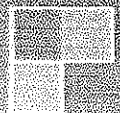
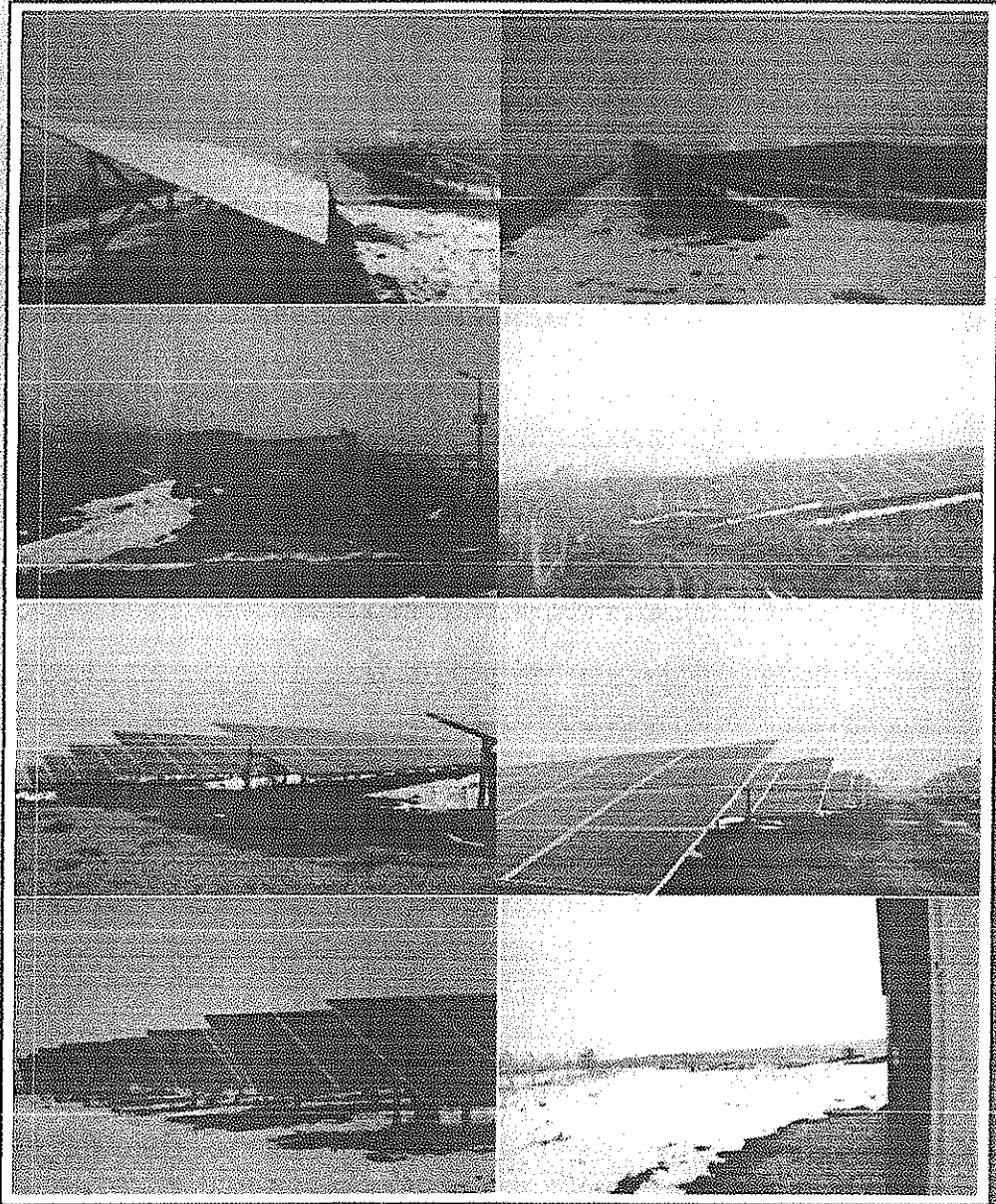


# SNL-YSF-AGAŞ-ULUS-SAF AKÇE ENERJİ A.Ş.

## ESENBOĞA GES

15 ADET GES'İN PİYASA RAYIÇ DEĞERLERİNİN TESPİTİ



Yapılan incelemelerde GES nin tüm yasal izinleri alındığını ve faal olarak işletildiği tespit edilmiştir. Taşınmazlar; konum teknik özellikler, coğrafi özellikler, elektrik piyasası koşulları baz alındığında mevcut pazar koşullarında SATILABİLİR niteliktedir. Taşınmazın değeri ve durumu itibarıyla kısıtlı alıcı kitlesine hitap edecek olması, satış sürecine negatif yönde etki edeceği göz önüne alınarak, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "Düşük/Alıcı Az" olarak tahmin edilmiştir.

