



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu



Özel 2024-525

Ekim, 2024



Talep Sahibi	LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	07.10.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-525
Raporun Konusu	Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü sınırları içerisinde yer alan 521 ada 6 parsel üzerinde kurulu 6,29 MWp / 4,98 MWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor Altmış Altı (66) 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
4.4	Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	21
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Santralin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
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	34
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	34
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	35
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	35
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-525 / 07.10.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine Güneş Enerji Santralinin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Santrallerin Açık Adresi</u>	Abdülhalik Köyü 521 ada 6 parsel. Merkez / Çankırı
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü 521 ada 6 parsel "Arsa" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu santralin yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Güneş Enerji Santrali Alanı" içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Rapora konu Güneş Enerji Santrali ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	470.850.000,00-TL (13.800.000,00-USD)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	565.020.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Tesise ilişkin gerekli incelemeler yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla Santralin faal durumda olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Özge SONER – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi) Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 17.09.2024 itibariyle başlanmış 30.09.2024 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Rapor, 07.10.2024 tarihinde Özel 2024-525 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü sınırları içerisinde yer alan 521 ada 6 parsel üzerinde kurulu 6,29 MWp / 4,98 MWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.09.2024 tarihinde 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 Santraller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapora konu Güneş Enerji Santrali için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş.
Şirket Adresi : Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No: 141
Beşiktaş/İstanbul
Halka Açıklık : % 44,3
Sermaye : 50.000.000, -TL
Telefon : -
E-Posta : info@lydiayesilenerji.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden tapuda; Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü sınırları içerisinde yer alan 521 ada 6 parsel üzerinde kurulu 6,29 MWp / 4,98 MWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu santral Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü sınırları içerisinde yer alan 521 ada 6 parsel üzerinde konumludur.

Değerlemeye konu santral Çankırı il merkezine girmeden sol kısımda Ankara caddesine yaklaşık 1,5 km mesafede konumludur. Santralin çevresinde benzer GES ler, sanayi siteleri, boş arsalar, kuru tarım arazileri bulunmaktadır. Santral yola yakın olduğu için ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



Enlem – Boylam: 40.5779 – 33.5937

3.2 Santralin Kurulu Olduğu Parsellerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Çankırı – Merkez
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Abdülhalik Köyü - Nakıddamı Mevkii
ADA - PARSEL	: 521 ada 6 parsel
YÜZÖLÇÜM	: 100002,06 m2
TAŞINMAZ ID	: 839318
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
MALİK – HİSSE	: Birinci Enerji Üretim A.Ş.
CİLT - SAYFA NO	: 26/2859
TARİH – YEVMİYE – EDİNME SEBEBİ	: 06.12.2018 / 43238 (Satış)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgesine göre santralin bulunduğu parsel üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu santralin bulunduğu parsel son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.

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

Söz konusu santralin yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında ‘Güneş Enerji Santrali Alanı’ içerisinde kalmaktadır.

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

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

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

Söz konusu Güneş Enerjisi Santralinin konumlu olduğu parsel üzerinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Yörük-1 GES

Geçici Kabul Tutanağı

*TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından 27.06.2018 tarih ve 16.LUY.GES.18.0028-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1263,16 Kwp/995 Kwe lisanssız gücündeki santralin geçici kabul işlemleri **01.08.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-273 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

* Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-273 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

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

Sigorta Poliçeleri

*Sigorta poliçesi bulunmaktadır.

Marjinal Arazi Yazısı

*Rapora konu santralin bulunduğu parselin 13.05.2015 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Sanayi Sicil Belgesi

* 17/02/2021 belge tarihli, 768528 nolu sanayi sicil belgesi bulunmaktadır.

Yörük-2 GES

Geçici Kabul Tutanağı

*TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından 27.06.2018 tarih ve 16.LUY.GES.18.0024-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1286,78 Kwp/995 Kwe lisanssız gücündeki santralin geçici kabul işlemleri **01.08.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-269 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

* Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-269 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

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

Sigorta Poliçeleri

*Sigorta poliçesi bulunmaktadır.

Marjinal Arazi Yazısı

*Rapora konu santralin bulunduğu parselin 13.05.2015 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Sanayi Sicil Belgesi

* 17/02/2021 belge tarihli, 768528 nolu sanayi sicil belgesi bulunmaktadır.

Yörük-3 GES

Geçici Kabul Tutanağı

*TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından 27.06.2018 tarih ve 16.LUY.GES.18.0025-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1268,82 Kwp/995 Kwe lisanssız gücündeki santralin geçici kabul işlemleri **01.08.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-270 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

* Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-270 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

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

Sigorta Poliçeleri

*Sigorta poliçesi bulunmaktadır.

Marjinal Arazi Yazısı

*Rapora konu santralin bulunduğu parselin 13.05.2015 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Sanayi Sicil Belgesi

* 17/02/2021 belge tarihli, 768528 nolu sanayi sicil belgesi bulunmaktadır.

Yörük-4 GES

Geçici Kabul Tutanağı

*TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından 27.06.2018 tarih ve 16.LUY.GES.18.0027-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1280,79 Kwp/995 Kwe lisanssız gücündeki santralin geçici kabul işlemleri **01.08.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-272 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

* Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-272 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

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

Sigorta Poliçeleri

*Sigorta poliçesi bulunmaktadır.

Marjinal Arazi Yazısı

*Rapora konu santralin bulunduğu parselin 13.05.2015 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Sanayi Sicil Belgesi

* 17/02/2021 belge tarihli, 768528 nolu sanayi sicil belgesi bulunmaktadır.

Yörük-5 GES

Geçici Kabul Tutanağı

*TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından 27.06.2018 tarih ve 16.LUY.GES.18.0026-T sayılı yazı ile projeleri onaylanan 1191,05 Kwp/995 Kwe lisanssız gücündeki santralin geçici kabul işlemleri **01.08.2018** tarihinde yapılmıştır.

Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

*Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-271 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması imzalanmıştır.

Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

* Başkent EDAŞ ve firma arasında LSZÜ-271 üretici no ile 01.10.2019 tarihinde Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması imzalanmıştır.

ÇED Yazısı

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

Sigorta Poliçeleri

*Sigorta poliçesi bulunmaktadır.

Marjinal Arazi Yazısı

*Rapora konu santralin bulunduğu parselin 13.05.2015 tarihli "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" yazısı mevcuttur.

Sanayi Sicil Belgesi

* 17/02/2021 belge tarihli, 768528 nolu sanayi sicil belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. SANTRALLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.1 Santralin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

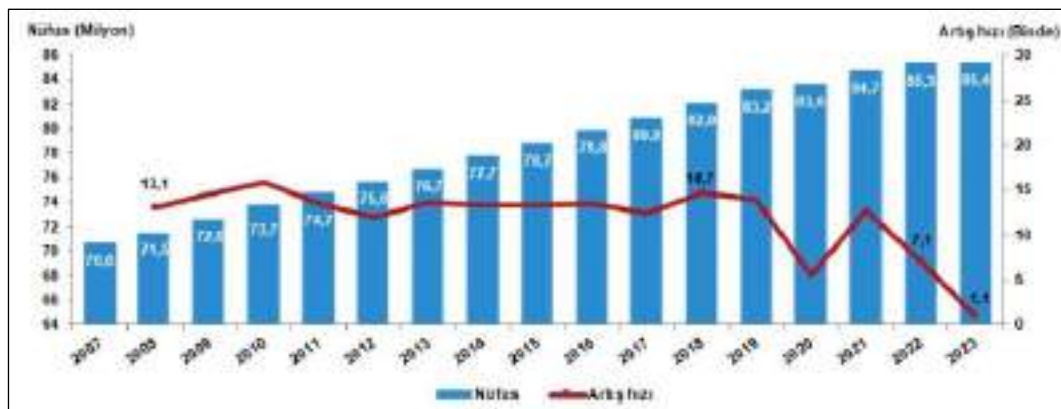
Çankırı, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde bulunan bir ildir. Kuzey ilçeleri Karadeniz Bölgesi'nde kalan il, kuzeyde Karabük ve Kastamonu, doğuda Çorum, güneydoğuda Kırıkkale, güneyde Ankara ve batıda Bolu illeriyle çevrilidir.

Çankırı ili nüfusu: 205.501'dir. Bu nüfusun %73,8'i şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 7542 km²'dir. İlde km²'ye 26 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 160'tır.) İlde yıllık nüfus % 1.72 oranında azalmıştır. İl merkezinin denizden yüksekliği 730 metredir.

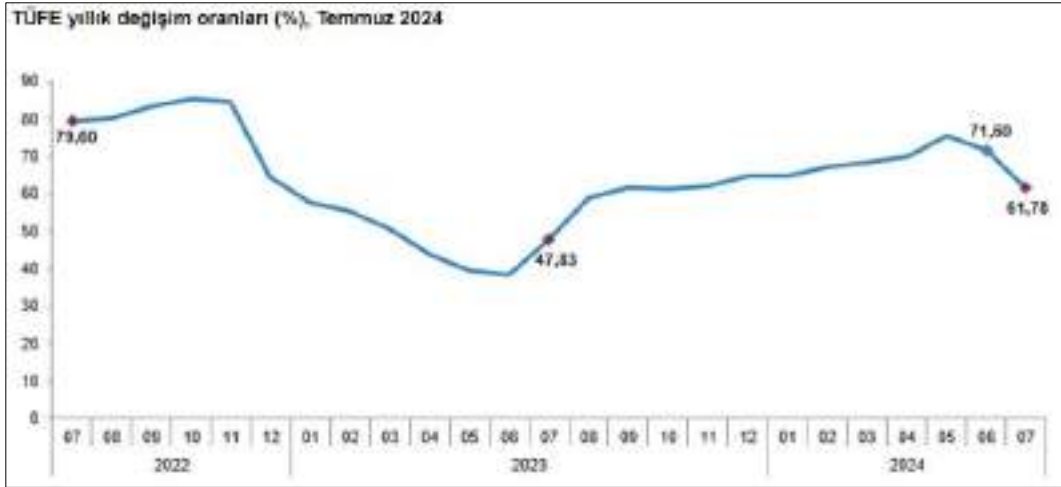
Çankırı Güneş Santralleri			
İşletmedeki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Yapraklı ve Kurşunlu GES	Kurşunlu		1,85 MW
Çankırı'daki diğer lisanssız GES'ler		Çeşitli Firmalar	103 MW
ÖZET: Çankırı İl İşletmedeki Güneş Santralleri : 2 santral, 104 MW			
Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Şabanözü Ötek Köyü Güneş Enerji Santrali	Şabanözü		6,93 MW
Anadolu Plazma Güneş Enerji Santrali	Merkez	Anadolu Plazma	1,00 MW
Çankırı Belediyesi Güneş Enerji Santrali		Çankırı Belediyesi	1,00 MW
ÖZET: Çankırı İl Yapım Aşamasındaki Güneş Santralleri : 3 santral, 8,93 MWe			
Ön Lisans Alan Güneş Santralleri			
Santral Adı	İlçe	Firma	Güç
Kurşunlu GES	Kurşunlu	Ank Yatırım	60 MW
Çankırı 2- GES	Merkez	Akansa Enerji	20 MW
Çankırı 1- GES	Merkez	Akansa Enerji	20 MW
Hisarlık 1- GES	Eldivan	Enerjisa Elektrik	15 MW
ÖZET: Çankırı İl Ön Lisans Alan Güneş Santralleri : 4 santral, 115 MWe			

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

Δ Nüfus;



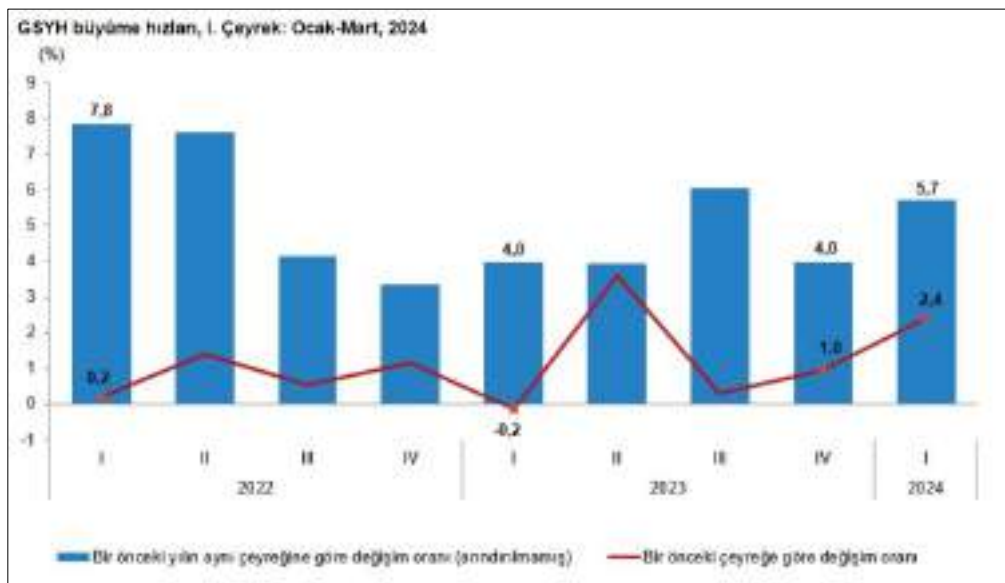
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %3,23, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,78 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,93 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %39,57 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %104,50 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-2,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,08 ile konut olmuştur.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 24 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 4 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 115 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,48, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,37 olarak gerçekleşmiştir(TUİK).

