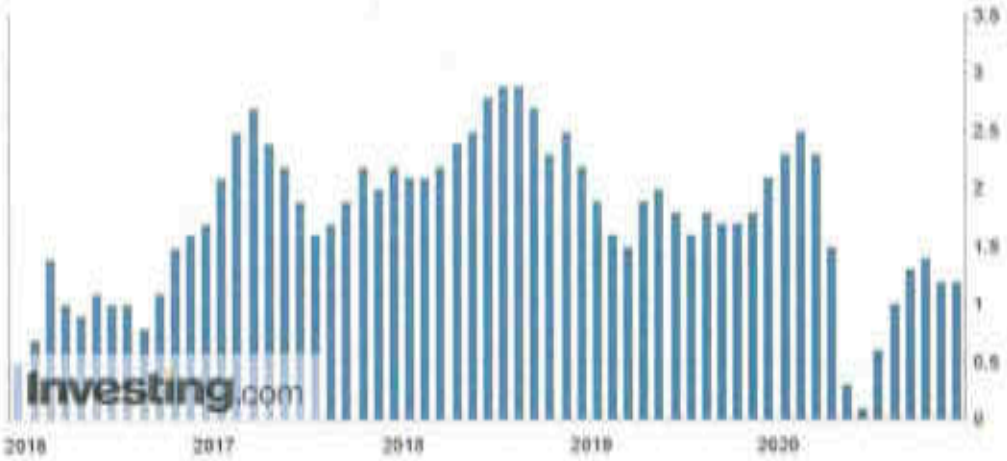
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

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. (TUİK.)

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/91 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 407 00 81 Fax:0312 467 00 34
Meltepe Vd. 031 002 [illegible] Ticaret Sicil No:238898
www.netgd.com.tr Ödenmiş Sermaye:200.000,00 TL
Mersis No: 0310543436000019



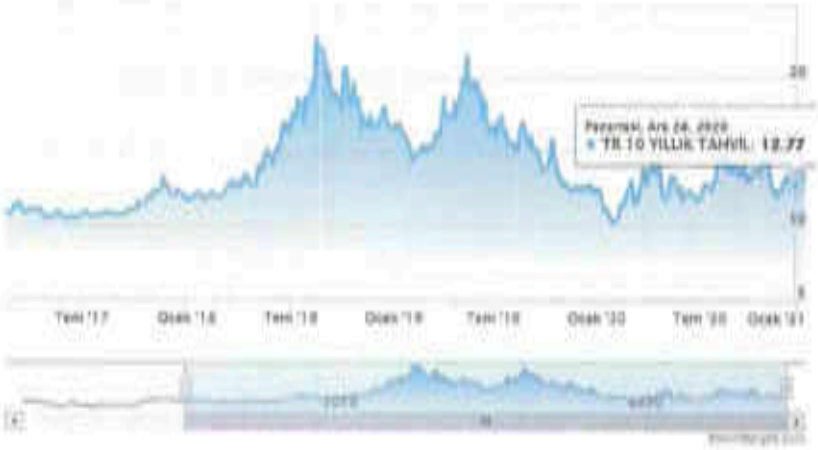
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında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

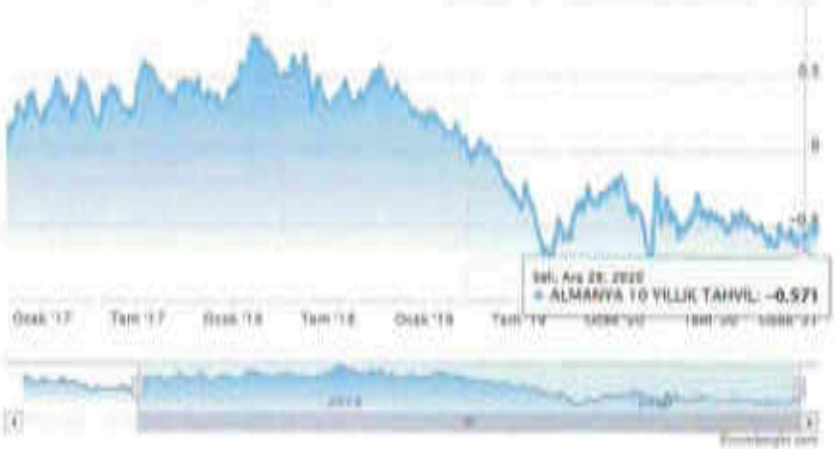
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:21/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 03 89 Tic.Sic.No:284695
www.netgd.com.tr Sermayesi:500.000,00.-TL
Mersis No: 0631054038900019

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)

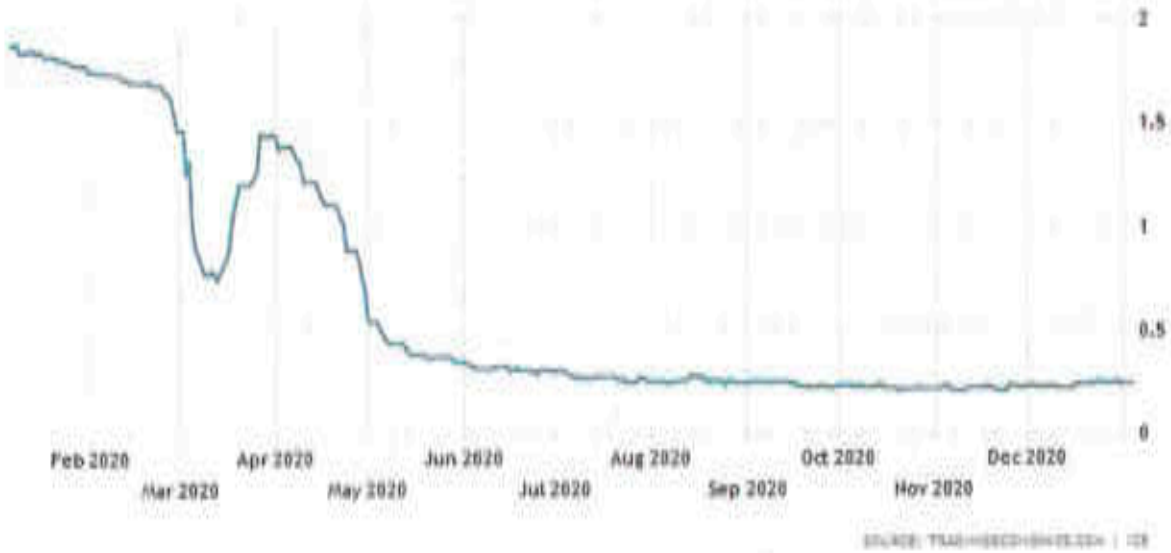


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2020 itibariyle ortalama -0,50% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şair Sk. No:17/A Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 24
Mersis No: 0830045380000016

Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi:

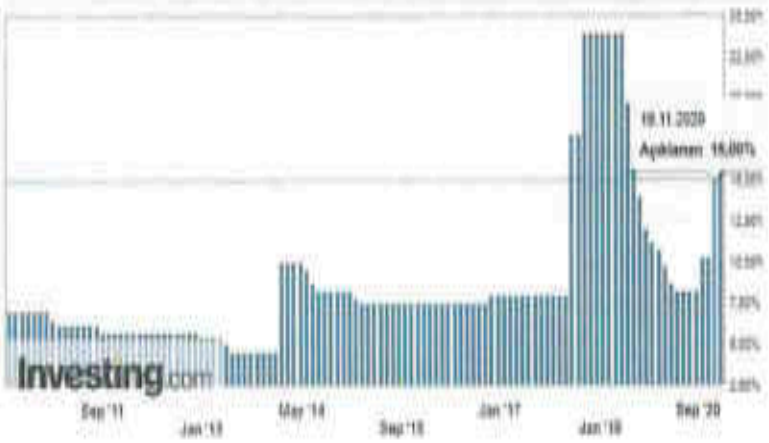
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor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



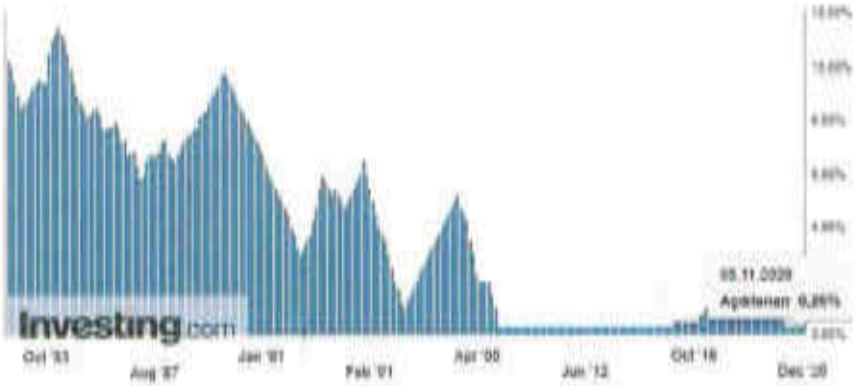
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında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