<b>% 18 KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ</b>
<b>30.000.000,-USD</b>
<b>(OTUZMİLYON AMERİKANDOLARI)</b>

<b>% 18 KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ</b>
<b>158.415.000,-TL</b>
<b>(YÜZELLİSEKİZMİLYONDÖRTYÜZONBEŞBİN TÜRK LİRASI)</b>

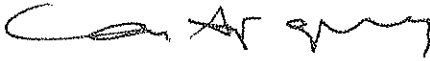
<b>% 18 KDV DÂHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (*) (**)</b>
<b>35.400.000,-USD</b>
<b>(OTUZBEŞMİLYONDÖRTYÜZBİN AMERİKANDOLARI)</b>

<b>% 18 KDV DÂHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (*) (**)</b>
<b>~186.930.000,-TL</b>
<b>(YÜZSEKSENALTIMİLYONDOKUZYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)</b>

(\*) KDV dâhil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(\*\*) Değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI  
MİTHAT AĞGÜMÜŞ  
SPK LİSANS NO:403200



MAKİNE MÜHENDİSİ  
ALİ ORKUN DEĞERLİ (\*)  
ODA SİCİL NO:62080

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI  
CEM ERKAN

SPK LİSANS NO:400369  
ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.  
Göztepe İşletme Mühürhanesi Cad.  
Sevki Ap. No: 35/4 Ç. Pa. No: 06/195A  
Tel: 0312 474 00 74 Fax: 0312 474 00 65  
Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic Sic No: 249114  
Merkez ANKARA Menis No: 0\_0690\_4291\_2400018

(\*) Söz konusu personele, değerlendirme çalışmasına yardımcı olarak katılmış, veri toplama süreçlerinde, teknik hesaplamaların yapılmasında yardımcı olmuş, rapora ilişkin sorumluluğu bulunmamaktadır.

Değer takdiri yapılırken Gelir Yöntemi esas kabul edilmiştir. Tesisin üretebileceği yaklaşık enerji miktarına göre tesis için işletme bütçesi oluşturularak nakit akımları hesaplanmıştır, Benzer tesislerdeki % 10-12 aralığındaki kapitalizasyon oranına göre yatırımın geri dönüş süresi 15 yıl olarak alınmış ve buna göre oluşacak indirgenmiş nakit akımlarının bugünkü değeri üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

### 5.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

GES PROJESİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ÜRETTİĞİ GÜÇ (kWp / kWe)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (USD)
YSF GES	ANKARA	AKYURT	KARACALAR	3544	21	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	KARACALAR	3544	26	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	TEBERİK	3737	1	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
SNL GES	ANKARA	AKYURT	YEŞİLTEPE	3298	38	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	KARACALAR	3544	26	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	TEBERİK	3737	1	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
AGĖĖH GES	ANKARA	AKYURT	KARACALAR	3544	27	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	TEBERİK	3724	92	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	YEŞİLTEPE	3298	38	745,20 / 666	6.865.000,-	1.300.000
ULUS	ANKARA	AKYURT	KARACALAR	3544	27	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	TEBERİK	3724	92	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	ÇUBUK	KAPAKLI	204	47	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
SAF AKÇE	ANKARA	AKYURT	KARACALAR	3544	27	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	AKYURT	TEBERİK	3724	92	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
	ANKARA	ÇUBUK	KAPAKLI	204	47	1.192,32 / 999	10.825.000,-	2.050.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>							<b>158.415.000,-</b>	<b>30.000.000</b>

