

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, MİSİS (YAKAPINAR) MAHALLESİ,
15681 ADA, 16 NO.LU PARSELDE BULUNAN 1,6MW ÇATI TİPİ GES
MAKİNE VE EKİPMANLAR



BİLİCİ YATIRIM
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1.	BÖLÜM / DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1	SÖZLEŞME TARİHİ	2
1.2	DEĞERLEME TARİHİ	2
1.3	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	2
1.4	RAPOR TÜRÜ	2
1.5	RAPORU HAZIRLAYANLAR VE KONTROL EDENLER	2
	BÖLÜM / ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.6	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	3
1.7	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
2.	BÖLÜM / DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ	4
2.1	DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI, KONUSU VE DAYANAĞI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	6
2.4	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
2.5	DEĞERLEME RAPORUNUN KULLANIM, DAĞITIM VEYA YAYINLANMASINA İLİŞKİN HERHANGİ BİR SAKINCA VARSA BUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA,	6
2.6	ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLER DAYANAK OLARAK KULLANILDIYSA, SÖZ KONUSU BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	7
2.7	DEĞER ESASI, KULLANILAN YAKLAŞIM VE YÖNTEMLER İLE DEĞERLEMENİN AMACINA UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN,	8
2.8	DEĞERLEME SONUCU BULUNAN DEĞERE ULAŞILMASI SIRASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER, BU YÖNTEMLERİN SONUÇLARI VE DEĞERLEME SONUCU	8
2.9	BULUNURKEN BİRDEN FAZLA YÖNTEMİN KULLANILMASI DURUMUNDA BUNLARA İLİŞKİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARINI GÖSTEREN TABLO,	8
	KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİR, ADİL VE MAKUL OLDUĞUNA İLİŞKİN BEYAN	8
3.	BÖLÜM / DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI	9
3.1	DEĞERLEME TANIMLARI	9
3.2	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	10
4.	BÖLÜM / TÜRKİYE GENELİ VERİLER	11
4.1	TÜRKİYE GENELİ VERİLER	11
4.2	DEMOGRAFIK VERİLER	11
4.3	EKONOMİK VERİLER	12
4.3.1	Satın Alma Gücü Paritesi	14
5.	BÖLÜM / SEKTÖREL BİLGİ	17
5.1	ENERJİ SEKTÖRÜ (GES)	17
6.	DEĞERLEME KONUSU FİRMA VE MAKİNE EKİPMANLAR HAKKINDA BİLGİLER	21
6.1	FİRMA BİLGİLERİ	21
6.2	DEĞERLEME KONUSU MAKİNE PARKI ÖZELLİKLERİ	22
6.3	MAKİNE PARKI DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER	23
6.4	DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI	24
	HAKKINDA BİLGİ	24
7.	BÖLÜM / DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR	25
7.1	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA DAYANAK OLARAK KULLANILACAK ÖNEMLİ BİLGİLERİN NİTELİKLERİ VE KAYNAKLARI İLE BU BİLGİLERİN DOĞRULANMASINA İLİŞKİN YAPILAN ÇALIŞMALARIN KAPSAMI	25
7.2	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA DİKKATE ALINAN TÜM ÖNEMLİ VE/VEYA ANLAMLI VARSAYIMLAR VE/VEYA ÖZEL VARSAYIMLARIN VEYA SINIRLANDIRICI KOŞULLARIN AYRI BİR BAŞLIK ALTINDA TAM, EKSİKSİZ VE GEREKÇELİ OLARAK AÇIKLANMASI,	25
7.3	ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLERİN DAYANAK OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, BU BİLGİLERİN GÜVENİLİR OLUP OLMADIĞI VEYA DEĞERLEME GÖRÜŞÜNÜN GÜVENİLİRLİĞİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYİP ETKİLEMEDİĞİ HAKKINDA AÇIKLAMA; SUNULAN BİLGİLERİN INANDIRICILIĞI VEYA GÜVENİLİRLİĞİNİN TEYİDİ DOĞRULTUSUNDA YAPILAN ÇALIŞMALARIN KAPSAMI,	26
7.4	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN PARA BİRİMİNİN BELİRTİLMESİ,	26
7.5	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN PARA BİRİMİ DIŞINDA FARKLI BİR PARA BİRİMİNİN KULLANILDIĞI GİRDİ VE VARSAYIMLAR İÇİN HANGİ KUR DEĞERİNİN KULLANILDIĞININ İLGİLİ TARİH VE KAYNAKLARI İLE BELİRTİLMESİ,	26
7.6	DEĞERLEMESİNE KONUSU VARLIĞIN TABİ OLDUĞU MEVZUATIN ÖNGÖRDÜĞÜ TEŞVİK, YÜKÜMLÜLÜK VE BENZERİ HUSUSLARIN DEĞERLEME KAPSAMINDA BELİRTİLMESİ	26
7.7	DEĞERLEME KONUSU VARLIĞIN AYNI KİŞİ VEYA KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	27
7.8	MAKİNE PARKI DEĞERLEME YAKLAŞIMI VE YÖNTEMLERİ	27
7.9	DEĞERLENEN VARLIĞIN NİTELİĞİ, BUNA İLİŞKİN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ GÜÇLÜ VE ZAYIF YÖNLERİ, KULLANILACAK YAKLAŞIMIN DEĞERLEMENİN KAPSAMINA VE AMACINA UYGUNLUĞU VE BU YAKLAŞIMLARIN UYGULANABİLMESİ İÇİN GEREKLİ GÜVENİLİR BİLGİNİN MEVCUDİYETİ DEĞERLENDİRİLEREK, HANGİ DEĞERLEME YAKLAŞIMI VEYA YAKLAŞIMLARININ KULLANILDIĞININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	28
7.10	MAKİNE PARKI DEĞERLEMESİNDE İZLENEN METODOLOJİ	30
7.11	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	32
7.12	FARKLI YAKLAŞIM VEYA YÖNTEMLER UYGULANIP BİRBİRİNDEN OLDUKÇA UZAK SONUÇLARIN ELDE EDİLMESİ HALİNDE, DEĞERLEMESİ GERÇEKLEŞTİREN TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN NEDEN BU KADAR FARKLI OLDUĞUNUN ANLAŞILABİLMESİNE YÖNELİK YÜRÜTÜLEN PROSEDÜRLER,	34
7.13	UYGULANAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI VEYA YÖNTEMLERE DAYALI DEĞER TAKDİRİNİN MAKUL OLMASI VE BİRBİRİNDEN FARKLI DEĞERLERİN ANALİZ EDİLMEK VE GEREKÇELERİ BELİRTİLMEK SURETİYLE TEK BİR SONUCA ULAŞTIRILMASI SÜRECİ HAKKINDA AÇIKLAMA	34
8.	NIHAİ DEĞER VE SONUÇ	34
8.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
8.2	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
9.	BÖLÜM / EKLER	36