NET KURUMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No: 1/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 84
Mersis No: 0[illegible]

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% seviyesi üzerlerine 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% altında 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 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru 1 USD=7,4194 TL olarak raporda alınmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şinir Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 46 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0832054038000019

Δ 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 düzendeki 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'nin 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1/1 Yenimahalle/Ankara
Tel:0312 497 00 81 / Fax:0312 497 00 34
Maltepe V.D. 031 054 03 88 Ticaret No:250686
www.netgd.com.tr Sermaye: 300.000.00 TL
Mersis No: 0310540388800001

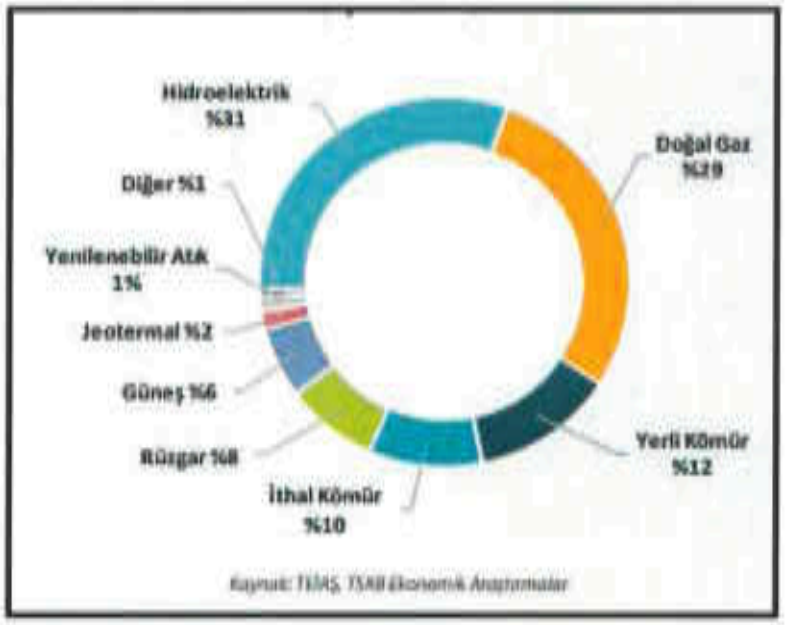
Δ Türkiye'de Elektrik Enerji Sektörü ve Güneş Enerjisi Hakkında;

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/m².yıl (günlük ortalama 4,18 kWh/m².gün) olduğu tespit edilmiştir.

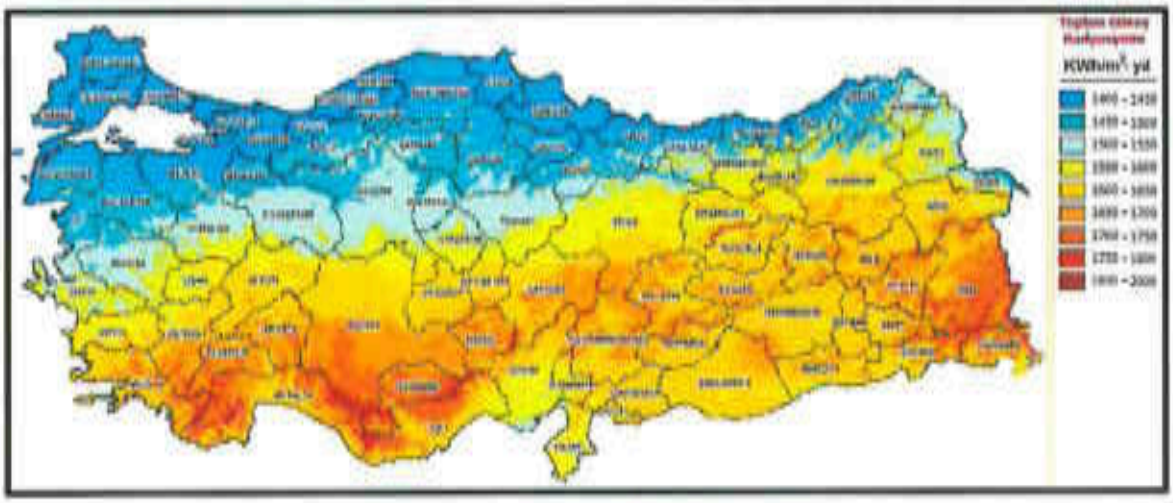


Kaynak: TEİAŞ, TSKB Ekonomik Araştırmalar

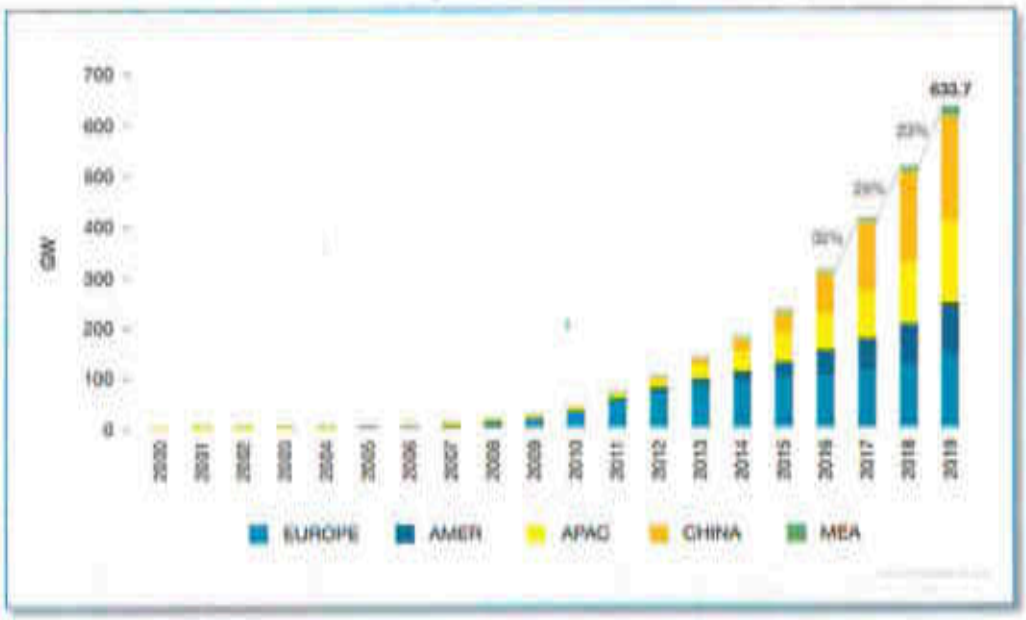
Ülkemizde elektrik kurulu gücü 2002-2019 arasında yıllık ortalama %6,4 artış göstererek 91.352 MW'a ulaşmıştır. 2002-2019 yılları arasında elektrik üretimi genel ekonomik büyümeye bağlı olarak artış eğiliminde olmuştur. Türkiye'nin yıllık kişi başı elektrik tüketimi 2002-2019 yılları arasında yıllık 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.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1 W1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 64
Maltepe V.D. 831 064 44 Sicil No:356808
www.netgd.com.tr Sermaye: 2.000.000,-TL
Mersis No: 0831064404400019

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 itibariyle 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.

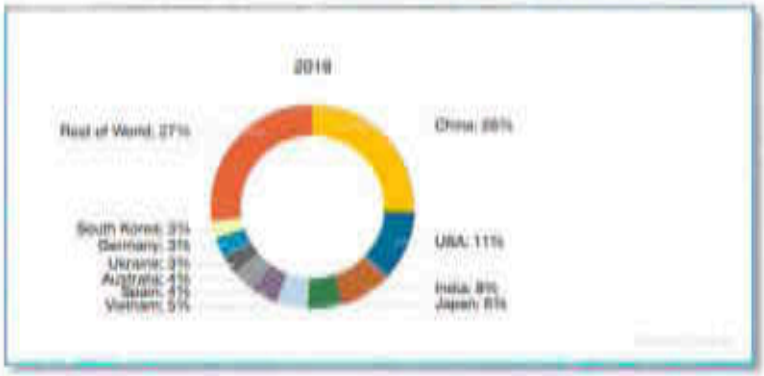


Dünya'da ise 2019 yılı sonu itibariyle PV kurulu güç kapasitesi bir önceki yıla göre yaklaşık %23 artış göstererek 633,7 GW ulaştı. Son 10 yılda ise 2010 tarihinde 41,4 GW olan kurulu güç toplamı günümüze kadar %1.500 artış göstermiş durumda. Uluslararası kurumlar ve uzmanların yaptığı çalışmalara göre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