31.12.2018 Günü Gösterge Niteliğindeki T.C.M.B Amerikan Doları Alış Kuru: 5,28-TL

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME

231 SNL-YSF-AGAĖH-ULUS-SAF AKÇE ENERJİ A.Ş

# EMERGES 1 ENERGES 9 BERRAK 1 GES

EMERGES 1, ENERGES 9, BERRAK 1 GES



EMERGES 1, ENERGES 9, BERRAK 1 GES



<b>% 18 KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ</b>
<b>~5.650.000,-USD</b>
<b>(BEŞMİLYONALTİYÜZELLİBİN AMERİKANDOLARI)</b>

<b>% 18 KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ</b>
<b>~29.835.000,-TL</b>
<b>(YİRMİDOKUZMİLYONSEKİZYÜZOTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)</b>

<b>% 18 KDV DÂHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (*) (**)</b>
<b>6.667.000,-USD</b>
<b>(ALTIMİLYONALTİYÜZALTMİŞYEDİBİN AMERİKANDOLARI)</b>

<b>% 18 KDV DÂHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (*) (**)</b>
<b>~35.205.000,-TL</b>
<b>(OTUZBEŞMİLYONİKİYÜZBEŞBİN TÜRK LİRASI)</b>

(\*) KDV dâhil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(\*\*) Değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

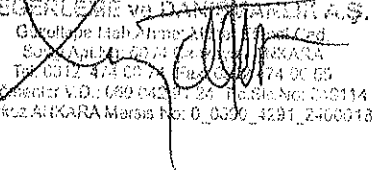
DEĞERLEME UZMANI  
MİTHAT AĞGÜMÜŞ  
SPK LİSANS NO:403200



MAKİNE MÜHENDİSİ  
ALİ ORKUN DEĞERLİ (\*)  
ODA SİCİL NO:62080

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI  
CEM ERKAN

ANSPL LİSANS NO:400369 MENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gözüllüce Mah. Nispetiye Cad.  
Sok. No: 20/A Kat: 2 ANKARA  
Tic. Sic. No: 274 00 55  
Sermayesi V.D.: 690 042 97 34 Tic. Sic. No: 010114  
Merkuz: ANKARA Mersis No: 0\_0330\_4291\_2400018



(\*) Söz konusu personel, değerlendirme çalışmasına yardımcı olarak katılmış, veri toplama süreçlerinde, teknik hesaplamaların yapılmasında yardımcı olmuş, rapora ilişkin sorumluluğu bulunmamaktadır.

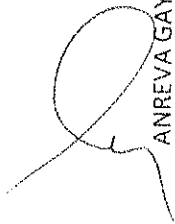
Değer takdiri yapılırken Gelir Yöntemi esas kabul edilmiştir. Tesisin üretebileceği yaklaşık enerji miktarına göre tesis için işletme bütçesi oluşturularak nakli akımları hesaplanmış, Benzer tesislerdeki % 10-12 aralığındaki kapitalizasyon oranına göre yatırımın geri dönüş süresi 15 yıl olarak alınmış ve buna göre oluşacak indirgenmiş nakit akımlarının bugünkü değeri üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

**5.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

GES PROJESİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	MEVCUT DURUM	BAĞLANTI ANLAŞMASI	GEÇİCİ KABUL	ÜRETTİĞİ GÜÇ (kwp/kwe)	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN DEĞER (USD)
ENERGES 1	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	ÇALTA	120	3	FAAL	VAR	VAR	1.037/990	9.945.000,-	1.883.300
ENERGES 9	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	ÇALTA	120	3	FAAL	VAR	VAR	1.037/990	9.945.000,-	1.883.300
BERRAK 1 GES	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	ÇALTA	120	3	FAAL	VAR	VAR	1.037/990	9.945.000,-	1.883.300
<b>TOPLAM DEĞER</b>										<b>29.835.000,-</b>	<b>~5.650.000</b>

Yapılan incelemelerde GES nin tüm yasal izinleri alındığını ve faal olarak işletildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz; konum teknik özellikler, coğrafi özellikler, elektrik piyasası koşulları baz alındığında mevcut pazar koşullarında SATILABİLİR niteliktedir. Taşınmazın değeri ve durumu itibarıyla kısıtlı alıcı kitlesine hitap edecek olması, satış sürecine negatif yönde etki edeceği göz önüne alınarak, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "Düşük/Alıcı Az" olarak tahmin edilmiştir.