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %90,0 artarak 8 trilyon 822 milyar 248 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 285 milyar 572 milyon olarak gerçekleşmiştir(TUİK))

Δ Türkiye’de Elektrik Enerji Sektörü Hakkında;

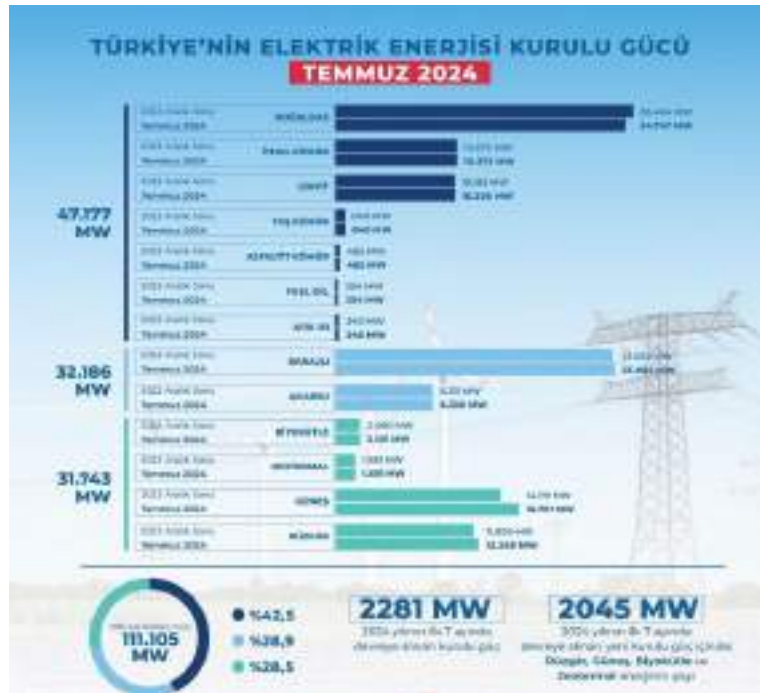
Türkiye elektrik enerjisi tüketimi 2023 yılında bir önceki yıla göre %0,2 oranında azalarak 330,3 TWh, elektrik üretimi ise bir önceki yıla göre %0,6 azalarak 326,3 TWh olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Ulusal Enerji Planı çalışmasının sonuçlarına göre elektrik tüketiminin 2025 yılında 380,2 TWh, 2030 yılında 455,3 TWh, 2035 yılında ise 510,5 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir.

2023 yılında elektrik üretimimizin, %36,3'ü kömürden, %21,4'ü doğal gazdan, %19,6'sı hidrolik enerjiden, %10,4'ü rüzgardan, %5,7'si güneşten, %3,4'ü jeotermal enerjiden ve %3,2'si diğer kaynaklardan elde edilmiştir.

2024 yılı Temmuz ayı sonu itibarıyla ülkemiz kurulu gücü 112.999 MW'a ulaşmıştır.

2024 yılı Temmuz ayı sonu itibarıyla kurulu gücümüzün kaynaklara göre dağılımı; %28,5'i hidrolik enerji, %21,9'u doğal gaz, %19,3'ü kömür, %10,9'u rüzgâr, %15,6'sı güneş, %1,5'i jeotermal ve %2,4'ü ise diğer kaynaklar şeklindedir.

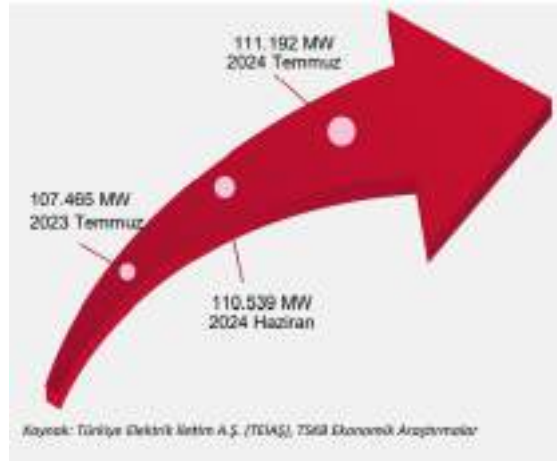
Ayrıca Ülkemizde elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2024 yılı Temmuz ayı sonu itibarıyla 30.380'e (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 763 adedi hidroelektrik, 69 adedi kömür, 367 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 350 adedi doğal gaz, 28.288 adedi güneş, 480 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.



Türkiye Sanayi Kalkınma Bankası'nın Haziran ayında yayınlanan aylık enerji bültenine göre;

2024 yılı Haziran ayı sonunda 110.593 megavat (MW) seviyesinde olan Türkiye toplam kurulu gücü, Temmuz ayında 111.192 MW seviyesine ulaştı. Temmuz ayında Haziran ayına kıyasla toplam net 653 MW ilave kurulu güç devreye alındı. Bu kurulu gücün 628,7 MW'ı güneş santrallerinden, 20,8 MW'ı ise rüzgar santrallerinden sağlandı. Aynı dönemde bir önceki aya göre hidroelektrik enerjisi santrallerinde 0,1 MW, doğal gaz ve çok yakıtlı santrallerde ise 3,4 MW kurulu güç artışı gerçekleşti. Diğer kaynakların kurulu gücünde bir değişiklik gözlemlenmemiştir.

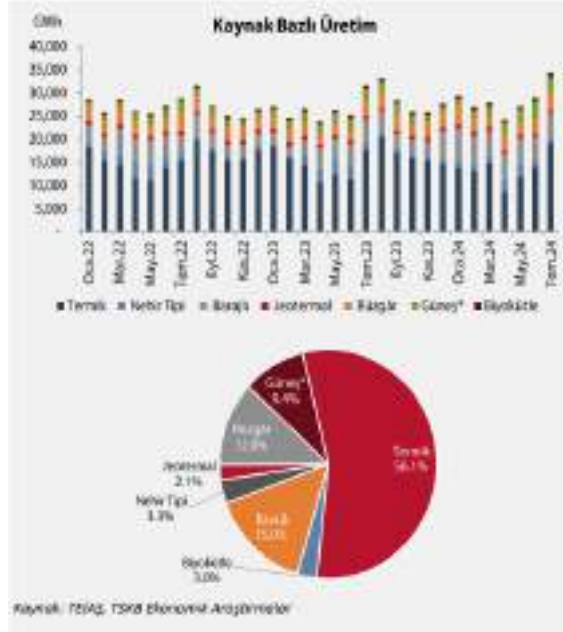
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Haziran ayında devrede olan santrallerin %57,9'unu yenilenebilir kaynaklardan elektrik üreten santraller oluşturdu. Böylece yenilenebilir kaynakların oranı %55 seviyesinin üzerinde kalmaya ve artmaya devam etti. Hidroelektrik santraller, Türkiye toplam elektrik kurulu gücünün %28,9'unu oluştururken, rüzgar ve güneş enerjisi santrallerinin toplam kurulu güçteki payı %25,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.



2024 Haziran ayında yaklaşık 28,91 Teravatsaat (TWh) olan toplam elektrik üretimi, Temmuz ayında 34,28 TWh olarak gerçekleşti. Bununla birlikte, Temmuz ayına ilişkin ortalama günlük elektrik üretimi bir önceki aya göre %18,6, bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,5 arttığı görülmektedir.



Haziran ayı içerisinde üretilen elektriğin %49,0'ını sağlayan termik santraller, Temmuz ayında toplam üretilen elektriğin %56,1'ini karşıladı. Elektrik santrallerinden üretilen elektriğin kaynak bazlı kırılımı incelendiğinde, bir önceki ayda %22,5'lik bir paya sahip olan hidroelektrik santraller, Temmuz ayında toplam elektriğin %18,3'ünü üretti. Aynı dönemde rüzgâr enerjisi santrallerinden üretilen elektrik miktarı %12,0 seviyesinde gerçekleşirken, jeotermal enerji santralleri ise üretilen toplam elektriğin %2,1'lik kısmını sağladı. 2024 yılı Haziran ayında %48,6 olan yenilenebilir enerji santrallerinin elektrik üretimindeki payı, 2024 Temmuz ayında %41,8 seviyesinde gerçekleşti. İlgili dönemde, baraj tipi hidroelektrik santraller toplam üretimin %15,0'ına katkıda bulunurken, nehir tipi hidroelektrik santralleri toplam üretimin %3,3'ünü karşıladı. Bununla birlikte rüzgâr ve güneş enerjisi santrallerinden elde edilen elektriğin toplam üretilen elektriğe oranı %21,4 olarak kaydedildi. Temmuz ayında yenilenebilir enerji santralleri arasında rüzgar enerjisi santralleri %12,0'lık payı ile barajlı hidroelektrik santrallerden sonra en fazla elektrik üreten ikinci kaynak olarak kayıtlara geçmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Santralin Özellikleri;

521 ada 6 parsel; tapu kayıtlarına göre 100002,06 m2 yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Halihazırda üzerinde GES mevcuttur.

Yörük-1 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 285 Wp gücünde 3318 adet ve 270 Wp gücünde 1176 güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 1 adet 1000 kW gücünde merkezi inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1263,16 kWp/995 kWe gücündeki GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Üretime 2018 yılında başladığı bilgisi alınmıştır.

Yörük-2 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 285 Wp gücünde 4515 güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 1 adet 1000 kW gücünde merkezi inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1286,78

kWp/995 kWe gücündeki GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Üretime 2018 yılında başladığı bilgisi alınmıştır.

Yörük-3 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 285 Wp gücünde 4452 güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 1 adet 1000 kW gücünde merkezi inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1268,82 kWp/995 kWe gücündeki GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Üretime 2018 yılında başladığı bilgisi alınmıştır.

Yörük-4 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 285 Wp gücünde 4494 güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 1 adet 1000 kW gücünde merkezi inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1280,79 kWp/995 kWe gücündeki GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Üretime 2018 yılında başladığı bilgisi alınmıştır.

Yörük-5 GES

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, 285 Wp gücünde 4179 güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 1 adet 1000 kW gücünde merkezi inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü ve DM binalarının yapılı olduğu ve 1191,05 kWp/995 kWe gücündeki GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir. Üretime 2018 yılında başladığı bilgisi alınmıştır.

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

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

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

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

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

Rapora konu parsel üzerinde hâlihazırda GES bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ayrıca, kurulu olan bölgenin güneş ışınım miktarının yüksek olması, kullanılan modül/panellerin yüksek teknoloji ve verime sahip olması, bağlantı anlaşma tarihi, devlet alım garantisi durumu, yıllık operasyonel gider durumu, bağlantı uzunluğu/uzaklığı, tesisin bakımlı olma durumu gibi birçok faktör piyasadaki satış rakamlarında farklılık yaratmaktadır. El değiştirme de ise satışa niyetli şirketin üzerinde

bulunan kısa ve uzun vade yükümlülükleri, borç durumu, varsa kredi riski, geçmişten doğabilecek her türlü sorun ve sorumluluğun devredilme durumu da ciddi etki yaratmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar ile sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar, ülke ve uluslararası piyasa değişimleri, istatistikler bir bütün olarak değerlendirildiğinde ortalama teknoloji makine ve ekipman ve donanımına sahip ortalama bir arazi mülkiyetli eksiksiz ve standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren 1Mw kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değeri değişkenlik göstermektedir. Diğer taraftan piyasada sık el değiştiren ve esasen alım-satım piyasası oluşmamış bir varlık grubudur.

Bu sebeple rapora konu santral için Pazar Yaklaşımı doğru seçim olmayacağından Gelir Yaklaşımı değerlemede esas alınmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

1.Aşama

Uygun arazi belirlenmesi ve arazi maliyeti

Arazi fizibilite çalışması için yapılan harcama

Gerekli yasal izinler ve uygunluk için yapılan harcamalar

İmar planı için yapılan harcama

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

2.Aşama

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

Yazılımsal harcamalar

Bağlantı için yapılacak harcamalar

3.Aşama

Eğitim, iş güvenliği, işçilik gibi harcamalar

SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı harcamaları

Sözleşmelerden doğan damga vergileri

Santraller 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 yukarıdaki tüm aşamaları içeren ortalama 1 Mwp gücündeki GES için 1.2 Milyon \$ – 1.5 Milyon \$ maliyet oluştuğu gözlemlenmiştir. Bu maliyet içerisinde yukarıda bahsedilen tüm aşamadaki kalemler bulunmaktadır.

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

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

Santral için maliyet bedeli 23.277.183,00 TL olarak 01.01.2019 tarihi itibarıyla muhasebe kayıtlarına girmiştir. Maliyetlerin ortaya çıktığı tarihte dolar kuru 1 USD = 5,2810 TL'dir. Buna göre muhasebe kayıtlarına giren tutarın döviz karşılığı yaklaşık 4.407.723,00 USD'dir. Geçici kabul tutanaklarında ise keşif bedeli 5.000.000 USD olup uyumlu olduğu gözlenmiştir.

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

***Aşağıda söz konusu GES dikkate alınarak 2. aşamadaki imalatlar için piyasa koşullarında araştırma yapılarak yaklaşık güncel maliyet tutarı belirtilmiştir. Bu tutar sadece yukarıda belirtilen 2. aşamadaki ürünleri kapsamaktadır.