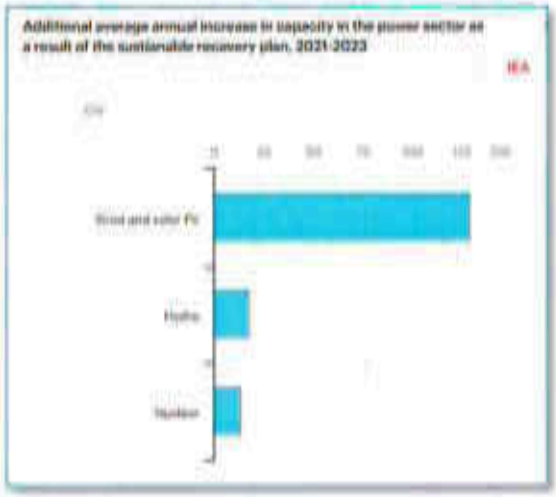
Reh Solar Power Europe 2020

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

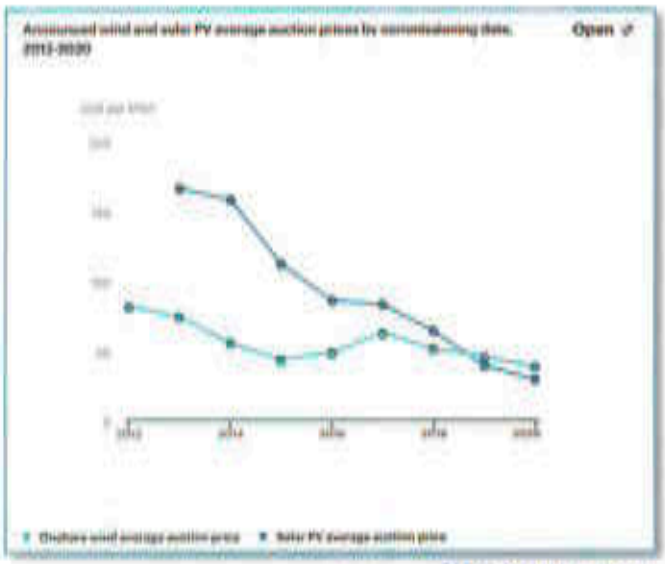


Ref: Solar Power Europe 2020

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)

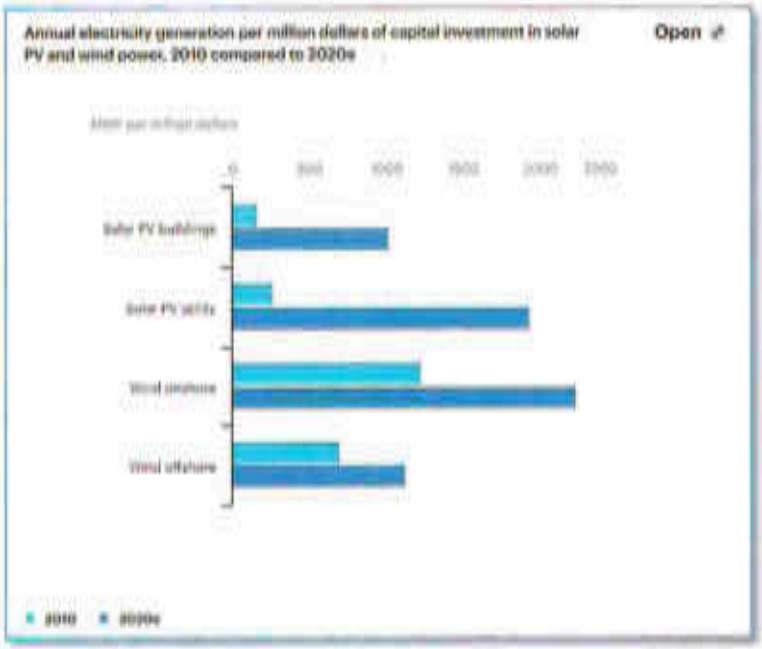


Rüzgar ve Güneş enerjisinde üretim başı açık artırma fiyat değişimleri ise ortalama yıllık bazda aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. (IEA)

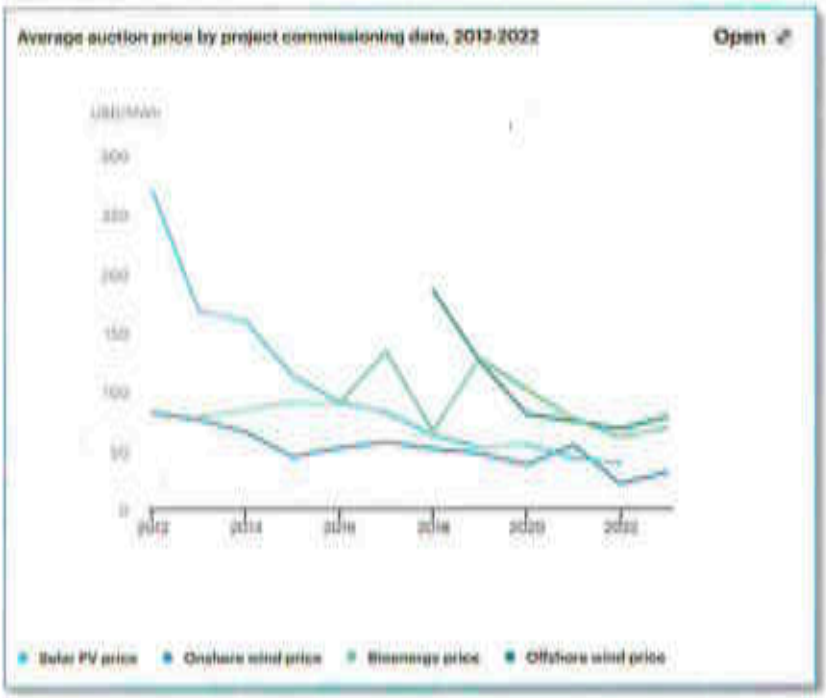


Güneş enerjisinde 1 Milyon USD sermaye yatırımı başına düşen elektrik üretim miktarı ortalaması ise aşağıdaki grafikteki gibidir. Grafikten anlaşılacağı üzere 1 Milyon USD yatırım karşılığı yıllık yaklaşık 1.900.000 KWh üzeri bir üretim yapılmıştır. Gerek teknolojik inovasyon gerekse de verimlilik artırıcı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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıtır Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 74
Mersis No: 0311034938900019

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

108 Ada 170 parsel; Tapu kayıtlarına göre 132734.67 m2 yüzölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topografik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda boş tarla nitelikli taşınmazlar bulunmakta olup kuru tarım yapıldığı gözlemlenmiştir.

H1 GES1

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1096 kWp/1000 kWe gücündeki H1 GES1 de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

H1 GES2

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1096 kWp/1000 kWe gücündeki H1 GES2 de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

H1 GES3

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1096 kWp/1000 kWe gücündeki H1 GES3 de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

H1 GES4

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1096 kWp/1000 kWe gücündeki H1 GES4 de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

H1 GES5

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1096 kWp/1000 kWe gücündeki H1 GES5 de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

H1 GES6

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4136 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME'Lİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir 99 No:1 0/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 407 00 34
Mersis No: 0850054938000015

DM binalarının yapılı olduğu ve 1096 kWp/1000 kWe gücündeki H1 GES6 de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

101 Ada 30 Parsel

Tapu kayıtlarına göre 25.500.00 m2 yüzölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topografik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda boş tarla nitelikli taşınmazlar bulunmakta olup kuru tarım yapıldığı gözlemlenmiştir.

101 Ada 31 Parsel

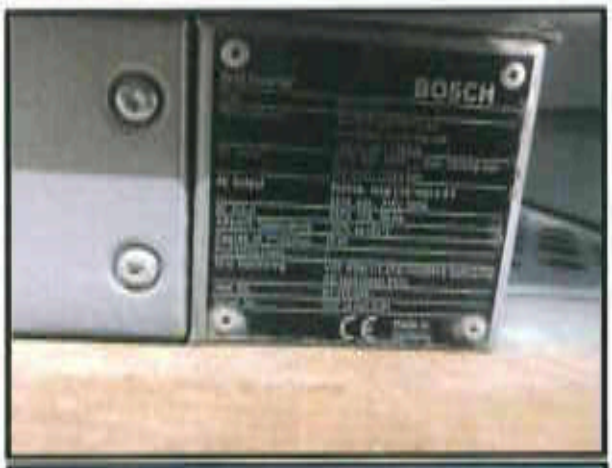
Tapu kayıtlarına göre 32.900.00 m2 yüzölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topografik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda boş tarla nitelikli taşınmazlar bulunmakta olup kuru tarım yapıldığı gözlemlenmiştir.