31.12.2018 Günü Gösterge Niteliğindeki T.C.M.B Amerikan Dolan Alış Kuru: 5,28-TL



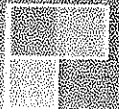
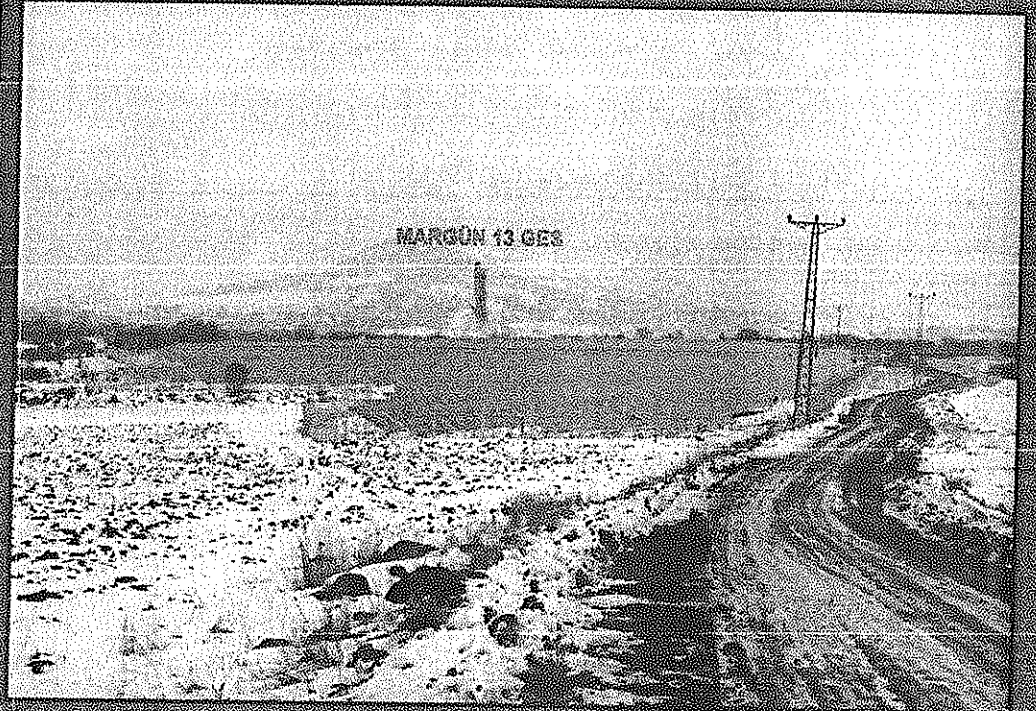
ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME

145

ENERGES – BERRAK ENERJİ A.Ş.

# MARGÜN-13 ENERJİ

LADEN GES PROJESİ PİYASA RAYICI DEĞERİNİN TESPİTİ



% 18 KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
1.940.000,-USD
(BİRMİLYONDOKUZYÜZKIRKBİN AMERİKANDOLARI)

% 18 KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
~10.250.000,-TL
(ONMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

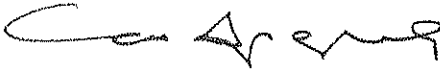
% 18 KDV DAHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (*) (**)
2.289.200,-USD
(İKİMİLYONİKİYÜZSEKSENDOKUZBİNİKİYÜZ AMERİKANDOLARI)

% 18 KDV DAHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (*) (**)
~12.095.000,-TL
(ONİKİMİLYONDOKSANBEŞBİN TÜRK LİRASI)

(\*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(\*\*) Değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI  
MİTHAT AĞGÜMÜŞ  
SPK LİSANS NO:403200



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI  
CEM ERKAN  
SPL LİSANS NO:400369

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Gözetlik Mah. Ahmet Mithat Efendi Bulvarı  
Sorguç Apt.No: 60 / Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 00 74 Fax: 0312 474 00 56  
Sicil Sicil No: 28911  
Tic. Sicil No: 28911  
ANKARA Mersis No: 0\_0890\_4290\_00000000