Sıra No	Makine ve Ekipman Adı	Marka	Model	Kapasite	Adet / Miktar	Birim Değer	Toplam Değer
1	Güneş Enerji Paneli	Hanwha	Q Plus G4	285 Wp	20958	₺2.000,00	₺41.916.000,00
2	Güneş Enerji Paneli	Chint Solar	CHSM6610P	270 Wp	1176	₺1.850,00	₺2.175.600,00
3	Inverter Ünitesi	SMA	Sunny Central	1122 kVa	5	₺800.000,00	₺4.000.000,00
4	Trafo ve Ekipmanları	Astor	-	1251 kVa	5	₺735.000,00	₺3.675.000,00
5	Şalt Hücreleri, Scada Sistemi, Kesiciler, Haberleşme Sistemi, Koruma Röleleri, Dağıtım Panolar vb.Tamamlayıcı Ekipmanlar	-	-	-	5	₺5.000.000,00	₺25.000.000,00
6	Profil ve Ayaklar	Masfen	-	-	1	₺32.500.000,00	₺32.500.000,00
						Genel Toplam	₺109.266.600,00

2. aşamada bulunan kalemlerin rapor tarihi itibarıyla dolar kuru değeri yaklaşık 3.202.327 USD dir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

► ÜRETİM VE GELİR

Söz konusu santral elektrik üretimine 2018 yılında başlamıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu ve kWh başı ortalama birim fiyat esasına göre yapılmıştır.

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

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

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

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

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

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

► GİDER

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

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

A Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

- Değerleme periyodu yıllık bazda ve her yıl dönem sonunu gösterecek şekilde oluşturulmuştur. Tablo, santrallerin yasal olarak elektrik üretimine geçmesinden itibaren 49 yıl süre esasına göre hesaplanmıştır. Bu süre belirlenirken özellikle iki durum dikkate alınmıştır.

Birincisi, “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun” un Üçüncü Bölüm Madde-6 (Değişik:25/11/2020-7257/13 md.) belirtmesidir. Burada, “*Lisanssız üretim faaliyeti kapsamındaki tesisler için on yıllık sürenin bitiminden itibaren lisans süresi boyunca elektrik piyasasında oluşan saatlik piyasa takas fiyatının yüzde on beşinin YEK Destekleme Mekanizmasına katkı bedeli olarak ödenmesi koşuluyla lisanslı üretim faaliyetine geçilmesine ilişkin ve/veya lisanssız üretim faaliyeti kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası elektrik enerjisi için, elektrik piyasasında oluşan piyasa takas fiyatını geçmemek üzere uygulanacak fiyat ile uygulamaya ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir.*” Bu ise, lisanssız şekilde elektrik üretimi yapan bu santrallerin lisanslı santraller gibi 49 yıl süre boyunca elektrik üretim hakkına sahip olacağı anlamına gelmektedir.

İkincisi ise, üretimde kullanılan güneş panellerin kullanım süresidir. Panel üreticileri, özellikle sigorta işlemleri çerçevesinde paneller için bir performans garantisi süresi tayin etmektedir. Bu garanti süresi genel olarak, laboratuvar ortamında verim kaybı ön görülerek yapılan çalışmalar neticesinde belirlenmektedir. Günümüz piyasa şartlarında 25 yıl olarak ön görülen performans garantisi süresi sonunda o günkü teknolojiyle üretilen ortalama bir güneş panelinin yaklaşık %90 seviyesinde verimle çalışabileceği belirtilmektedir. Buradaki önemli nokta, panellere tayin edilen garanti süresinin yaklaşık 25 yıl olduğu, ekonomik ömrünün 25 yıl olmadığıdır. Halihazırda 50 yıldır hala çalışan ve elektrik üreten panellerin varlığı bilinmektedir. Yüksek teknoloji ve düzenli bakım ile paneller daha uzun yıllar üretimde kullanılabilir. Bu sebeple paneller için ekonomik ömür 50 yıl alınabilmektedir.

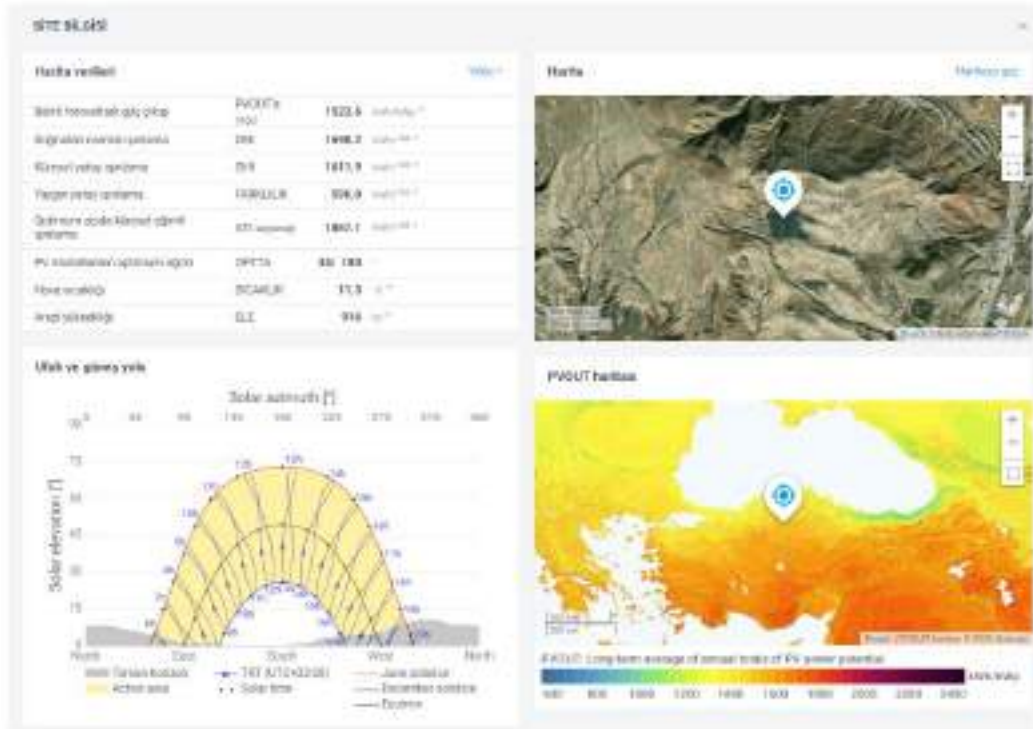
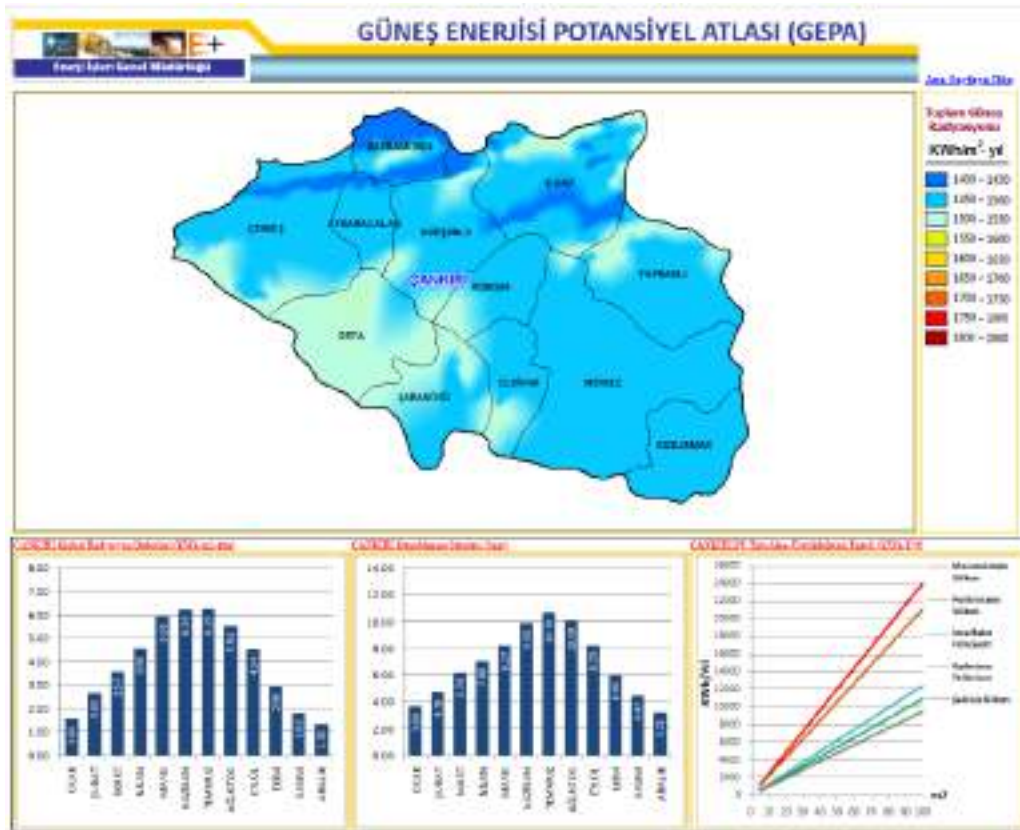
→ İNA tablosunda projeksiyon süresi olarak kabul edilen 49 yılın daha sağlıklı bir sonuç vermesi amacıyla, gelişen teknoloji sebebiyle yüksek verim elde edilebilme imkânı, yıllar içinde oluşabilecek kayıp-kaçak durumu da göz önüne alınarak, üretime başladıktan itibaren 25 yılda her 1 Mwp kurulu güce sahip santral için bugünkü yapılacak maliyet, panel yenileme maliyeti olarak eklenmiştir. Böylelikle kümülatifte, bir panelin toplam kullanım ömrü de 49 yılı bulmamış olacaktır. Bu sebeplerden ötürü İNA tablosu 49 yıl süreyle (yasal üretim başlama tarihi itibarıyla) oluşturulmuştur. Süre içerisinde işletmenin devredilmediği/el değıştirmedeği ve süre sonunda faaliyetin sonlanmayacağı (üretim lisans süreleri uzatımı yapılabilmektedir.) kabulü ile nakit akışlarının bugünkü değer toplamına herhangi bir lisans/kullanım hakkı eklenmemiş, sadece Artık Değer (Terminal Değer) eklenmiştir.

- Santrallerin yıllık ortalama üretim projeksiyonu 3 farklı referans ve gerçekleşen ortalama üretim verilerinin teyidi ile belirlenmiştir. Projeksiyon her yıl için sabit ve **10.750.000 kWh/Yıl** olarak hesaba alınmış, bu miktar üzerinden kayıp (degradasyon) hesaplanmıştır. Projeksiyon süresince oluşan ortalama üretim miktarı ise yıllık **10.473.758 kWh** şeklinde oluşmuştur. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.

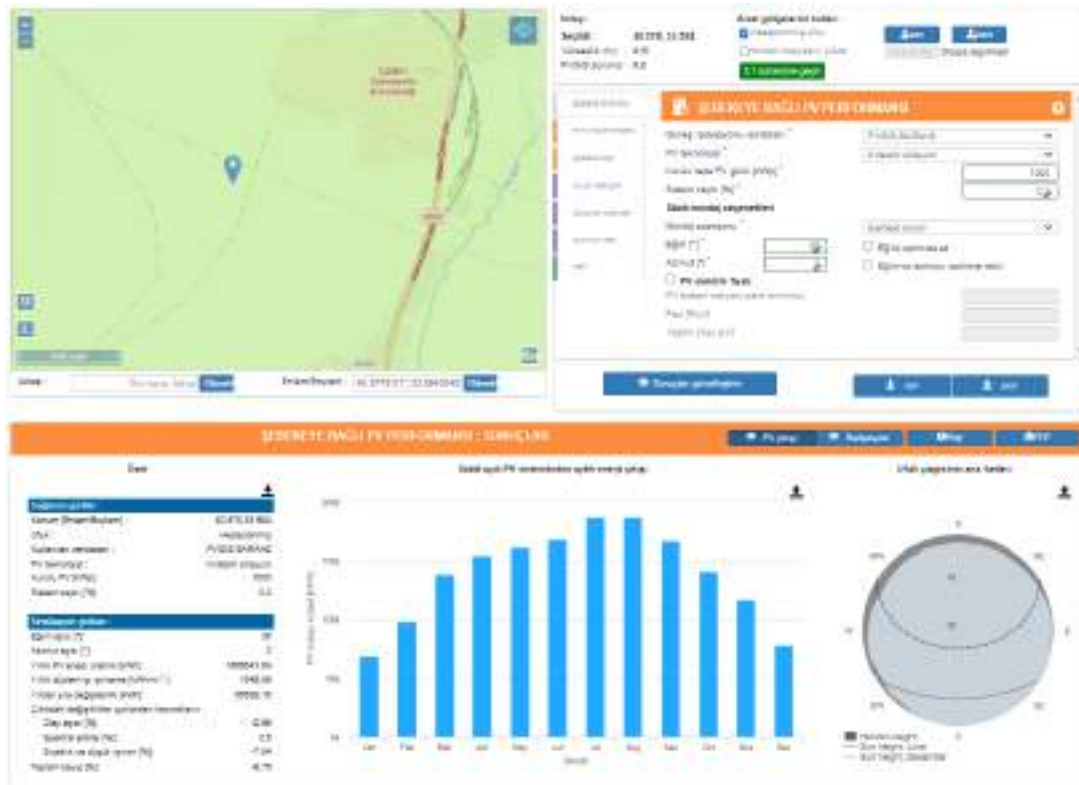
Referans	1 Mwp Başına Yıllık Ortalama Üretim Kwh/Yıl	Santrallerin Toplam Faal Gücü (Mwp)	Projeksiyona Esas Ortalama Toplam Üretim (Kwh/Yıl)
1.Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA)	1.650.000	6,29	10.378.500
2.Global Solar Atlas	1.600.000		10.064.000
3.Avrupa Komisyonu FV-CBS (EC-PV GIS)	1.750.000		11.007.500
4.Ortalama Gerçekleşen Üretim (Son 3 Yıl)	1.650.000		10.378.500
Ortalama Üretim Projeksiyonu (Kwh/Yıl) (1 Mwp için)	1.662.500		10.457.125