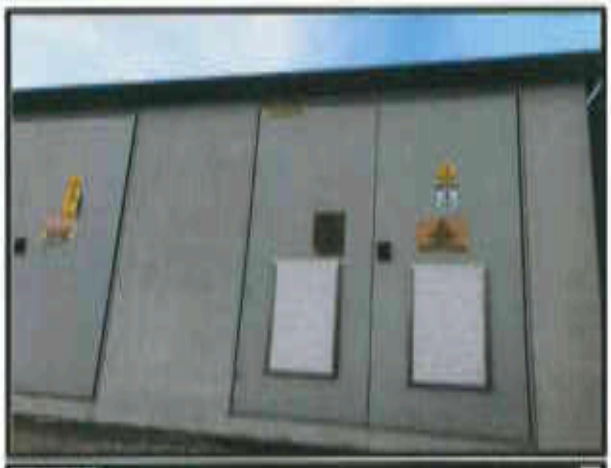
ANİLİN GES

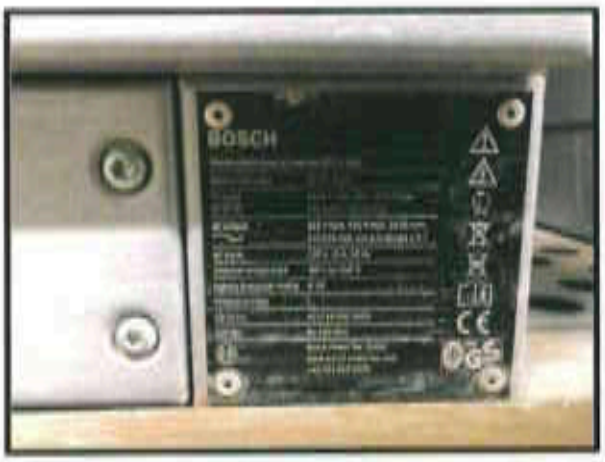
Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1150 kWp/1000 kWe gücündeki Anilin GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

OSDES GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 265 W gücünde 4224 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 3 adet kademeli dizi ivertör (evirici) sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör, ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1119,36 kWp/1000 kWe gücündeki Osdes GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.


BOSCH





NET KURUMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Malatya V.D. 881-024-88-89 Ticaret Sicil No: 256[illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible].000,00 TL
Mersis No: 0881024[illegible]19

GEÇİCİ KABUL TUTANAKLARI

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMBABA KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİ

HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
HİSOLAR 1 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

KABUL KURULU

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Görev Unvanı	Adı Soyadı	Mesleği	Çalıştığı Kurumu
Başkan	Coşkun KARACA	Elektrik Elektronik Mühendisi	Tedaş Genel Müdürlüğü
Üye	Hüsnü DOĞAN	İnşaat Mühendisi	Sahadaki Görevlisidir
Üye	Adil ŞENTÜRK	Makina Mühendisi	Çevrebel A.Ş.
Üye	Ercan BAYKAL	Elektrik Elektronik Mühendisi	Hidrolik Yapı Yalıtım Tic. Ve San. A.Ş.
Üye	Alper YILDIRHAN	Elektrik Elektronik Mühendisi	HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMBABA KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİ

HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
HİSOLAR 1 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

KABUL KURULU

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Görev Unvanı	Adı Soyadı	Mesleği	Çalıştığı Kurumu
Başkan	Coşkun KARACA	Elektrik Elektronik Mühendisi	Tedaş Genel Müdürlüğü
Üye	Hüsnü DOĞAN	İnşaat Mühendisi	Sahadaki Görevlisidir
Üye	Adil ŞENTÜRK	Makina Mühendisi	Çevrebel A.Ş.
Üye	Ercan BAYKAL	Elektrik Elektronik Mühendisi	Hidrolik Yapı Yalıtım Tic. Ve San. A.Ş.
Üye	Alper YILDIRHAN	Elektrik Elektronik Mühendisi	HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMDAMI KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİ

HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
HİSOLAR 4 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul Tarihi : 11/04/2017
Bir Yılanak 9 sayfadır.

KABUL KURULU

Başkan — Üye — Üye — Üye — Üye

Otoyolçuk Karakoun Adı : TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca 29.12.2004 tarihli ve 25699 sayılı yazısı gereği
11 Nisan 2017 tarih ve ..... sayı ile onaylanmıştır.

ONAY

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Kabul Türü	Adı Soyadı	Unvanı	Çalıştığı Kurum
Başkan	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Kabulü Yapılan İşin Türü: [illegible]
Yerinin Türü: [illegible]
Yerinin Projesini Yapan Mühendislik Adı Soyadı Oda Kayıt No: [illegible]
Projenin Bitirilmiş Tarihi:
Projeyi Onaylayan Kurum: [illegible]
Ölçüm Tarihi ve Sayısı: [illegible]
Yerinin Adresi: [illegible]
Yerini Yapmaya Görevlenen Adı: HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
Adresi: [illegible]
Yüklenici Adı: [illegible]
Adresi: [illegible]
Genel Durum:
Ölçü Durumu:
Kesik Boru veya Eşitlik Varsa Miktarı: —
Kullanılan Eşitlik Sayısı: [illegible]
Son Durumu:
Tutanak Düzenlenmiş Tarihi: [illegible]
Fazla ve Eksiklik Hali Varsa Varsa Ne Miktarı: —
Yukarıda adı ve adı yazılı kabul komisyonu yere yukarıda kabul olunmuştuğunda yazılı dosya ve [illegible] [illegible] yapılmıştır. [illegible] **geçici kabul kabul edilmiştir** [illegible]
Tarihi yukarıdaki ayrıntılarda ve adresi gösterilmiş olmuştur. Kesinlik ilgili belge 11/04/2017 tarihinde kesil kişi olmuştur. **Kabul Komisyonu** [illegible]

Başkan — Üye — Üye — Üye — Üye

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMDAMI KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİ

HİSOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
HİSOLAR 4 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul Tarihi : 11/04/2017
Bir Yılanak 9 sayfadır.

KABUL KURULU

Başkan — Üye — Üye — Üye — Üye

Otoyolçuk Karakoun Adı : TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca 29.12.2004 tarihli ve 25699 sayılı yazısı gereği
11 Nisan 2017 tarih ve ..... sayı ile onaylanmıştır.

ONAY

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMDAMI KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİ

ORDES ENERJİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ORDES GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul Tarihi : 11/04/2017
Bir Yılanak 9 sayfadır.

KABUL KURULU

Başkan — Üye — Üye — Üye — Üye

Otoyolçuk Karakoun Adı : TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca 29.12.2004 tarihli ve 25699 sayılı yazısı gereği
11 Nisan 2017 tarih ve ..... sayı ile onaylanmıştır.

ONAY

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binal Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 38 Ticaret Sicil No: [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.300.000,00 TL
Mersis No: 0631054933800001

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Görev Yeri	Adı Soyadı	Unvanı	Görevi Kısaltılı
Başkan	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Kabulü Yapılan İşin Niteliği: [illegible]
Yüklenen Firma: [illegible]
Projenin Bitirilmesine Tarihi:
Projesi Onaylanan Kurulus: [illegible]
Mevcut Durumu ve Sayısı: [illegible]
Yüklenilen Adresi: [illegible]
Proje Yapılanın Bulunduğu Adı: HISOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC.VE SAN. A.Ş.
Adresi: [illegible]
YÜKLENİLİ Adı: [illegible]
Adresi: [illegible]
Kesif Bedeli
Ödeme Bedeli
Kesik Ödeme Yapılan Firma Miktarı: [illegible]
Mahsuben Tarihi: [illegible]
Mahsupsuz Ödeme Ödenmesi: [illegible]
Ödeme Miktarı: [illegible]
Yüklenilen Miktarlığı Tarihi: [illegible]
Fiziki ve Mahsuben Ödeme Yapılanın Ödeme Ve Miktarı: [illegible]
Yukarıda adı ve ile ilgili yapılan kontrolleri sonucunda yapılan ödeme ve kontrolleri yapılan ödeme ve kontrolleri yapılan Kadınlarca ilgili sağlıklarını sonucunda mevcutlar ve ürün **geçici olarak kabul edilmiştir** kabulü yapılmıştır.
Yukarıda ödemesiz yapılmıştır. Bir sıkıntı yaşanmamış olduğundan mevcutlar ilgili belge [illegible] tarihinde Kurul Başkanlığınca **Kesinleştirilmiştir** onaylanmıştır.

Başkan [illegible] KAŞALA — Üye [illegible] BOZAN — Üye [illegible] SENTÜRK — Üye [illegible] BAYRAL — Üye [illegible] YILDIRHAN

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMBAHI KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİİ

HISOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
HISOLAR 8 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul Tarihi : 11/04/2017
Bu Tutanak 9 nüsha'dır.

KABUL EDİLİLİ

Başkan [illegible] KAŞALA — Üye [illegible] BOZAN — Üye [illegible] SENTÜRK — Üye [illegible] BAYRAL — Üye [illegible] YILDIRHAN

Onaylayan Kurulunun Adı : TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 sayılı ve 24000 sayılı onayı gereği
11 Nisan 2017 tarih ve [illegible] sayılı ile onaylanmıştır.

[illegible] KARABOĞA — ONAY — Onur KALDIRIM

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ, İMAMBAHI KÖYÜ, KURUÖZ MEVKİİ

HISOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
HISOLAR 8 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul Tarihi : 11/04/2017
Bu Tutanak 9 nüsha'dır.