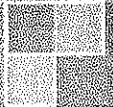
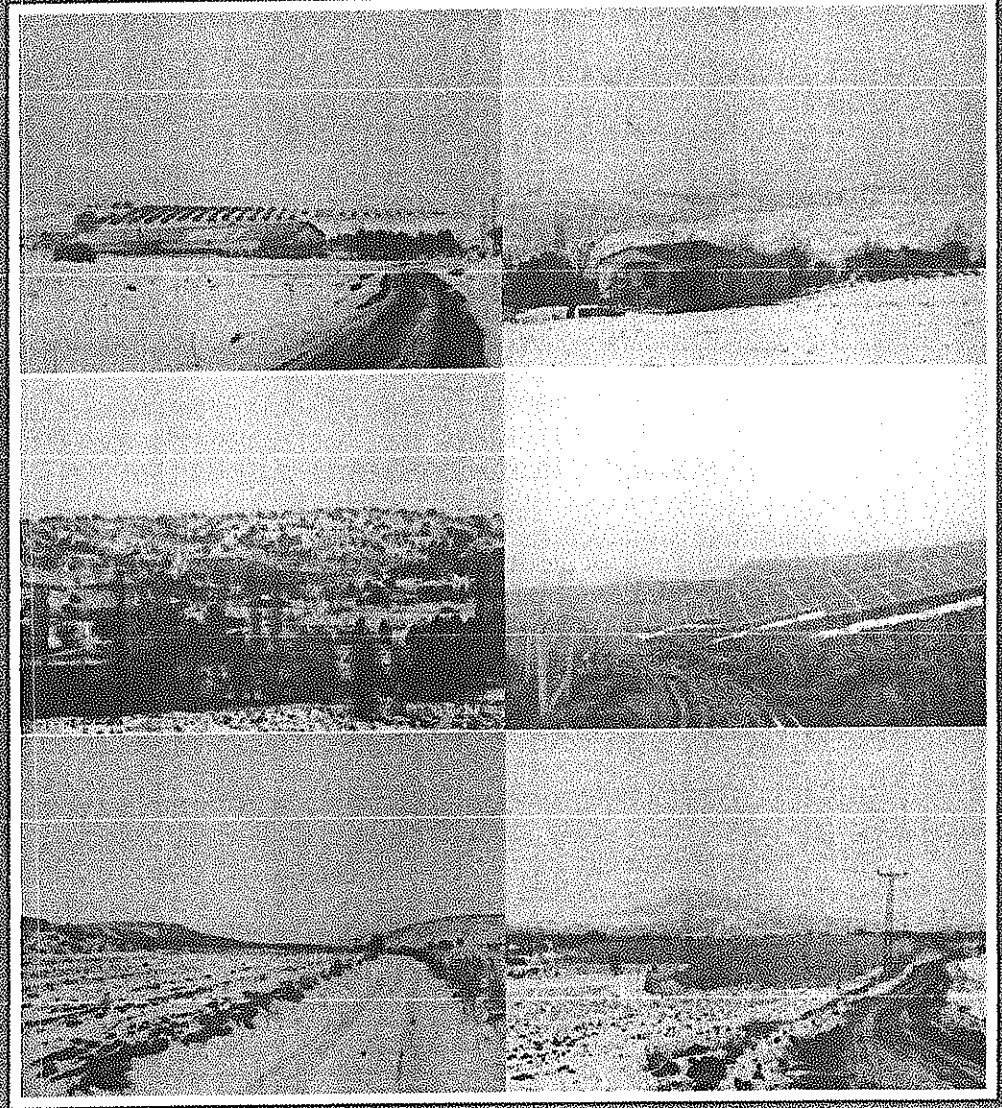
MAKİNE MÜHENDİSİ  
ALİ ORKUN DEĞERLİ (\*)  
ODA SİCİL NO:62080

(\*) Söz konusu personel, değerlendirme çalışmasına yardımcı olarak katılmış, veri toplama süreçlerinde, teknik hesaplamaların yapılmasında yardımcı olmuş, rapora ilişkin sorumluluğu bulunmamaktadır.