*Referans bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



3. Hem panel üretici firmalardan alınan bilgiler (yıllık ortalama verim kaybının %0,2-%0,4 olacağı) hem piyasa kabulleri, hem de ulusal ve uluslararası bazda yapılan araştırmalar incelendiğinde, firmanın söz konusu santrallerin yıllara sair ürettikleri elektrik miktarı ve yıllık gözlemlenen degradasyonuna bakıldığında kaliteli malzeme kullanımı, düzenli bakım-onarım ve verim artırıcı çalışmalar sayesinde 25 yıllık sürede yıllık ortalama verim kaybı her yıl için %0,2 (Binde iki) olarak kabul edilmiştir. Projeksiyon süresince tesisteki tüm paneller 25.yılda değiştirileceği ön görülerek o yıl itibariyle degradasyon tekrar %100 üzerinden başlatılarak sonrası için %0,2 kayıp hesapla devam etmiştir. Panellerde verim kaybı yani degradasyon; ortam sıcaklığı, kuvvetli rüzgâr, nem miktarı, toz ve kirlenme durumu gibi uzun yıllar iklimsel ve doğa varyasyonlarına maruz kalmaları sebebi ile oluşmaktadır. Sabit bir verim kaybından bahsetmek mümkün olmamaktadır, o günün ve anın koşulları, kaliteli malzemenin varlığı, düzenli bakım-onarım, dış etkenlerden koruyucu önlemler gibi her türlü çalışma verim kaybını çok aza indirecek faktörlerdir. Ayrıca unutulmamalıdır ki, verim kaybı oluşsa dahi, projeksiyonda yıllık elektrik üretimi artışının verim kaybından yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakla birlikte bulunan oranlar, üreticilerin garanti süresince verdikleri oranların çok altında gerçekleşmiştir.
4. Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibariyle santrallerin belirli fiyattan elektrik alım garantisinden faydalanacağı son tarih 2028 yılıdır. Bu tarihe kadar belirlenen birim fiyat olan 0,133 USD/Kwh (13,3 USD Cent/Kwh) üzerinden hesaplama yapılmıştır. YEKDEM sonrası ise bu santralin ürettiği elektrikten Kwh başına her yıl bazında bir önceki yıla göre %1,0 artış ön görüşüyle değişen birim fiyat hesaplanmıştır. Projeksiyon süresi olan 49 yılın kalan 43 yılı için ortalama birim fiyat ise 0,159 USD/Kwh karşılık gelmektedir.

Bu birim bedel kabulünde, EPİAŞ tarafından açıklanan Piyasa Takas Fiyatı (PTF) verileri, USD ve TL bazında enflasyon tahminleri, Uluslararası yenilenebilir enerji ajansı verileri, ulusal ve uluslararası düzeyde enerji ekonomisi görünümü, elektrik arz ve talep dengesi, yenilenebilir enerji santralleri teşvik ve destekleri, karbon sıfır hedefi, yeşil mutabakat ve global düzeydeki iklim sözleşmeleri, dijitalleşme ve üretim

bazından kaynaklı elektrik talep artışının beklentisi, elektrikli araçların hızlı artışı, nükleer enerjiye yönelik yapılan çalışmalar, döviz kurunun elektrik fiyatına yansımaları, elektrik fiyatlarının artışı, fosil yakıt kaynaklı enerji üretiminin yüksek maliyeti ve ulaşımındaki zorluklar, enerji sübvansiyonları, enerjide dışa bağımlılığın azaltılması politikası, nüfus artışı vb. bir çok içsel ve dışsal etkenler neticesinde alım garantisi süresi sonrası İNA tablosundaki projeksiyon süresi sonuna dek sabit bir oranda (%1,0) artış olacağı kabulüyle hesaplamalar yapılmıştır. Bu oran hem uzun vade ortalama USD bazında enflasyonun (%2,0-%2,50) hem ülkemiz yıllık enerji talebi oranının (%3,50-%4,0) hem doğalgaz 10 yıllık fiyat endeksi yıllık artış oranının (%3,0-%3,50) hem de diğer emtia ve yakıt oranlarının yıllık bazdaki artış oranlarının altında bırakılmıştır.

PTF, yani piyasa takas fiyatının güneş enerjisi santralleri için önemli olan noktası şudur: EPIAŞ tarafından saatlik şekilde tutulan veriler de incelendiğinde güneş enerjisinden faydalanılan zaman dilimlerinde elektrik fiyatının pik yaptığı ve yüksek rakamlarla satıldığı saatler gündüz yani bu santrallerin elektrik ürettiği güneşlenme saatleridir. PTF ise günün 24 saatlik ortalamasını almaktadır ki GES'ler için ayrıca bir PTF hesaplanmış olsa elektrik ürettikleri saat ortalamasındaki fiyatlar belirlenen bu ortalama PTF fiyatlarının üstünde kalacaktır. Bir diğer deyişle, HES, RES, Biyokütle gibi 24 saat esasına göre çalışan yenilenebilir enerji santrallerinin de PTF ortalamasının bir miktar altında kalabileceği söylenebilir. 2022 yılında PTF rakamları USD bazında devlet alım garantisi bedeli olan 13,3 USD Cent/Kwh'ı çok üstüne çıkmış durumdayken 2023 yılında dengelenmiştir. İçinde bulunduğumuz yıl dahil PTF aylık ve yıllık ortalama birim fiyatları TL ve USD bazında aşağıdaki gibidir.

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

Aşağıdaki tabloda yıllara yaygın olarak piyasa takas fiyatının aylık bazda değişimi gösterilmektedir. 2022 yılında ortalama PTF rakamının 147 USD/Mwh olduğu, Aralık 2022 için ise neredeyse 200 USD/Mwh olarak kayda girdiği görülmektedir. 2023 yılında ise bu ortalamanın yaklaşık 98 USD/Mwh olarak kaydedildiği gözlemlenmiştir.

PTF Ortalamaları		Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2024	TL/Mwh	€2.013,15	€2.059,58	€2.202,65	€1.813,71	€2.067,34	€2.139,02	€2.609,11	€2.595,64	€2.415,65				2212,87
	USD/Mwh	\$67,17	\$64,59	\$69,10	\$56,18	\$64,21	\$65,93	\$79,44	\$77,40	\$71,21				68,36
2023	TL/Mwh	€3.431,49	€2.802,71	€2.126,22	€1.770,82	€1.907,28	€1.623,92	€1.977,40	€2.251,01	€2.006,84	€2.249,84	€2.114,25	€2.121,17	€2.198,58
	USD/Mwh	\$182,96	\$148,92	\$112,18	\$91,80	\$97,12	\$70,33	\$74,95	\$83,60	\$74,57	\$81,00	\$74,00	\$73,11	\$97,05
2022	TL/Mwh	€1.177,99	€1.404,50	€1.670,85	€1.830,56	€1.763,03	€2.340,14	€2.330,37	€3.066,55	€3.850,59	€3.470,02	€3.438,31	€3.720,26	€2.505,26
	USD/Mwh	\$87,27	\$103,15	\$114,65	\$124,73	\$112,94	\$138,01	\$134,15	\$170,33	\$210,84	\$186,97	\$184,99	\$199,66	\$147,31
2021	TL/Mwh	€297,72	€286,89	€311,41	€312,15	€360,59	€402,03	€518,37	€557,37	€520,86	€669,93	€830,96	€1.008,64	€506,41
	USD/Mwh	\$40,28	\$40,54	\$41,11	\$38,24	\$43,31	\$46,77	\$60,28	\$65,78	\$61,33	\$73,10	\$80,27	\$74,89	\$55,49
2020-2018	TL/Mwh	€256,91												€256,91
	USD/Mwh	\$44,52												\$44,52
2017-2010	TL/Mwh	€256,91												€150,98
	USD/Mwh	\$44,52												\$62,69

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle beraber, İNA tablosunda projeksiyon süresince ortalama elektrik birim satış fiyatı çok makul bir oranda bırakılarak USD bazında yıllık %1,0'lık artış öngörüsüyle işlem yapılmıştır. Bu artış oranı belirlenirken özellikle son 10 yılın USD bazında enflasyon artışı ortalaması, elektrik tüketimi artışına bağlı elektrik arzı dengesinde üretime ve satış fiyatına yapılan/yapılacak olası artışlar da dikkate alınmıştır.

2013 yılı PTF ortalaması 78,86 USD/Mwh iken 2022 yılı PTF ortalaması 147,31 USD/Mwh olmuştur. Bu 10 yıllık süreçte sabit bir artış doğal olarak beklenmezken artış ve azalışlar eşliğinde toplamda %86,80 oranında bir artış kaydedilmiştir. Bu ise her bir yıl için bir öncekine göre %7,19 oranında USD bazında bir artış olduğunu göstermektedir.

Bu santral için projeksiyon dönemi olan 43 yıllık sürede ortalama kabul edilen 0,159 USD Cent/Kwh birim satış fiyatı, 0,133 USD cent/Kwh alım garantisi fiyatının yaklaşık %21, 2023 yılı PTF ortalamasının da sadece yaklaşık %64 üzerinde kalmaktadır.

5. Santraller için 2 (iki) esas ana gider unsurundan bahsetmek mümkündür. Birincisi Operasyon Giderleri (OpEx), diğeri ise Dağıtım Bedeli gideridir.
Birincisi; santrallerin üretim faaliyetini sürdürebilmesi için bazı operasyonel maliyetlere katlanmaları gerekmektedir. Bu maliyetler gerek ilgili firmadan edinilen veriler gerekse de sektörde yapılan araştırmalar neticesinde belirlenmiştir. İlgili maliyet kalemleri genel olarak; Teknik Personel, Güvenlik, Sigorta, Genel Bakım-Onarım, Sarf Malzemeleri, Yazılım Sistemleri gibi giderlerden oluşmaktadır.
Hem tarafımıza iletilen bilgi hem de edinilen geçmiş ve güncel veriler ışığında değerlemeye konu **6,29 Mwp** kurulu güce sahip bu santral için yıllık ortalama **40.000 USD** civarında operasyonel gider kabul edilerek hesaplama başlatılmıştır. Bu gider kalemi İNA tablosunda her yıl sabit olarak %2,0 oranında uzun vade ortalama USD bazlı enflasyon öngörüsüyle artırılmıştır. Diğer taraftan tesisin 25.yılında tüm panellerin değiştirildiği ön görüşüyle Wattp başına 0,30 USD ile çarpılarak (İNA tablosunun alt kısmında gösterilmiştir.) toplam bir panel yenileme maliyet eklenmiştir.
İkincisi ise; santrallerde üretilen elektriğin tüketildiği noktaya taşınması için Dağıtım Bedeli altında bir maliyet oluşur. Dağıtım bedeli, EPDK tarafından yayınlanan ve 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren uygulanacak tarifelerde Lisanssız Üreticiler için 117,1606 Kr/kWh alınmış, YEKDEM bitiş tarihiyle beraber ise bu dağıtım bedeli yine aynı tarifiede yer alan 23,0911 Kr/kWh olarak devam ettirilerek hesaplanmıştır. Bu tarife her üç ayda bir (veya 6 ayda 1) EPDK tarafından değiştirilmektedir. Tabloda bu değerler değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenen döviz kuru USD cinsinden hesaplanmıştır.
6. Tarafımıza iletilen bilgilere istinaden, projeksiyon dönemi boyunca yıllık ve sabit olacak şekilde kalan amortisman değerlendirme tarihine esas kur dikkate alınarak USD bazında hesaplanarak tabloya dahil edilmiştir.
7. Kurumlar vergisi oranı 2024 için %25 ve sonraki yıllar için sabit %20 olarak kabul edilmiştir. Sanayi Sicil belgeleri olması sebebiyle 1 puanlık vergi indiriminden yararlanabilecektir.
8. Tesisin kazancının geçmiş ve içinde bulunduğumuz dönemde USD bazlı olması, ayrıca global enerji ve elektrik piyasasını belirleyen aktörlerin de USD bazında olması sebebi ile İNA tablosu USD bazında hazırlanmıştır. Ülkemizde elektrik fiyatlarını etkileyen faktörlerin döviz kuruna bağlı olması da USD bazlı bir nakit akışı oluşturulmasında önemli bir rol oynamıştır. Türk Lirası cinsinden değer, rapor tarihi itibarıyla TCMB kuru esas alınarak belirlenmiştir. Döviz kurundaki değişimler değerlerde radikal farklılıklar yaratabilecektir.
9. Güneş enerjisinden elektrik üretimi yıl boyunca günün ışınım aldığı her saat ve an yapılabildiğinden nakit akışları buna göre oluşturulmuştur. Her yıl dönem sonu toplamı ifade etmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla 2024 yılı oluşacak nakit akışı kalan son 3 ay üzerinden hesaplamaya dahil edilmiştir
10. Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.
11. Santralin kurulu olduğu arazi şirketin kendisine/iştirakine/ortağına aittir. Bu sebeple herhangi bir kira/üst hakkı sözleşmesine konu değildir.

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

İndirgeme oranı belirlenirken Hazinesinin USD bazlı Eurobond Tahvil getirileri dikkate alınmıştır. İNA tablosunda kullanılan indirgeme oranı, rapor tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ve son birkaç yıllık ortalama Eurobond getirileri de dikkate alınarak rapor tarihi esaslı olmak üzere 2024 yılı için %8,00, 2025 yılı için %7,75, 2026 yılından itibaren projeksiyon süresi boyunca sabit %7,50 kabulüyle hesaplama yapılmıştır. Geçmiş ve günümüz koşulları değerlendirilerek uzun vadeye (2043-2045 tarihli) sahip Eurobond getirilerinin geçmiş dönemlerdeki Alış ve Satış getirileri ortalaması dikkate alınarak bu oran belirlenmiştir.