KABUL EDİLİLİ

Başkan [illegible] KAŞALA — Üye [illegible] BOZAN — Üye [illegible] SENTÜRK — Üye [illegible] BAYRAL — Üye [illegible] YILDIRHAN

Onaylayan Kurulunun Adı : TEDAŞ Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 29.12.2016 sayılı ve 24000 sayılı onayı gereği
11 Nisan 2017 tarih ve [illegible] sayılı ile onaylanmıştır.

[illegible] KARABOĞA — ONAY — Onur KALDIRIM

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Görev Yeri	Adı Soyadı	Unvanı	Görevi Kısaltılı
Başkan	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Üye	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Kabulü Yapılan İşin Niteliği: [illegible]
Yüklenen Firma: [illegible]
Projenin Bitirilmesine Tarihi:
Projesi Onaylanan Kurulus: [illegible]
Mevcut Durumu ve Sayısı: [illegible]
Yüklenilen Adresi: [illegible]
Proje Yapılanın Bulunduğu Adı: HISOLAR ENERJİ ÜRETİM TİC.VE SAN. A.Ş.
Adresi: [illegible]
YÜKLENİLİ Adı: [illegible]
Adresi: [illegible]
Kesif Bedeli
Ödeme Bedeli
Kesik Ödeme Yapılan Firma Miktarı: [illegible]
Mahsuben Tarihi: [illegible]
Mahsupsuz Ödeme Ödenmesi: [illegible]
Ödeme Miktarı: [illegible]
Yüklenilen Miktarlığı Tarihi: [illegible]
Fiziki ve Mahsuben Ödeme Yapılanın Ödeme Ve Miktarı: [illegible]
Yukarıda adı ve ile ilgili yapılan kontrolleri sonucunda yapılan ödeme ve kontrolleri yapılan ödeme ve kontrolleri yapılan Kadınlarca ilgili sağlıklarını sonucunda mevcutlar ve ürün **geçici olarak kabul edilmiştir** kabulü yapılmıştır.
Yukarıda ödemesiz yapılmıştır. Bir sıkıntı yaşanmamış olduğundan mevcutlar ilgili belge [illegible] tarihinde Kurul Başkanlığınca **Kesinleştirilmiştir** onaylanmıştır.

Başkan [illegible] KAŞALA — Üye [illegible] BOZAN — Üye [illegible] SENTÜRK — Üye [illegible] BAYRAL — Üye [illegible] YILDIRHAN

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sokak 17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
Maltepe V.D. 631 054 93 00 Tic.Sic.No:256608
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00-TL
Mersis No: 063 105 49 1800016

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Adı Soyadı	Görevi	Çalıştığı Kurumu
Başkan		
Üye		
Üye		
Üye		
Üye		

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Adı Soyadı	Görevi	Çalıştığı Kurumu
Başkan		
Üye		
Üye		
Üye		
Üye		

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Adı Soyadı	Görevi	Çalıştığı Kurumu
Başkan		
Üye		
Üye		
Üye		
Üye		

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
PROJE VE KABUL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ
KANGAL İLÇESİ İMAMDAMI KÖYÜ, KURDHEÇ MEVKİİ

ANİLİN-E PRODUKSİYON ANİMASYON AJANS TANITIM
ORGANİZASYON YAYIN TİCARET A.Ş.
ANİLİN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul Tarihi : 28/06/2017
Bu Tutanak 12 sayfadır.

KABUL KURULU

Başkan

Üye

Üye

Üye

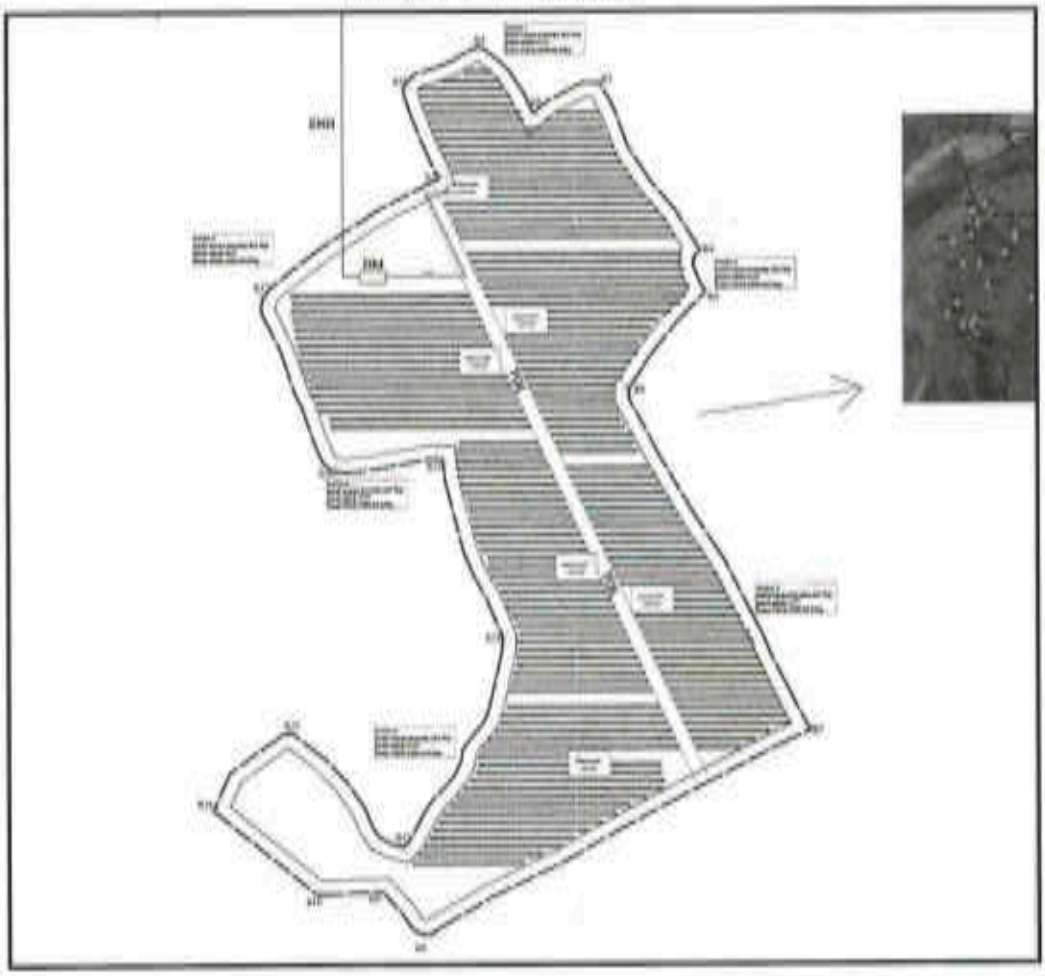
Üye

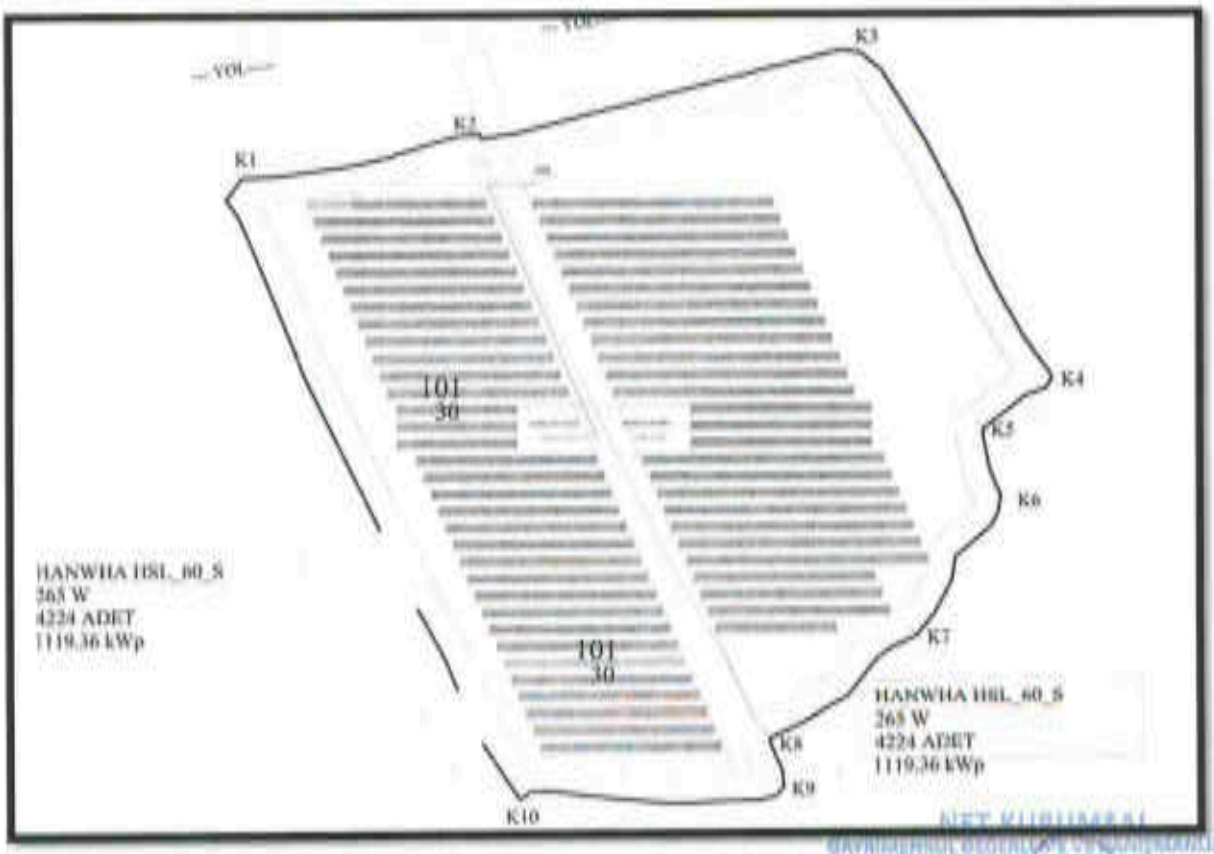
Müteahhit Kurumunun Adı: TURAŞ Enerji Mühendislik