## AKYURT-ÇUBUK-KAZAN- KIZILCAHAMAM

15 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN  
PIYASA RAYIÇ FİYAT DEĞERLERİNİN TESPİTİ



31.12.2018 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları  
1 \$ = 5,28 TL / 1 € = 6,04

%18 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
3.895.833 \$	3.405.629 €

### 6.2.1. KDV HARİÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ

KDV HARİÇ DEĞER	: 20.570.000,-TL
KDV ORANI (%18)	: 3.702.000,-TL
KDV DÂHİL DEĞER	: 24.272.000,-TL

(\*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(\*\*) "2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan teslimlerinde % 1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkulların teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI  
MİTHAT AĞGÜMÜŞ  
SPK LİSANS NO: 403 200

*Cem Erkan*

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

ANREVA KENTİNEL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gözetlik Mah. Ahmet Mithat Erkin Cad. 11  
Sarıyer Apt. No: 60/74 Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 274400 M. Fax: 0312 474 00 74  
Sag. Menajer V.D.: 069 042 91 34 Tic. Sic. No: 284114  
Merkez ANKARA Mersis No: 080600429128020019

(\*) Sorumlu değerlendirme uzmanları dışında, yukarıda ismi geçen kişiler kendi uzmanlık alanı içerisinde veri toplamasını ve tespitlerini yapmalarını sağlamıştır.

## 7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlетici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibariyle uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

## 8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlükleri
- İlgili Kadastro Müdürlükleri

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İLÇESİ	MAHALLE	HİSSE	MALİK	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRDİM FİYAT TL/m <sup>2</sup>	TOPLAM FİYAT (KDV HARİCİ)	TOPLAM KDV TUTARI	TOPLAM FİYAT (KDV DAHİL)
AKYURT	KARACALAR	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	3344	21	11.816,16	49,93	590.000,00 TL	106.200,00 TL	696.200,00 TL
AKYURT	KARACALAR	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	3344	26	36.636,74	46,04	1.650.000,00 TL	297.000,00 TL	1.947.000,00 TL
AKYURT	KARACALAR	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	3344	27	57.254,79	44,97	2.575.000,00 TL	463.500,00 TL	3.038.500,00 TL
AKYURT	TEBERİK	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	3724	92	65.019,92	44,99	2.925.000,00 TL	526.500,00 TL	3.451.500,00 TL
AKYURT	TEBERİK	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	3727	1	46.438,61	45,01	2.090.000,00 TL	376.200,00 TL	2.466.200,00 TL
AKYURT	YEŞİLTEPE	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	3288	38	43.887,87	50,01	2.195.000,00 TL	395.100,00 TL	2.590.100,00 TL
ÇUBUK	KAPAKCI	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	204	47	36.808,60	49,99	1.940.000,00 TL	349.200,00 TL	2.289.200,00 TL
KAHRAMANIKAZAN	ÇALTA	1/1	ENERGES 1 ELEKTRİK ÜRETİM DAN. SAN. VE TİC. A.Ş.	120	3	40.655,70	35,04	1.425.000,00 TL	256.500,00 TL	1.681.500,00 TL
KIZILCAHAMAM	PAZAR	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	228	41	35.406,78	49,99	1.770.000,00 TL	318.600,00 TL	2.088.600,00 TL
KIZILCAHAMAM	PAZAR	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	228	105	23.261,41	50,08	1.165.000,00 TL	209.700,00 TL	1.374.700,00 TL
KIZILCAHAMAM	YÜKARİ KARANTIRAN	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	1789	1	15.590,00	40,09	625.000,00 TL	112.500,00 TL	737.500,00 TL
KIZILCAHAMAM	YÜKARİ KARANTIRAN	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	1999	1	14.200,00	40,14	570.000,00 TL	102.600,00 TL	672.600,00 TL
KIZILCAHAMAM	YÜKARİ KARANTIRAN	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	573	1	16.400,00	39,63	650.000,00 TL	117.000,00 TL	767.000,00 TL
KIZILCAHAMAM	YÜKARİ KARANTIRAN	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	574	1	6.740,00	44,51	300.000,00 TL	54.000,00 TL	354.000,00 TL
KIZILCAHAMAM	YÜKARİ KARANTIRAN	1/1	NATUREL 1 ENERJİ TİC. A.Ş.	575	1	1.580,00	63,29	100.000,00 TL	18.000,00 TL	118.000,00 TL
<b>TOPLAMI:</b>								20.570.000,00 TL	3.702.600,00 TL	24.272.600,00 TL