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

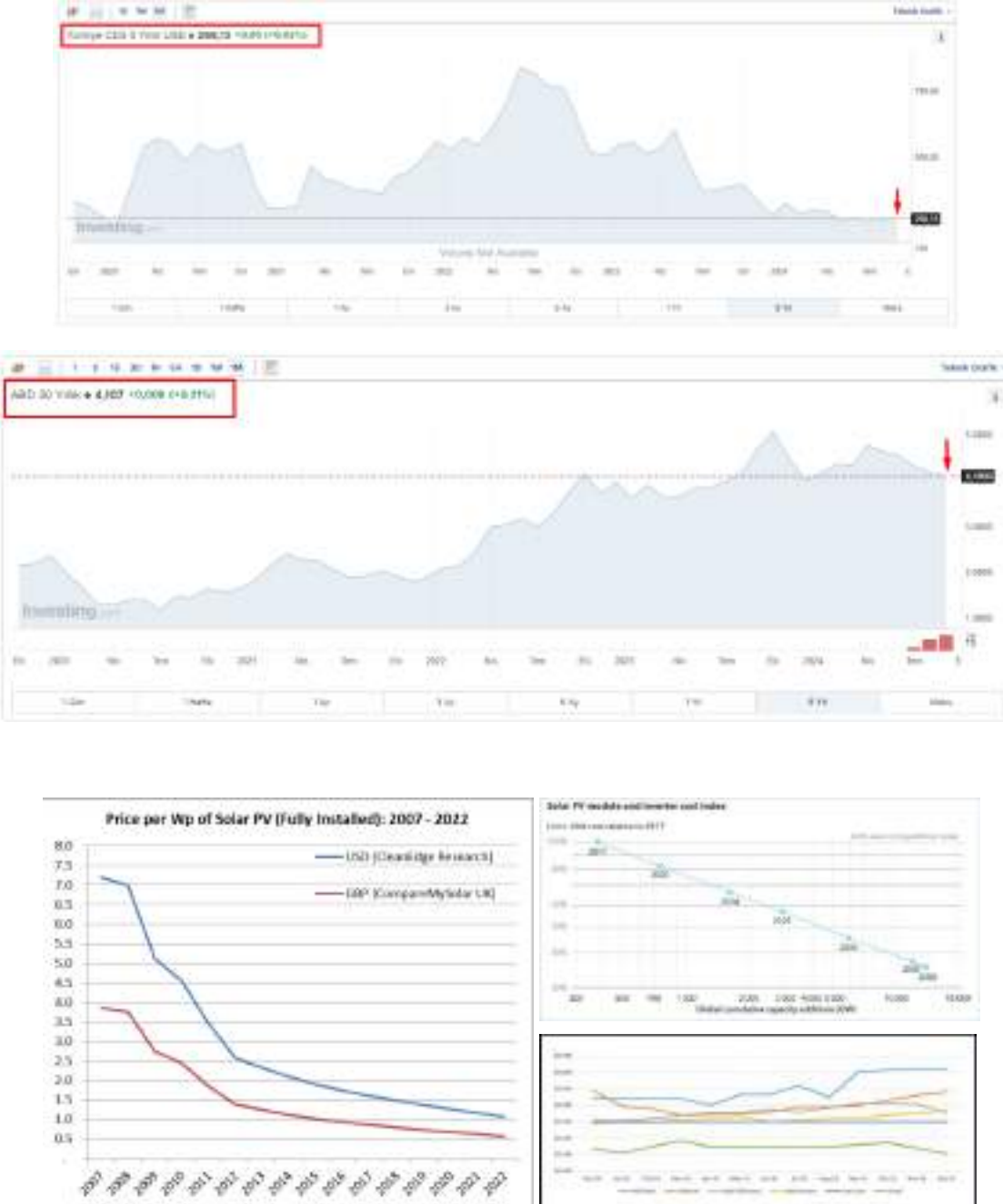
Enerji talebinin artıyor olması, GES bazlı elektrik üretiminde hammadde maliyetinin ve tedarik riskinin olmaması, üretimi ciddi etkileyecek bir doğa olayı faktörünün olmaması, devlet alım garantisinin olması ve bu garanti sonrasında enerji piyasası için günün koşullarında yeni garanti ve kazanım tutarlarının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

SGMK Bülten Tarihi	Menkul Kodu	Vade Sonu	Kupon Oranı	Alış Getiri	Satış Getiri	Alış+Satış Ortalama Getirisi
27.09.2024	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	7,35%	7,29%	7,32%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,53%	7,47%	7,50%
28.06.2024	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	7,88%	7,79%	7,84%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,99%	7,91%	7,95%
28.12.2023	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%
26.06.2023	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%
3.03.2023	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%
30.12.2022	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%
30.06.2022	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	9,26%	9,14%	9,20%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	10,23%	10,10%	10,17%
11.04.2022	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,10%	8,01%	8,06%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	8,75%	8,63%	8,69%
6.03.2021	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	6,67%	6,59%	6,63%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,11%	7,04%	7,08%
17.06.2020	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	6,76%	6,69%	6,73%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,28%	7,21%	7,25%
31.12.2019	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	6,32%	6,27%	6,30%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	6,77%	6,72%	6,75%
5.01.2018	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	5,72%		5,72%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	5,95%		5,95%
24.04.2017	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	5,68%		5,68%
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	5,86%		5,86%

USD cinsinden Eurotahviller
Referans: www.isyatin.com.tr

Ortalama	7,73%
----------	-------

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



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

Δ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedariki riski, performans riski, düzenleyici risk, rekabet riski, jeopolitik risk, iletim/dağıtım/şebeke riski, dengeleme riski, çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski olarak tanımlanabilir. Bahsedilen bu riskler, yenilenebilir enerji yatırımları ve GES bağlamında değerlendirildiğinde; çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski taşımadığı söylenebilir zira yenilenebilir enerjinin desteklenmesinin temel nedenlerinden birisi de çevreyle olan uyumdur ve bu yüzden pek çok paydaş, yatırımcı ve kullanıcı tarafından desteklenmektedir. Öte yandan özellikle sabit fiyattan alım garantilerinin olduğu ve serbest piyasada işlem yapılabilirdiği durum göz önüne alındığında herhangi bir talep veya fiyat riski söz konusu değildir. Ayrıca elektriğe olan ihtiyacın artması sebebiyle elektrik için yeterli hatta fazlasıyla bir talep oluştuğu/oluşacağı da görülmektedir. Bununla beraber yenilenebilir enerji yatırımlarında GES için herhangi bir hammadde/yakıt tedarik riski de bulunmamaktadır. Hammadde Güneştir. Her ne kadar doğal gaz ve petrol gibi kaynaklara dayalı elektrik üretimi için jeopolitik risk bulunsun da yenilenebilir enerjiye dayalı GES elektrik üretiminde böyle bir riskten söz edilmemekte aksine GES için jeopolitik fayda sağlanmaktadır. GES teknolojisi geçmiş yıllarda zor karşılanmış olsa da günümüzde birçok teknolojik çalışmalar, teknoloji ve ar-ge üretim tesisleri bulunmakta ve gelişmektedir. Bu sebeple teknoloji tedarik riski güvenilir düzeyde kalmaktadır. Finansal risk ise Türkiye’de sadece yenilenebilir enerji yatırımlarında değil her endüstride yatırımlarda karşılaşılan önemli risklerdendir. Kur, faiz ve enflasyon gibi ekonomik parametrelerde yaşanan olumsuz değişikliklerin elektrik üreticilerinin nakit akımlarını sektöre uğratabilecek bir risktir ancak, Türkiye’de sabit fiyattan alım garantilerinin Amerikan Doları cinsinden verilmesi, TL bazında enflasyondan ve radikal faiz değişikliklerinden etkilenmemesi finansal riski bir nebze de olsa azaltmaktadır. Güneşlenmedeki oynaklık önemli bir büyüklükte riski içermesine rağmen GES yer seçimleri, santrallerin teknolojik ve mekanik şekilde performansı artırıcı yönde düzenlenmesi, yeni teknolojilerle verim kaybının düşürülmesi ise üreticinin istenilen zamanda ve miktarda elektrik üretmesine imkân tanımakta böylece olası performans riskinin önüne geçilmektedir. İletim/dağıtım/şebeke riski ise mevcutta lisans, bağlantı anlaşma sahipleri için herhangi bir risk taşımamaktadır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri dengeleme birimi olma yükümlülüğünden muaftırlar. Bu da dengeleme riskinin ortadan kalkması anlamına gelmektedir. Elektrik üreticisinin piyasada fazla sayıda rakiple karşılaşmasından ötürü katlanacağı maliyetlerin yükselmesi ve kârının azalması ise rekabet riski olarak tanımlanmakta ancak Türkiye’de GES’ler için istenilen üretim miktarlarına ulaşılmaması, daha çok elektrik arzının oluşması için düzenlemeler yapılması, enerjide yurtdışına bağımlılığın azaltılması istenmesi ise bu riski etkisiz kılmaktadır. Türkiye’de geçmiş yıllara nazaran yenilenebilir enerji yatırımları için bürokratik süreçlerin uzunluğu ve karmaşıklığının önüne geçilmiş, daha profesyonel bir yönetim sağlanmıştır. Hatta Aralık 2020 başında değişiklik yapılan kanunda ve alınan kurul kararında bu gelişmelerin olumlu yönde etkisi piyasada görülmektedir. Bu sebeple düzenleyici yani otorite riskinin bulunmadığı aksine desteklerin ve yeni olumlu düzenlemelerin yapıldığı söylenebilir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai olarak bir değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 6,29 Mwp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 13.800.000 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 34,1210 ile düzeltilmiş karşılığı **470.850.000, -TL** olarak takdir edilmiştir.

▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.



▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table

Projeysiyon Periyodu (Üstel Kuşvet) Valuation Projection Period	Yıllar Years																							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Verim Efficiency (After Degradation)	98,81%	98,61%	98,41%	98,21%	98,02%	97,82%	97,63%	97,43%	97,24%	97,04%	96,85%	96,65%	96,46%	96,27%	96,08%	95,88%	95,69%	95,50%	95,31%	100,00%	99,80%	99,60%	99,40%	99,20%
Yıllık Üretim Projeksiyonu (Kwh) Annual Output Generation (Kwh)	10.621.643	10.600.400	10.579.199	10.558.041	10.536.925	10.515.851	10.494.819	10.473.830	10.452.882	10.431.976	10.411.112	10.390.290	10.369.509	10.348.770	10.328.073	10.307.417	10.286.802	10.266.228	10.245.696	10.750.000	10.728.500	10.707.043	10.685.629	10.664.258
Birim Fiyatı (\$) Unit Price (\$)	\$0,133	\$0,133	\$0,133	\$0,133	\$0,133	\$0,134	\$0,136	\$0,137	\$0,138	\$0,140	\$0,141	\$0,143	\$0,144	\$0,145	\$0,147	\$0,148	\$0,150	\$0,151	\$0,153	\$0,154	\$0,156	\$0,158	\$0,159	\$0,161
Brüt Gelir Toplamı Total Gross Income	\$1.412.679	\$1.409.853	\$1.407.033	\$1.404.219	\$1.401.411	\$1.412.594	\$1.423.867	\$1.435.229	\$1.446.682	\$1.458.227	\$1.469.864	\$1.481.593	\$1.493.416	\$1.505.334	\$1.517.346	\$1.529.455	\$1.541.660	\$1.553.962	\$1.566.363	\$1.609.895	\$1.673.141	\$1.686.493	\$1.699.951	\$1.713.517
İşletme Gideri OpEx Rate	\$40.000	\$40.800	\$41.616	\$42.448	\$43.297	\$44.163	\$45.046	\$45.947	\$46.866	\$47.804	\$48.760	\$49.735	\$50.730	\$51.744	\$52.779	\$53.835	\$54.911	\$56.010	\$57.130	\$58.272	\$59.438	\$60.627	\$61.839	\$63.076
Dağıtım Bedeli Gideri Distribution Cost	\$364.713	\$363.984	\$363.256	\$362.529	\$361.804	\$71.165	\$71.023	\$70.881	\$70.739	\$70.598	\$70.456	\$70.315	\$70.175	\$70.034	\$69.894	\$69.755	\$69.615	\$69.476	\$69.337	\$72.750	\$72.604	\$72.459	\$72.314	\$72.169
Gider Toplamı Total Operating Expense	\$404.713	\$404.784	\$404.872	\$404.978	\$405.102	\$115.328	\$116.069	\$116.828	\$117.605	\$118.401	\$119.216	\$120.050	\$120.904	\$121.779	\$122.674	\$123.589	\$124.526	\$125.485	\$126.467	\$430.722	\$132.042	\$133.086	\$134.153	\$135.245
Amortisman Depreciation	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000
Faiz ve Vergi Öncesi Kazanç - FVÖK Earnings Before Interest Taxes - EBIT	\$971.965	\$969.069	\$966.162	\$963.242	\$960.309	\$1.261.266	\$1.271.797	\$1.282.401	\$1.293.077	\$1.303.826	\$1.314.647	\$1.325.543	\$1.336.512	\$1.347.555	\$1.358.673	\$1.369.865	\$1.381.133	\$1.392.477	\$1.403.896	\$1.193.173	\$1.505.099	\$1.517.407	\$1.529.798	\$1.542.271
Vergiler (%25-i ve %20-i) Taxes	\$233.272	\$184.123	\$183.571	\$183.016	\$182.459	\$239.641	\$241.642	\$243.656	\$245.685	\$247.727	\$249.783	\$251.853	\$253.937	\$256.035	\$258.148	\$260.274	\$262.415	\$264.571	\$266.740	\$226.703	\$285.969	\$288.307	\$290.662	\$293.032
Vergi Sonrası Kazanç Earnings After Taxes	\$738.694	\$784.946	\$782.591	\$780.226	\$777.851	\$1.021.625	\$1.030.156	\$1.038.745	\$1.047.392	\$1.056.099	\$1.064.864	\$1.073.690	\$1.082.574	\$1.091.519	\$1.100.525	\$1.109.591	\$1.118.718	\$1.127.906	\$1.137.156	\$966.470	\$1.219.130	\$1.229.100	\$1.239.136	\$1.249.240
Nakit Akışı Cash Flow	\$774.694	\$820.946	\$818.591	\$816.226	\$813.851	\$1.057.625	\$1.066.156	\$1.074.745	\$1.083.392	\$1.092.099	\$1.100.864	\$1.109.690	\$1.118.574	\$1.127.519	\$1.136.525	\$1.145.591	\$1.154.718	\$1.163.906	\$1.173.156	\$1.002.470	\$1.255.130	\$1.265.100	\$1.275.136	\$1.285.240
İndirgeme Oranı Discount Rate	8,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	\$717.309	\$707.099	\$658.933	\$611.190	\$566.895	\$685.301	\$642.631	\$602.612	\$565.080	\$529.880	\$496.868	\$465.908	\$436.873	\$409.643	\$384.107	\$360.159	\$337.701	\$316.640	\$296.890	\$235.995	\$274.860	\$257.714	\$241.636	\$226.559
Toplam Nakit Akısından Bugünkü Değer Net Present Value from Total Cash Flow	\$179.327	\$886.426	\$1.545.359	\$2.156.550	\$2.723.445	\$1.408.745	\$4.051.376	\$4.653.988	\$5.219.067	\$5.748.947	\$6.245.814	\$6.711.722	\$7.148.595	\$7.558.238	\$7.942.345	\$8.302.503	\$8.640.204	\$8.956.844	\$9.253.734	\$9.488.728	\$9.764.588	\$10.022.302	\$10.263.938	\$10.490.497