Ekler:

NET KURUMSAL
Gayrimenkul DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No: 1/K1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 00 61 Faks: 0312 487 00 64
Maltepe V.D. 631 054 9300 Ticaret Sicil No: 38 | 00000
www.netgd.com.tr Sermayesi: 1.300.000,00-TL
Mersis No: 0631054930000016

GENEL YERLEŞİM PLANI





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.

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 84
Maltepe V.D. 031 054 [illegible] Ticaret Sicil No: [illegible]
www.netgd.com.tr [illegible]

(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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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

A 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:1/71 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0861054243300001
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.700.000,00 TL
Merkez No: 0861054243300001

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=7,9343)

(1 Mw: 19.500.000 TL, 2.457.497 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 ili, 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 ili 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 ili, sınırları içerisinde 2019 kurulum tarihli 9 Mw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santralinin 1 Mw'tı 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 ili 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 ili 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 ili 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0[illegible]

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.

8,810 Mw toplam kapasiteye sahip rapora konu bu santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri **13.200.000 USD** olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

*** Söz konusu santraller gelir getiren mülklerdir 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 değerlemede 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

NET KURUMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Emniyet Mh. 5000 Sk. No:2/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34
Mersis V.D. 031 054 5181 00 18 Ticaret Sicil No: 1000000
www.netsd.com.tr Çağrımerkezi: 0 850 000 00 11

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

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

Δ Yapı/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 oluştuğu gözlemlenmiştir. Bu maliyet içerisinde yukarda bahsedilen tüm aşamadaki kalemler bulunmaktadır.

Burada tek bir yerde birden çok Mw gücünde santral olması maliyetleri düşürücü bir etkendir. 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 yasallığı 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 SANTRALİ-ANİLİN SİVAS 2N	28.04.2017	2.583.414,01	Anilin-2019	3,5583	720.404,13
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-ANİLİN SİVAS 2N	30.06.2017	1.261.946,84	Anilin-2019	3,5071	359.926,31
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-ANİLİN SİVAS 2N	30.09.2017	745.037,33	Anilin-2019	3,5521	209.745,59
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-H1 SİVAS 6MW	11.04.2017	29.217.975,16	H01-2019	3,7263	7.839.673,45
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-H1 SİVAS 6MW	30.09.2017	3.403.108,59	H01-2019	3,5521	958.096,40
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-H1 SİVAS 6MW	31.12.2017	3.320.387,88	H01-2019	3,7719	880.295,84
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-ANİLİN SİVAS 2N	31.12.2017	964.263,01	Anilin-2019	3,7719	255.643,84
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-OSDES SİVAS 2N	28.04.2017	2.559.800,81	Osdes-2019	3,5583	719.388,70
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-OSDES SİVAS 2N	30.06.2017	1.280.311,54	Osdes-2019	3,5071	365.062,74
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-OSDES SİVAS 2N	30.09.2017	757.481,83	Osdes-2019	3,5521	213.249,02
DÜKKAN 211 ADA 276 PARSEL 1.394 M2 KA	26.07.2017	28.000,00	Osdes-2019	3,5578	7.870,03
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ-OSDES SİVAS 2N	31.12.2017	811.801,78	Osdes-2019	3,7719	215.223,57
GÜVENLİK SİSTEMİ	04.05.2018	53.013,62	Osdes-2019	4,1908	12.650,00
TOPLAM					12.757.088,61

İlgili tarihlerdeki kur karşılıkları ve toplamda USD karşılığı tabloda belirtilmiştir.

Geçici kabul tutanakları ve sözleşmelerdeki verilere göre; 1096 kWp güce sahip GESler için herhangi bir keşif ve sözleşme bedeli bulunmamakta, 1115 kWp güce sahip GES için 2.107.167,17 TL keşif bedeli 1119,36 kWp güce sahip GES için ise 2.048.410,37 TL keşif bedeli bedeli görülmektedir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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 içe*rebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

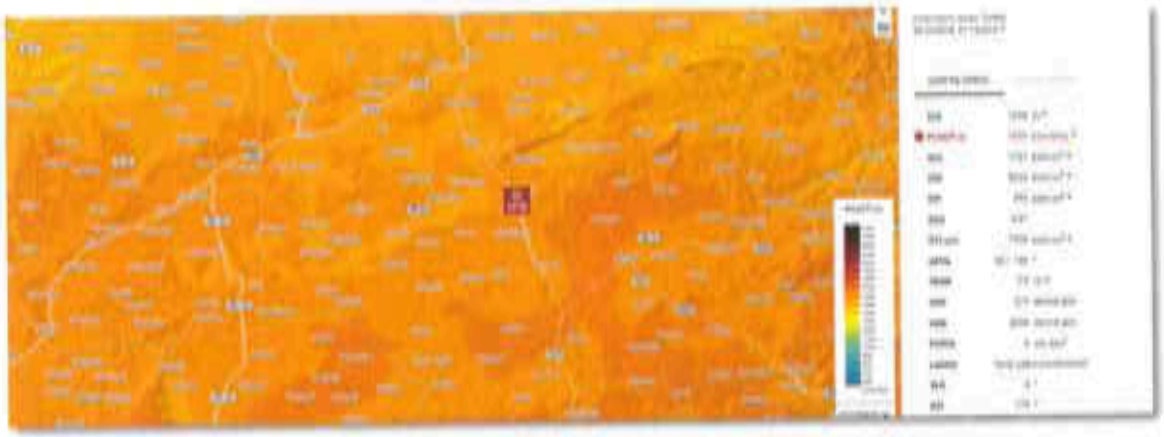
- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu santraller elektrik üretimine Nisan 2017 sonunda 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 1.795.000 (Kwh/m²) dikkate alınarak hesaplama oluşturulmuştur.

Gerçekleşen rakamlara göre en yüksek üretim miktarının yakalandığı zaman dilimlerinde yıllık toplam 14.700.000 Kwh civarında elektrik üretimi gerçekleştiği görülmektedir. Ayrıca, rapora konu 8 adet santralin bulunduğu lokasyon incelendiğinde 1 Mw kurulu güce sahip santral için uygun şartlarda yıllık ortalama 1.639.000 Kwh, yani 8,810 Mw kurulu güç için yaklaşık ortalama 14.500.000 Kwh üretim gerçekleştireceği yönünde bir çalışma (SolarGIS) neticesinde elde edilmektedir.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 64
www.netgd.com.tr

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 8,810 Mw güce sahip bir santralin yıllık ortalama 14.400.000 Kwh üretim gerçekleştireceği bilgisine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki ulaşılan veriler birbirleri ile tutarlı ve uyumludur. Bu veriler neticesinde nakit akışına yıllık bazda sabit 14.750.000 Kwh üretim miktarı kabulüyle hesaplama yapılmıştır.

<u>A Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller</u>

1. Yukarıdaki maddede belirtildiği üzere yıllık bazda üretim miktarı her yıl için sabit 14.750.000 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, EPİAŞ 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 elektriğe 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 115.000$ olarak OpEx, işletme gideri hesaba dâhil edilmiştir. Bu giderler; santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetlerini içermektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenişehir/ANK
Tel:0312 407 00 61 Faks:0312 407 00 64
Mersis No: 0631 0540 7800019

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.