Projeysiyon Periyodu (Üstel Kuşvet) Valuation Projection Period	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43					43	Büyüme Oranı
	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066					2066 >	1,00%
	Yıllar Years																								
Verim Efficiency (After Degradation)	99,00%	98,81%	98,61%	98,41%	98,21%	98,02%	97,82%	97,63%	97,43%	97,24%	97,04%	96,85%	96,65%	96,46%	96,27%	96,08%	95,88%	95,69%	95,50%					85,00%	
Yıllık Üretim Projeksiyonu (Kwh) Annual Output Generation (Kwh)	10.642.929	10.621.643	10.600.400	10.579.199	10.558.041	10.536.925	10.515.851	10.494.819	10.473.830	10.452.882	10.431.976	10.411.112	10.390.290	10.369.509	10.348.770	10.328.073	10.307.417	10.286.802	10.266.228					9.137.500	
Birim Fiyatı (\$) Unit Price (\$)	\$0,162	\$0,164	\$0,166	\$0,167	\$0,169	\$0,171	\$0,172	\$0,174	\$0,176	\$0,177	\$0,179	\$0,181	\$0,183	\$0,185	\$0,187	\$0,188	\$0,190	\$0,192	\$0,194					\$0,194	
Brüt Gelir Toplamı Total Gross Income	\$1.727.191	\$1.740.974	\$1.754.867	\$1.768.870	\$1.782.986	\$1.797.214	\$1.811.556	\$1.826.012	\$1.840.584	\$1.855.272	\$1.870.077	\$1.885.000	\$1.900.042	\$1.915.205	\$1.930.488	\$1.945.893	\$1.961.421	\$1.977.074	\$1.992.851					\$1.773.745	
İşletme Gideri OpEx Rate	\$64.337	\$65.624	\$66.937	\$68.275	\$69.641	\$71.034	\$72.454	\$73.904	\$75.382	\$76.889	\$78.427	\$79.996	\$81.595	\$83.227	\$84.892	\$86.590	\$88.322	\$90.088	\$91.890					\$91.890	
Dağıtım Bedeli Gideri Distribution Cost	\$72.025	\$71.881	\$71.737	\$71.594	\$71.451	\$71.308	\$71.165	\$71.023	\$70.881	\$70.739	\$70.598	\$70.456	\$70.315	\$70.175	\$70.034	\$69.894	\$69.755	\$69.615	\$69.476					\$46.897	
Gider Toplamı Total Operating Expense	\$136.363	\$137.505	\$138.674	\$139.869	\$141.092	\$142.342	\$143.620	\$144.926	\$146.262	\$147.628	\$149.025	\$150.452	\$151.911	\$153.402	\$154.926	\$156.484	\$158.076	\$159.703	\$161.366					\$138.787	
Amortisman Depreciation	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000	\$36.000					\$50,00	
Faiz ve Vergi Öncesi Kazanç - FVÖK Earnings Before Interest Taxes - EBIT	\$1.554.828	\$1.567.468	\$1.580.193	\$1.593.001	\$1.605.894	\$1.618.873	\$1.631.936	\$1.645.086	\$1.658.321	\$1.671.643	\$1.685.052	\$1.698.548	\$1.712.131	\$1.725.802	\$1.739.562	\$1.753.409	\$1.767.345	\$1.781.371	\$1.795.485					\$1.634.958	
Vergiler (%20-i) Taxes	\$295.417	\$297.819	\$300.237	\$302.670	\$305.120	\$307.586	\$310.068	\$312.566	\$315.081	\$317.612	\$320.160	\$322.724	\$325.305	\$327.902	\$330.517	\$333.148	\$335.796	\$338.460	\$341.142					\$326.992	
Vergi Sonrası Kazanç Earnings After Taxes	\$1.259.411	\$1.269.649	\$1.279.956	\$1.290.331	\$1.300.774	\$1.311.287	\$1.321.869	\$1.332.520	\$1.343.240	\$1.354.031	\$1.364.892	\$1.375.824	\$1.386.826	\$1.397.900	\$1.409.045	\$1.420.261	\$1.431.550	\$1.442.910	\$1.454.343					\$1.307.967	
Nakit Akışı Cash Flow	\$1.295.411	\$1.305.649	\$1.315.956	\$1.326.331	\$1.336.774	\$1.347.287	\$1.357.869	\$1.368.520	\$1.379.240	\$1.390.031	\$1.400.892	\$1.411.824	\$1.422.826	\$1.433.900	\$1.445.045	\$1.456.261	\$1.467.550	\$1.478.910	\$1.490.343					\$1.307.967	
İndirgeme Oranı Discount Rate	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%					7,50%	
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	\$212.420	\$199.162	\$186.729	\$175.071	\$164.139	\$153.889	\$144.276	\$135.263	\$126.812	\$118.888	\$111.457	\$104.490	\$97.958	\$91.833	\$86.090	\$80.705	\$75.656	\$70.923	\$66.485					\$58.349	
Toplam Nakit Akısından Bugünkü Değer Net Present Value from Total Cash Flow	\$10.702.918	\$10.902.080	\$11.088.809	\$11.263.880	\$11.428.020	\$11.581.908	\$11.726.185	\$11.861.448	\$11.988.260	\$12.107.148	\$12.218.605	\$12.323.095	\$12.421.053	\$12.512.886	\$12.598.975	\$12.679.680	\$12.755.337	\$12.826.260	\$12.892.744					\$906.632	

INA Özeti	Yalın Değer	Terminal Değer	USD Cinsinden Piyasa Değeri	30.09.2024 TCMB Döviz Kuru (1\$)	Türk Lirası Cinsinden Piyasa Değeri	Santral Toplam Gücü Mw	6,29
	\$12.892.744,46	\$906.652,20	\$13.799.396,66	634,1210	6470.849.213,53	Santral Toplam Gücü Mw	4,98
Faaliyete Başlama Yılı: 2018							
25.yılıda öngörülen Panel Fiyatı (USD/Wattp)	Toplam Kurulu Güç (Mwp)	Dönüşüm Mw -> Wattp	Panel Yenileme Maliyeti	Tüm Projeksiyon Dönemi Süresince Elektrik Satış Ortalama Fiyatı (USD/Kwh)		Konum	Çankırı
\$0,30	0,999	1000000	\$299.700,00	\$0,159		Rapor No	2024-525
25.Yılıda (2048) İşletme Giderine Ek							
				Tüm Projeksiyon Dönemi Süresince Elektrik Üretim Ortalaması (Kwh/Yıl)	10.473.758		
				Ortalama Yıllık Isınım (Kwh/Yıl)	10.750.000		

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu GES için kira tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

Konu GES arsası üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen izinleri alınmış, Güneş Enerji Santrali 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 santralde üst hakkı veya devre mülk hakkı mevcut değildir.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Müşteri talebi üzerine; Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü sınırları içerisinde yer alan 521 ada 6 parsel üzerinde kurulu 6,29 MWp / 4,98 MWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin piyasa değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

Santraller gelir sağlayan proje olması sebebi ile değerlemede Gelir Yöntemi esas alınmıştır.

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

Santralin geçmiş dönem üretim verileri (ay ve yıl bazında), bulundukları konumun yıllık bazda ortalama alacağı güneş ışınım miktarları ve mevcut hali üzerine Santralin 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.

LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş. ne ait 6,29 MWp / 4,98 MWe kurulu güce sahip Güneş Enerji Santrali için değerlendirme işlemi yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

■ Değerlemeye konu 6,29 MWp / 4,98 MWe kurulu güce sahip ve faal durumda olan Güneş Enerji Santralleri için 30.09.2024 değerleme tarihi itibarıyla takdir edilen ve kanaat getirilen mevcut durum piyasa değeri toplamı;

13.800.000,00, -USD karşılığı 470.850.000,00-TL (Dört yüz yetmiş milyon sekiz yüz ellinin Türk lirası) dır.

(KDV Dâhil: 565.020.000 TL)

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:34,1210.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- 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 Takyidat Belgesi

Δ Geçici Kabul Tutanakları ve Diğer Yasal Evraklar

Δ Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santraline İlişkin Fotoğraflar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-9-2024-14:39

**Kayıd Oluşturan: ENVER ÇEVİK (BİRİNCİ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ)****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	521/6
Tasınmaz Kimlik No:	839318	AT Yüzölçümü(m2):	100002.06
İl/İlçe:	ÇANKIRI/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Çankırı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDÜLHALİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NAĞİDDAMI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	26/2859	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
460105810	(SN:8169511) BİRİNCİ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	100002.06	100002.06	Satış 06-12-2018 43238	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Maliku/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 KRS (2 bedel) KARŞILIĞINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE)	BİRİNCİ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7903853) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Çankırı - 25-03-2019 17:09 - 2446	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DCpGyBxdPjQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇANKIRI İLİ
MERKEZ İLÇESİ
ABDÜLHALİK MAHALLESİ
NAKİDDAMI MEVKİİ
521 ADA, 6 PARSEL
SİPAHİ ENERJİ ÜRETİM A.Ş.' NE AİT
1263,16 kWp / 995 kWe
YÖRÜK-1 GES ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul tarihi: 01/08/2018

Bu tutanak 9 sayfadan ibarettir.

KABUL HEYETİ

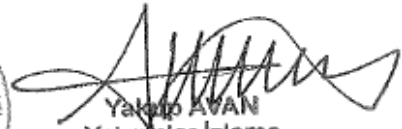
Başkan Volkan TAN	Üye Murat TURAN	Üye Kemal Tuşat YÜCEL	Üye Kürşat TURAN	Üye Hasan YONTEN
----------------------	--------------------	--------------------------	---------------------	---------------------

Onaylayan Kuruluşun Adı: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 25.12.2017 tarihli ve 25030 sayılı yazısı gereği
... tarih ve ... sayılı ile onaylanmıştır.


Selçuk SEZER
Proje ve Kabul Müdürü




Yakup AVAN
Yatırımlar İzleme
Dairesi Başkanı

MODÜLLER VE İNVERTER

Sıra No	Kurulan	Projesinde Gösterilen
1	Modüller Üretici Firma : Qcell Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 3318 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak.: (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018 Üretici Firma : Qcell Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 270 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 320 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak.: (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018 Üretici Firma : Astronergy Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 270 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 856 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak.: (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018	Modüller Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 3318 adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı: (-40 °C) / (+85 °C) Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 270 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 1176 adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı: (-40 °C) / (+85 °C)
2	Eviriciler İmalatçı : SMA Tipi : Sunny Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW Üretim Yılı : 2018 Seri No : 0180806172	Eviriciler Tipi : Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW
3	AG Dağıtım Panosu İmalatçı : Yavuz Pano Tipi : Harici Tip Sac Pano Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Anma Gücü : 155 kVA Üretim Yılı : 2018	AG Dağıtım Panosu Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 8 Adet Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Max Çıkış Gücü : 155 kVA

Başkan
Volkan TAN

Üye
Murat TURAN

Üye
Kemal Tuşat YÜCEL

Üye
Kürşat TURAN

Üye
Hasan YÖNTEM

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇANKIRI İLİ
MERKEZ İLÇESİ
ABDÜLHALİK MAHALLESİ
NAKİDDAMI MEVKİİ
521 ADA, 6 PARSEL
KUANTUM ENERJİ ÜRETİM A.Ş.' NE AİT
1286,78 kWp / 995 kWe
YÖRÜK-2 GES ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul tarihi: 01/08/2018

Bu tutanak 9 sayfadan ibarettir.