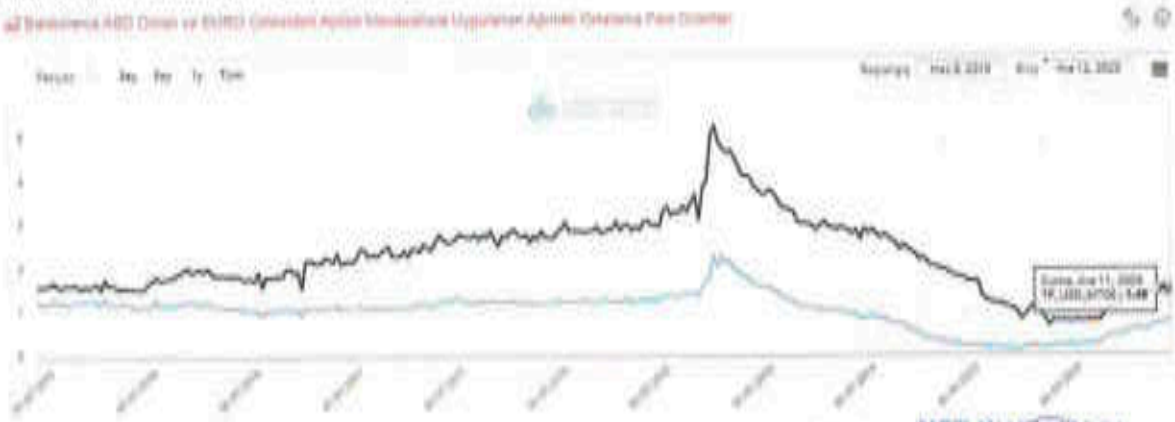
5. Tarafımıza verilen muhasebe kaydına istinaden, projeksiyon dönemi boyunca yıllık ve sabit olacak şekilde kalan amortisman hesaplanarak tabloya dahil edilmiştir.
6. Kurumlar vergisi oranı 2021 ve devam eden yıllar için sabit %20 olarak alınmıştır.
7. Her ne kadar 25 yıllık garanti süresi (2018 yılı itibariyle) dikkate alınarak nakit akışı oluşturulmuşsa da tesisin daha risksiz ve ön görülebilir verilerle nakit akışı değerleme 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 görüsüyle oranlar hesaplanmıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibariyle kur esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerde 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$: 6,00TL olup bu tutarın USD karşılığı;
    1.932.653 TL/Mw / 6,00 TL/$ = ~322.000 $/Mw etmektedir.
    Ayrıca piyasada yaptığımız araştırmaya göre son yıllarda lisans devri yapılan 3 projenin ortalama 615.000$/Mw bedellerle devir olduğu öğrenilmiştir.
    İş bu raporda bulunan değere ek olarak Mw başına 200.000$ eklenmiş olup, toplamda 8,810 Mw güce sahip 8 adet GES için 1.762.000 $ 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.

<u>A İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler</u>

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 kabulle 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 uyumudur 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. Bunula 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* bulunsa 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 uğratacak 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 muaftırlar. Bu da, *dengeleme riskinin* ortadan kalkması anlamına gelmektedir. Elektrik üreticisinin piyasada fazla sayıda rakiple karşılaşmasından ötürü katlanacağı maliyetlerin yükselmesi ve kârının azalması ise *rekabet riski* olarak tanımlanmakta ancak Türkiye'de 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.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet Mh. Sinir Sk.No:12/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr
Mersis No: 0851053238100018

Yukarıda ortalama %3,0 gözüken 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, Co_2 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 ihraç 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 itibariyle piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 8 adet ve toplamda 10,32 Mw kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santralleri için takdir edilen piyasa değeri **17.882.000 USD** olup, değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 7,4194 TL ile düzeltilmiş olarak **132.675.000 TL** (Yüz Otuz İki Milyon Altı Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası) dır.

▲İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table

[illegible]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	15	16	17	18	19	20	21	22
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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

NET KURUMSAL
Gayrimenkul DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No: 1/21 Yenimahalle/Ank
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: [illegible]

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES ler için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu 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 güneş enerji santrallerinin bulunduğu bölgeye yakın, Kangal İlçesinde yer alan 250.000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen tarla vasıflı gayrimenkul, 1.375.000 TL bedel ile satılıktır. (5,5 TL/m2) İletişim: 0 (532) 156 08 10 (DSİ kanala çok yakın konumda sulu tarım arazisi)

Emsal 2 Arazi: Değerleme konusu güneş enerji santrallerinin bulunduğu bölgeye yakın, 13.617,89 m2 arazi 22.410 TL'den satılıktır. (1,65 TL/m2) İletişim: 0 (312) 584 55 72

Emsal 3 Arazi: Değerleme konusu güneş enerji santrallerinin bulunduğu bölgeye yakın, 11.485 m2 arazi 17.500 TL'den satılıktır. (1,52 TL/m2) İletişim: 0 (212) 348 39 71

Emsal 4 Arazi: Değerleme konusu güneş enerji santrallerinin bulunduğu bölgeye yakın, 196.260 m2 arazi 375.000 TL'den satılıktır. (1,90 TL/m2) İletişim: 0 (533) 158 59 02

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 1,5 TL/m2-5,5 TL/m2 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 m2 birim değeri olarak 6,00 TL, toplamda ise **1.146.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

101 Ada 30 Parsel Arsa Değeri: 25.500 m^2 x 6 TL = 153.000,00 TL

101 Ada 31 Parsel Arsa Değeri: 32.900 m^2 x 6 TL = 197.000,00 TL

108 Ada 170 Parsel Arsa Değeri: 132.734,67 m^2 x 6 TL = 796.000,00 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 8 adet Güneş Enerji Santralleri Sivas ili, Kangal ilçesinde birbirlerine yakın konumlu parseller üzerine kurulu olması ve H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.'ne ait olması sebebi ile bu rapor altında değerleme çalışması yapılmıştır. H15 Solar En. Ür. San. ve Tic. A.Ş %100 bağlı ortaklığı konumunda bulunan H1 Solar En. Ür. San. ve Tic. A.Ş., Osdes Enerji Elektrik Üretim A.Ş. ve Anilin-E Prodok. 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 8 adet Güneş Enerji Santrali'nin değerleme çalışmasında 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 itibariyle 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 ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış, 8 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:13/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0631094918900018

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

Değerleme konusu Güneş Enerji Santrallerinin üzerinde bulundukları parselin tapu nitelikleri Tarla dır. Bu parseller üzerinde Güneş enerji Santralleri bulunmaktadır ve değerleme günü itibariyle 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; Sivas İli, Kangal İlçesi sınırlarında bulunan ve raporun tapu bilgileri kısmında detayları verilen parseller üzerinde kurulu ve faal olan 8 adet Güneş Enerji Santraline ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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 itibariyle, 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 En. Ür. San. ve Tic. A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı H1 Solar En. Ür. San. ve Tic. A.Ş., Osdes Enerji Elektrik Üretim A.Ş. ve Anilin-E Prodok. Tic. A.Ş.'ne ait olan bu santrallerin değerleme 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), bulundukları 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 33
Mersis V.D. 691 054 93 88 Ticaret Sicil No:156091
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL
Mersis No: 0691054938800001

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 itibariyle mevcut durum piyasa değer detayı gösteren tablo aşağıdaki şekildedir.

GES / Alt Şirket	%100 Bağlı Ortaklık	İl	İlçe	Mahalle	Kwp	Kwh	Mevcut Durum Piyasa Değeri (USD)	Mevcut Durum Piyasa Değeri (TL)
H1	H15 Solar Enerji Üretim San ve Tic A.Ş.	SİVAS	KANGAL	İMAMDAMI	1.096,00	1000	$2.233.000,00	16.567.500,00 ₺
H1					1.096,00	1000	$2.233.000,00	16.567.500,00 ₺
H1					1.096,00	1000	$2.233.000,00	16.567.500,00 ₺
H1					1.096,00	1000	$2.233.000,00	16.567.500,00 ₺
H1					1.096,00	1000	$2.233.000,00	16.567.500,00 ₺
H1					1.096,00	1000	$2.233.000,00	16.567.500,00 ₺
Anilin-e					1.115,00	1000	$2.242.000,00	16.635.000,00 ₺
Osdes					1.118,36	1000	$2.242.000,00	16.635.000,00 ₺
				Toplam	8.810,36	8.000,00	$17.882.000,00	132.675.000,00

*H15 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş. %100 bağlı ortaklığı H1 Solar Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş., Osdes Enerji Elektrik Üretim A.Ş. ve Anilin-e Prodüksiyon Tic. A.Ş.'ne ait 8 adet GES için 17.882.000 USD karşılığı rakamla; **132.675.000 TL** değer takdir edilmiştir.
(%18 KDV Dahil: 156.556.500 TL)

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle 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	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cumhuriyet Mh. Sinir Şehitleri Cad. No:13/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 407 00 33 Fax:0312 407 00 34
Maltepe V.D. 631 054 [illegible] 89 Tic.Sic.No:296890
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054[illegible]8000019

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve 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