KABUL HEYETİ

Başkan
Volkan KAN

Üye
Murat TURAN

Üye
Kemal Tuşat YÜCEL

Üye
Kürşat TURAN

Üye
Hasan YONTEM

Onaylayan Kuruluşun Adı: **TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 25.12.2017 tarihli ve 25030 sayılı yazısı gereği
...13.05.2018 tarih ve 13.KBL.18.0038-666..... sayı ile onaylanmıştır.


Serçuk SEZER
Proje ve Kabul Müdürü




Yakup AVAN
Yatırımlar İzleme
Dairedesi Başkanı

MODÜLLER VE İNVERTER

Sıra No	Kurulan	Projesinde Gösterilen
1	<u>Modüller</u> Üretici Firma : Qcell Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4515 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak.: (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018	<u>Modüller</u> Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4515 adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı: (-40 °C) / (+85 °C)
2	<u>Eviriciler</u> İmalatçı : SMA Tipi : Sunny Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW Üretim Yılı : 2018 Seri No : 0180806179	<u>Eviriciler</u> Tipi : Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW
3	<u>AG Dağıtım Panosu</u> İmalatçı : Yavuz Pano Tipi : Harici Tip Sac Pano Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Anma Gücü : 155 kVA Üretim Yılı : 2018	<u>AG Dağıtım Panosu</u> Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 8 Adet Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Max Çıkış Gücü : 155 kVA

Başkan
Yavuz TURAN

Üye
Murat TURAN

Üye
Kemal Tuşat YÜCEL

Üye
Kürşat TURAN

Üye
Hasan YÖNTEM

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇANKIRI İLİ
MERKEZ İLÇESİ
ABDÜLHALİK MAHALLESİ
NAKİDDAMI MEVKİİ
521 ADA, 6 PARSEL
NÜANS ENERJİ ÜRETİM A.Ş.' NE AİT
1268,82 kWp / 995 kWe
YÖRÜK-3 GES ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul tarihi: 01/08/2018

Bu tutanak 9 sayfaadan ibarettir.

KABUL HEYETİ

Başkan
Yörük AN
Üye
Murat TURAN
Üye
Kernal Tuşat YÜCEL
Üye
Kürsat TURAN
Üye
Hasan YÖNTEM

Onaylayan Kuruluşun Adı: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 25.12.2017 tarihli ve 25030 sayılı yazısı gereği
..13.08.2018.. tarih ve 15.KBL.18.0035-GEÇ..... sayı ile onaylanmıştır.

Seçuk ÇETİNER
Proje ve Kabul Müdürü



Yakup AVAN
Yatırımlar İzleme
Dairesi Başkanı

MODÜLLER VE İNVERTER

Sıra No	Kurulan	Projesinde Gösterilen
1	Modüller Üretici Firma : Qcell Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4452 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak.: (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018	Modüller Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4452 adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı: (-40 °C) / (+85 °C)
2	Eviriciler İmalatçı : SMA Tipi : Sunny Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW Üretim Yılı : 2018 Seri No : 0180806178	Eviriciler Tipi : Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW
3	AG Dağıtım Panosu İmalatçı : Yavuz Pano Tipi : Harici Tip Sac Pano Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Anma Gücü : 155 kVA Üretim Yılı : 2018	AG Dağıtım Panosu Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 8 Adet Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Max Çıkış Gücü : 155 kVA

Başkan
 Volkan TAN
 Üye
 Mustafa TURAN
 Üye
 Kemal Tuşat YÜCEL
 Üye
 Kürşat TURAN
 Üye
 Hasan YONTEN

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇANKIRI İLİ
MERKEZ İLÇESİ
ABDÜLHALİK MAHALLESİ
NAKİDDAMI MEVKİİ
521 ADA, 6 PARSEL
VARLIK ENERJİ ÜRETİM A.Ş.' NE AİT
1280,79 kWp / 995 kWe
YÖRÜK-4 GES ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul tarihi: 01/08/2018

Bu tutanak 9 sayfadan ibarettir.

KABUL HEYETİ

Başkan
Volkan TAN

~~Oye~~
Murat TURAN

Üye
Kemal Tuşat YÜCEL

Üye
Kürşat TURAN

Üye
Hasan YÖNTEM

Onaylayan Kuruluşun Adı: **TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 25.12.2017 tarihli ve 25030 sayılı yazısı gereği
12 Ağustos 2019 tarih ve 18.431.18.0010-66C sayılı ile onaylanmıştır.

SEÇUK SEZER
Proje ve Kabul Müdürü



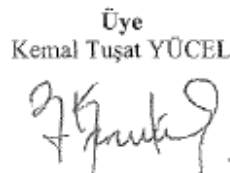
Yakup AVAN
Yatırımlar İzleme
Dairesi Başkanı

MODÜLLER VE İNVERTER

Sıra No	Kurulan	Projesinde Gösterilen
1	<u>Modüller</u> Üretici Firma : Qcell Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4494 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak.: (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018	<u>Modüller</u> Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4494 adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı: (-40 °C) / (+85 °C)
2	<u>Eviriciler</u> İmalatçı : SMA Tipi : Sunny Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW Üretim Yılı : 2018 Seri No : 0180806175	<u>Eviriciler</u> Tipi : Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW
3	<u>AG Dağıtım Panosu</u> İmalatçı : Yavuz Pano Tipi : Harici Tip Sac Pano Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Anma Gücü : 155 kVA Üretim Yılı : 2018	<u>AG Dağıtım Panosu</u> Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 8 Adet Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Max Çıkış Gücü : 155 kVA


Başkan
Volkan TAN


Üye
Murat TURAN


Üye
Kemal Tuşat YÜCEL


Üye
Kürşat TURAN


Üye
Hasan YÖNTEM

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇANKIRI İLİ
MERKEZ İLÇESİ
ABDÜLHALİK MAHALLESİ
NAKİDDAMI MEVKİİ
521 ADA, 6 PARSEL
BİRİNCİ ENERJİ ÜRETİM A.Ş.' NE AİT
1191,05 kWp / 995 kWe
YÖRÜK-5 GES ELEKTRİK TESİSİ

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

Geçici Kabul tarihi: 01/08/2018

Bu tutanak 9 sayfaadan ibarettir.

KABUL HEYETİ

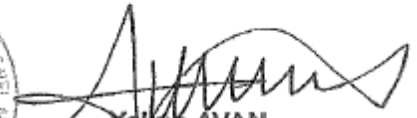
Başkan Volkan TAN	Üye Mehmet TURAN	Üye Kemal Tuşat YÜCEL	Üye Kürşat TURAN	Üye Hasan YÖNTEM
----------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	---------------------

Onaylayan Kuruluşun Adı: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 25.12.2017 tarihli ve 25030 sayılı yazısı gereği
..1.3.2018.. tarih ve 18:KBL:18:DDU:1:SEC..... sayı ile onaylanmıştır.


Selçuk SEZER
Proje ve Kabul Müdürü




Yalçın AVAN
Yatırımlar İzleme
Dairesi Başkanı

MODÜLLER VE İNVERTER

Sıra No	Kurulan	Projesinde Gösterilen
1	<u>Modüller</u> Üretici Firma : Qcell Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4179 adet İzin Ver. Çalışma Sıcak. : (-40 °C) / (+85 °C) İmalat Yılı : 2018	<u>Modüller</u> Tipi : Polikristal silikon Maks. Modül Gücü : 285 Wp Boyutları : 1670x1000x35 mm Toplam Modül Sayısı : 4179 adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı : (-40 °C) / (+85 °C)
2	<u>Eviriciler</u> İmalatçı : SMA Tipi : Sunny Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW Üretim Yılı : 2018 Seri No : 0180806173	<u>Eviriciler</u> Tipi : Central Toplam Evirici Sayısı : 1 adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V (DC) Maksimum Giriş Akımı : 1635 A Maksimum Gücü (AC) : 1000 kW
3	<u>AG Dağıtım Panosu</u> İmalatçı : Yavuz Pano Tipi : Harici Tip Sac Pano Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Anma Gücü : 155 kVA Üretim Yılı : 2018	<u>AG Dağıtım Panosu</u> Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 8 Adet Gerilim Seviyesi : 1000 V (DC) Max Çıkış Gücü : 155 kVA

Başkan
Volkan TAN

Üye
Murat TURAN

Üye
Kemal Tuşat YÜCEL

Üye
Kürşat TURAN

Üye
Hasan YÖNTEM

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI
ANLAŞMASI

Üretici No: LSZÜ-273

Tarih: 01/10/2019

Sayı: 9¹ 18² 02³ 02⁴ 0000030⁵

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar	Dağıtım Şirketi:	Üretici:
	Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	MYK2 Enerji Elektrik İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Kanuni Adresleri	Kızıllırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:1 Başkent Kule Çukurambar-Çankaya/ANKARA	Yayla Mah. 118 Cad. Gürman Pasajı Sit. No:23/40 Merkez/İSPARTA

Temsile Yetkili
Kişiler

Gün Tugçe İLGAR
Dağıtım Görevli Santraller Başlangıç
Planlama Uzmanı

Arzuhan AKGÜL
Dağıtım Görevli Santraller
Sorumlu Müdürü

**MYK2 ENERJİ ELEKTRİK
İNŞAAT TAHAH.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.**
Modemevler Mah. 102 Cad. No: 60 Daire: 4
Tel: 0246 232 40 97 - Merkez / İSPARTA
Mersis No: 0626 0392 0760 0014
Davranış V.D. 826 039 2076

İmzalar

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.

¹ Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

² Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

³ Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

⁴ Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

⁵ İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

Hizmete Özel

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: LSZÜ-273
Tarih: 01/10/2019

Sayı: 9¹ 18² 02³ 02⁴ 0000030⁵

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar	Dağıtım Şirketi:	Üretici:
	Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	MYK2 Enerji Elektrik İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.

Kanuni Adresleri

Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.
No:1 Başkent Kule
Çukurambar-Çankaya/ANKARA

Yayla Mah. 118 Cad.
Gürman Pasajı Sit.No:23/40
Merkez/ISPARTA

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar


Gülçin AKGÜL
İşletme Genel Müdürlüğü
Planlama Uzmanı


Gülçin AKGÜL
Dağıtım Genel Müdürlüğü
Sorumlu Müdür

**MYK2 ENERJİ ELEKTRİK
İNŞAAT TAAH.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.**
Modemevler Mah. 102 Cad. No: 60 Daire: 4
Tel: 0246 232 40 97 - Merkez / ISPARTA
Mersis No: 0626 0392 0780 0014
Davraz V.D. 626 039 2078

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.

¹ Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

² Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

³ Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

⁴ Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

⁵ İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

Hizmete Özel



T.C.
ÇANKIRI VALİLİĞİ
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü



Sayı : 24046285-230.04- 196
Konu : Güneş Enerji Santrali
(A.H.Renda Mahallesi 521-6 parsel)

13.05.2015 10:33:00

.../05/2015

Sayın Hiprom Enerji Yatırımları A.Ş.
Brandium İş Mrk.R4 Blok D:80 Dudullu Bulvarı No:23
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : 07.04.2015 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe gereği; Çankırı ili, Merkez ilçesi, Abdulhalık Renda mahallesi sınırları içerisinde bulunan 521 ada 6 parsel (10,0000 ha.) ile belirtilen taşınmaz üzerine "Lisanssız güneş enerjisine dayalı elektrik üretim santrali" kurmak amaçlı arazi sınırı belirleme talebi ile yapılan müracaat gereği hazırlanan etüt raporunda taşınmazın "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)" niteliğinde olduğu tespit edilmiş olup, "Güneş Enerjisi Santrali" kurulabilmesi mümkündür.

Bu tespitin Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda Güneş Enerjisi Santrali kurulması halinde tarım arazilerinin korunması, kullanılması ve arazi toplulaştırmasına ilişkin tüzüğün 9 maddesinin 6 bendinde belirtilen tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talepleri için arazinin en az 1/10.000 ölçekli kadastral haritası veya krokisi, üzerinde arazinin yeri işaretli ve koordinat değerlerini gösteren 1/25.000 ölçekli haritası, mülkiyet durumunu gösteren belgeyle birlikte söz konusu arazinin mücavir alan sınırları içerisinde olması durumunda belediyelere, mücavir alan sınırları dışında olması durumunda ise il özel idarelerine veya diğer plan yapma yetkisine sahip kuruluşlar aracılığı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında gerekli izinler alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Halil TEKİN
Vali a.
İl Müdür.V.

Eki: Etüt Raporu (4 sayfa)

Fatih Mh.Ş.Kadir ACAR Sk.No:10 18100-ÇANKIRI
Tlf: (0376) 213 76 17-19 Fax: (0376) 213 15 09
İnternet Adresi: <http://cankiri.tarim.gov.tr>

Bilgi için: Basri GEZER
Mühendis
Dahili: 1081

Yusuf GÜNGÖR
Şube Müdürü
Dahili: 1080



ÇANKIRI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL
MÜDÜRLÜĞÜ - ÇED VE ÇEVRE
İZİNLERİNDEN SORUMLU ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜ
29/05/2015 10:16 - 31739538-220.03-1731
03325017

T.C.
ÇANKIRI VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 31739538 E-201597
Konu : Yörük 1 GES

28/05/2015

SİPAHİ ENERJİ ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ
Dudullu Bulvarı Brandium İş Merkezi R4 Blok D:80 Atasehir/İSTANBUL

İlgi : 22/05/2015 tarihli ve 33389 Referans No'lu Başvuru

Çankırı İli, Merkez İlçesinde Abdülhalik Mahallesi, Nakıddamı mevkiinde Sipahi Enerji Üretim Limited Şirketi tarafından yapılması planlanan Yörük 1 GES (995 kWe) projesi, 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ancak, planlanan yatırım ile ilgili olarak, 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Öcal ÖZDEMİR
Çevre ve Şehircilik İl Müd.V

Bu Evrakın 5070 Sayılı
Kanun gereğince E-İMZA
ile imzalandığı tasdik olunur.