NET KURUMSAL DEĞERLEME

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	101/30
Taşınmaz Kimlik No:	63161533	AT Yüzölçümü(m2):	25500.00
İl/İlçe:	SİVAS/KANGAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kangal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMAMDAMI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KURMAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/29	Arsa Pay/PaydA:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih Yevmiye
325794	PANEL (FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE (265 W)	PANEL (FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE (265 W)	4224	264,00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325795	İNVERTER İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	İNVERTER İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	3	66666,67000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325796	COMBİNER BOX (SMART CONNECT) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	COMBİNER BOX (SMART CONNECT) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	24	1500,00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325797	UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ,İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ,İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	1	2500,00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325798	TRAFO ÜNİTESİ(PANOLAR ,HÜCRE ,ŞEBEKE,BAĞLANTI ELEMANLARI VE KABLOLAR İLE KOMPLE)	TRAFO ÜNİTESİ(PANOLAR ,HÜCRE ,ŞEBEKE, BAĞLANTI ELEMANLARI VE KABLOLAR İLE KOMPLE)	1	50000,00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325799	ÇELİK MASALAR(PANELLER İÇİN)ALİMÜNYUM RAY SİSTEMİ VE BAĞLANTI	ÇELİK MASALAR(PANELLER İÇİN)ALİMÜNYUM RAY SİSTEMİ VE BAĞLANTI	1	200000,00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209

MÜLKİYET BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 831 054 [illegible]
www.netgd.com.tr

NET KURUMSAL DEĞERLEME

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	2000000.00 EUR	%25 değişken	1/0	F.B.K.	Kangal - 13-12-2016 16:57 - 4566

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kangal - İMAMDAMI Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 30 Parsel	1/1	(SN:8052051) ÖSDES ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V	2000000.00 EUR	Kangal - 13-12-2016 16:57 - 4566	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	63161544
İl/İlçe:	SİVAS/KANGAL
Kurum Adı:	Kangal
Mahalle/Köy Adı:	İMAMDAMI Köyü
Mevkii:	KURMAÇ
Cilt/Sayfa No:	1/30
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	101/31
AT Yüzölçüm(m2):	32900.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
325800	PANEL (FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ/POLİKRİSTAL) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE (265 W)	PANEL (FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ/POLİKRİSTAL) İLGİLİ EKİPMAN VE	4224	264.00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinif Sk. No:1/3 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 442 00 61 - Faks:0312 497 00 34
Maltepe V.D. 891 054 9574 - Ticaret Sicil No: 236092
www.netgd.com.tr

		AKSESUARLARI İLE KOMPLE (265 W)			
325801	UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ,İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ,İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	1	2500.00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325802	TRAFO ÜNİTESİ(PANOLAR ,HÜCRE ,ŞEBEKE,BAĞLANTI ELEMANLARI VE KABLOLAR İLE KOMPLE)	TRAFO ÜNİTESİ(PANOLAR ,HÜCRE ,ŞEBEKE, BAĞLANTI ELEMANLARI VE KABLOLAR İLE KOMPLE)	1	50000.00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325803	ÇELİK MASALAR(PANELLER İÇİN)ALİMÜNYUM RAY SİSTEMİ VE BAĞLANTI	ÇELİK MASALAR(PANELLER İÇİN)ALİMÜNYUM RAY SİSTEMİ VE BAĞLANTI	1	200000.00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325804	İNVERTER İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	İNVERTER İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	3	66666.67000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209
325805	COMBİNER BOX (SMART CONNECT) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	COMBİNER BOX (SMART CONNECT) İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	24	1500.00000 TL	Kangal - 19-09-2017 13:46 - 3209

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
364100758	(SN:8073529) ANİLİNE PRODÜKSİYON ANİMASYON AJANS TANITIM ORGANİZASYON YAYIN TİCARET A.Ş. V	-	1/1	32900.00	32900.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 30-11-2016 4391	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	2000000.00 EUR	%25 değişken	1/0	F.B.K.	Kangal - 13-12-2016 16:56 - 4565

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesciil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kangal - İMAMDAMI Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 31 Parsel	1/1	(SN:8073529) ANİLİNE PRODÜKSİYON ANİMASYON AJANS TANITIM ORGANİZASYON YAYIN TİCARET A.Ş. V	2000000.00 EUR	Kangal - 13-12-2016 16:56 - 4565	-

NET KURUMSAL DEĞERLEME

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94674423
İl/İlçe:	SİVAS/KANGAL
Kurum Adı:	Kangal
Mahalle/Köy Adı:	İMAMDAMI Köyü
Mevkii:	KURUÖZ
Cilt/Sayfa No:	8/792
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	108/170
AT Yüzölçüm(m2):	132734.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ VE ARSASI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih Yevmiye
321781	ÇELİK MASALAR (PANELLER İÇİN),ALİMÜNYUM RAY SİSTEMİ VE BAĞLANTI	ÇELİK MASALAR (PANELLER İÇİN),ALİMÜNYUM RAY SİSTEMİ VE BAĞLANTI	6	200000.00 000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950
321782	TRAFOÜNİTESİ (PANOLAR,HÜCRE ŞEBEKE BAĞLANTI ELEMANLARI VEKAB	TRAFOÜNİTESİ (PANOLAR,HÜCRE ŞEBEKE BAĞLANTI ELEMANLARI VEKAB	6	275000.00 000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950
321783	UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ,İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ,İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE	6	2500.00000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950
321784	COMBİNER BOX(SMART CONNECT),İLGİLİ EKİPMAN AKSESUARLARI İLE KOMPLE	COMBİNER BOX(SMART CONNECT),İLGİLİ EKİPMAN AKSESUARLARI İLE KOMPLE	144	3632.00000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950
321785	İNVERTER İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	İNVERTER İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI KOMPLE	18	11111.000 00 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950
321786	PANEL(FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE(265 W)	PANEL(FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE(265 W)	9900	264.00000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950
321787	PANEL(FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE(265 W)	PANEL(FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI	9900	264.00000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ertuğrul Mah. Ziya Gökalp Cad. No:1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 64
Maltepe V.D. 681 034 8709 Ticaret Sicil No:1030696

		İLE KOMPLE(265 W)			
321788	PANEL(FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE(265 W)	PANEL(FOTOVOLTAİK TİP GÜNEŞ PANELİ,POLİKRİSTAL İLGİLİ EKİPMAN VE AKSESUARLARI İLE KOMPLE(265 W)	5016	264.00000 TL	Kangal - 22-03-2017 13:36 - 950

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362525133	(SN:7917275) H1 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	13048289/ 13273467	130482.89	132734.67	İfrazen Taksim (TSM) 17-11-2016 4224	-
368437065	(SN:7917275) H1 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	225178/13 273467	2251.78	132734.67	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 04-01-2017 40	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	14000000.00 EUR	%25 değişken	1/0	F.B.K.	Kangal - 11-02-2016 11:33 - 526

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kangal - İMAMDAMI Köyü - (Aktif) - 108 Ada - 170 Parsel	13048289/ 13273467	(SN:7917275) H1 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14000000.00 EUR	Kangal - 11-02-2016 11:33 - 526	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Hayır	14000000.00 EUR	%25 değ.	1/0	F.B.K.	Kangal - 26-12-2017 09:27 - 4940

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kangal - İMAMDAMI Köyü - (Aktif) - 108 Ada - 170 Parsel	225178/13 273467	(SN:7917275) H1 SOLAR ENERJİ ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14000000.00 EUR	Kangal - 26-12-2017 09:27 - 4940	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:12/1 Yenimahalle/Ank.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
Mersis No: 0534054218900012

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. İzmir Sk.No:171 Yenişehir/Mersin
Tel:0312 467 00 03 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 054 32 87 Ticaret Sicil No: 232687
www.netgd.com.tr/Sayfa 63 | 69
Mersis No: 0310540327000001

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI
(REVİ DEĞİŞİKLİĞİ İLE REVİZE)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 51 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 084 93 89 Sicil No:298030
www.netgd.com.tr Sermaye 1.100.000,00 TL
Mersis No: 0631084939000001

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM ŞEBEKESİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM ŞEBEKESİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI
NEYİ DEĞİŞİKLİĞİ SEBEBİYLE REVİZE)

LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM ŞEBEKESİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:2/1 Yenişehir/TOKAT
Tel:0312 447 00 61 Fax:0312 882 00 34
Maltepe V.D.: 685 084 98 10 TC:30.776.256680
www.netgd.com.tr Sermaye: 651.000,00-TL
Mersis No: 0685 0848980000 16

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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.

İlhay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
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.

İlhay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1 Yenimahalle
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 00 34
Malatya V.D. 831 054 93 Kr. Ticaret No:250699
www.netgd.com.tr Sermayesi: 200.000 TL
Mersis No: 0831054934000001

Tarih : 13.07.2010 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Güncelleme Tarihi: 16.08.2022 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanir Sk. No:1 YY Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 84 Faks: 67 769
Maltepe V.D. 831 054 02 Ticaret Sic. No:255664

NET KURUMSAL DEĞERLEME

TDUB

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Emniyet Mh. Binur Sk.No:12/1 Yenişehir/Ank
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 691 024 [illegible]
www.netgd.com.tr [illegible]
Mersis No: [illegible]

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:13/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
Maltepe V.D. 031 054 93 ... T.C. Sicil No:256694
www.netgd.com.tr Sermayesi: 200.000,00 TL
Mersis No: 0310054938800013