29 MAYIS 2015

Mahmut KARA
Uzman

Adres: Çankırı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Cumhuriyet Mah.
Alparslan Türkeş Cad.No:46 Tel:213 35 07 Fax:213 35 06

Ayrıntılı Bilgi: F.YILMAZ
Elektronik Ad: www.cankiri.esb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanunu göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ELEKTRONİK CİHAZ SİGORTA POLİÇESİ

(621-Branş)

Sistem Saati: 17-01-2024 13:53

Acente No	TOBB Levha No	Police No	Ek Belge No	Yenileme No	Risk No	Tanzim	Police Vadesi	Bitiş	Süre (Gün)
114189	-	6212400000166	0	0	1	10-02-2024	10-02-2024 12:00	10-02-2025 12:00	366

Sigortalı

Adı Soyadı/Ünvanı	: MYK2 ENERJİ ELEKTRİK İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
Adresi	:
Vergi Kimlik No	: 6260392078
Fax	:
Email	:

Risk Bilgileri

RİZİKO İLİ	ÇANKIRI	RİZİKO İLÇESİ	MERKEZ
RİZİKO BELDESİ	MERKEZ	FAALİYET KONUSU	GES(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)
SİGORTA KONUSU 1	6.3 MW YER TİPİ GES	RİZİKO TÜRÜ	TİCARİ
YAPİ TARZI	BETONARME		

Sigorta Teminatı	Sigorta Bedeli (TL)	Net Prim (TL)
ELEKTRONİK CİHAZLAR (SABİT)	133.000.000,00	
DEPREM(SABİT)	133.000.000,00	
GLKHHKHH,TERÖR (SABİT)	133.000.000,00	
	NET PRIM	404.761,96
	Gider Vergisi	20.238,10
	BRÜT PRIM	425.000,06

TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

Elektronik Cihazlar (Sabit), Deprem(Sabit), Glkhhkh, Terör (Sabit)

Aşağıda belirtilen teminatlar ise ; sigortalı tarafından talep edilmemiş olması nedeni ile teminat kapsamı dışındadır. Ayrıca talep edilmesi durumunda ilave prim ödemek şartıyla ek sözleşme ile teminat kapsamına dahil edilebilecektir.

Elektronik Cihaz(Taşınabilir), Deprem (Taşınabilir), Glkhhkh-Terör (Taşınabilir)

NOTLAR - AÇIKLAMALAR

SİGORTALI MYK2 ENERJİ - VKN : 6260392078

RİSK BİLGİLERİ

RİZİKO ADRESİ ADA : 521 PARSEL : 6 MAH : ABDÜLHALİK İLÇE : MERKEZ İL : ÇANKIRI - ABDÜLHALİK RENDA / MERKEZ / ÇANKIRI

SİGORTA KONUSU 6.3 MW YER TİPİ GES İŞLETME DÖNEMİ

SİGORTA BEDELİ 133.000.000,00.-TL

SİGORTA SÜRESİ

SİGORTA SÜRESİ 10.02.2024 - 10.02.2025 (366 GÜN)

SİGORTA KAPSAMI

MUNICH RE ELEKTRONİK CİHAZ SİGORTASI GENEL ŞARTLARI, TÜRK ELEKTRONİK CİHAZ SİGORTASI GENEL ŞARTLARI, TÜRK KAR KAYBI

SİGORTA

TAŞI GENEL ŞARTLARI VE AŞAĞIDA YAZILI EK TEMİNATLAR, KLOZLAR VE ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİNDE; Sigortalının yukarıdaki riziko a

dresindeki güneş enerji santralinin, karşılarında belirtilen bedellerle ve her bir hasarda aşağıda belirtilen muafiyet mi

ktan uygulanmak kaydı ile, ilişik Türk Elektronik Cihaz Sigortası Genel Şartları ve Munich Re EEI Policy Wording Sectio

n 1 hükümleri dâhilinde, aşağıda yazılı olan özel şartlar dâhilinde sigorta etmeyi teklif eder.

KLOZ 001 GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI

KLOZ 102 HASAR ARAMA MASRAFLARI ÖZEL ŞARTI

LİMİT: SİGORTA BEDELİNİN %2'Sİ, AZAMI 200.000,00.-TL

KLOZ 103 SİSTEM GENİŞLETME VE FİYAT DALGANLARI ÖZEL ŞARTI

LİMİT: SİGORTA BEDELİNİN %2'Sİ, AZAMI 200.000,00.-TL

KLOZ 104 ESKİ EKİPMAN DEĞİŞİMİ ÖZEL ŞARTI

LİMİT: SİGORTA BEDELİNİN %2'Sİ, AZAMI 200.000,00.-TL

KLOZ 105 UYUMSUZ EKİPMAN DEĞİŞİMİ ÖZEL ŞARTI

LİMİT: SİGORTA BEDELİNİN %2'Sİ, AZAMI 200.000,00.-TL

KLOZ 106 KAR KAYBI ÖZEL ŞARTI (Teminat Süresi 12 ay)

LİMİT: OLAY BAŞI : 17.854.200,00.-TL TOPLAM : 35.708.400,00.-TL

Aracı Kurum Ünvanı

OYAK GRUP SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ

ANONİM ŞİRKETİ

Tel: 212 4016000

Fax: 212

E-mail: info@oyakgrupsigorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
Sicil Numarası: 27090018869
Sicil No: 28676

Sayfa: 1/20

Bu poliçe 20 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.

www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr

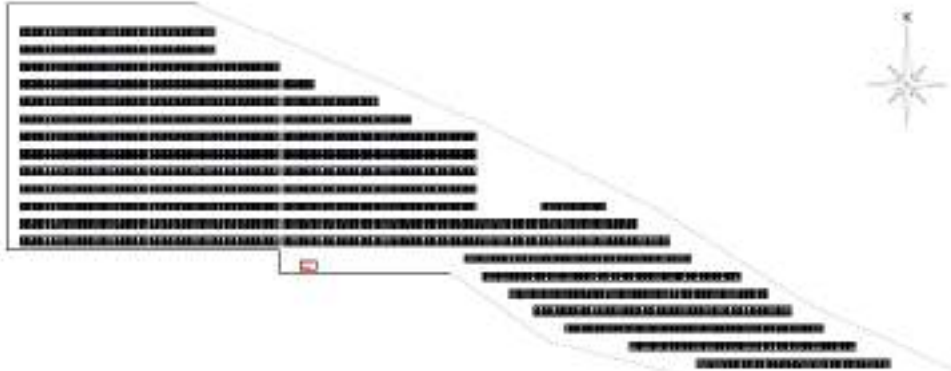
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Çankırı	Merkez				Abdülhalik
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
521	6	100.002,06	Arsa	Nakıddamı	61
					
• Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır. • Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır. • Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz. • Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM'nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir. • Tüm Hakları Saklıdır. • 19/09/2024 11:17:57 tarihli güncel tapu kayıtları ile entegre parsel verisidir.					

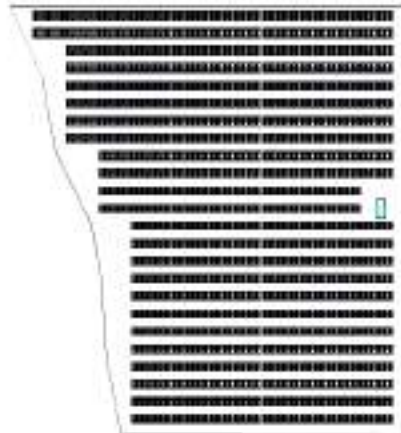
YÖRÜK GES-1 VAZİYET PLANI



YÖRÜK GES-2 VAZİYET PLANI

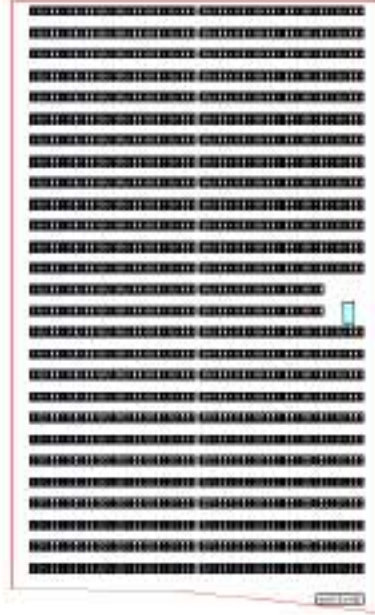


YÖRÜK GES-3 VAZİYET PLANI

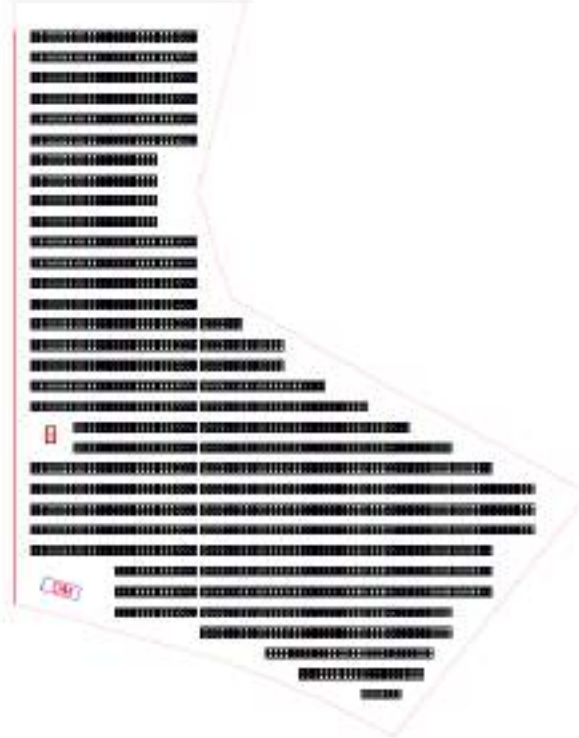


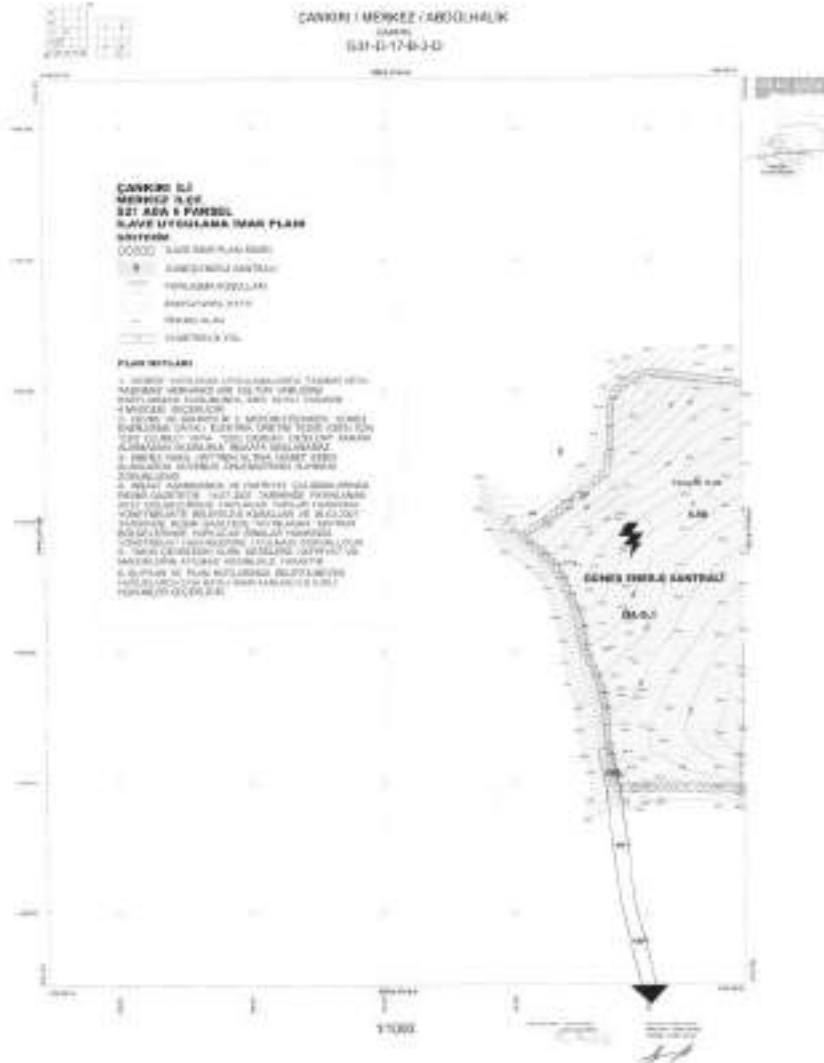
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖRÜK GES-4 VAZİYET PLANI



YÖRÜK GES-5 VAZİYET PLANI



[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.




Tarih : 13.07.2015 No : 904627

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



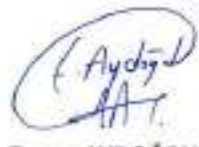

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404538132 - Lisans No: 401029)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 45000021166 - Lisans No: 404422)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20802721448 - Lisans No: 911340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.