BÖLÜM / DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1 Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ile BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2024/257 sayılı, 05.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2 Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 17.12.2024 tarihinde başlanmış olup, 31.12.2024 tarihinde tamamlanmış ve raporlanmıştır. Bu süreçte gerek mahalde incelemeler gerekse ofis çalışması yapılmıştır.

1.3 Rapor Tarihi Ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024_ÖZ_2360 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4 Rapor Türü

İş bu rapor; BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi üzerine, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, MİSİS (YAKAPINAR) MAHALLESİ, 15681 ADA, 16 NO.LU PARSELDE BULUNAN 1,6MW ÇATI TİPİ GES MAKİNE VE EKİPMANLARIN Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") göre hazırlanmış mali tablolarda kullanılmak üzere güncel Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine ve ekipman değerlendirme raporudur.

Bu rapor, UDS (Uluslararası Değerleme Standartları) ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri ile 09.10.2019 tarihinde TDUB tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar Hak" konulu 4 nolu Genelgesinin ekindeki "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" uygun olarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Kontrol Edenler

Bu değerlendirme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatih TOSUN (SPK Lisans No: 400812) kontrolünde Değerleme Uzmanı F. Sercan CENGİZ (Makine Mühendisi / SPK Lisans No: 402251) tarafından hazırlanmıştır. Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgelerine rapor ekinde yer verilmiştir.



BÖLÜM / ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.6 Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

1.7 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Atatürk Bulvarı No: 7 01350 Sarıçam Adana adresinde bulunan Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket	Yönetim Kurulu	Denetçi
Şirket Türü	A.Ş.	
Mersis	0622018438000015	
Ticaret Sicil Memurluğu	ADANA	
Ticaret Sicil Numarası	38944	
Ticaret Ünvanı	BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	
Adres	AcidereOSB Mah. Atatürk Bulvarı No:7 Sarıçam/Adana SARIÇAM/ADANA	
Taahhüt Edilen Sermaye Miktarı	300.000.000,00	
Ödenen Sermaye Miktarı	100.000.000	
Kayıtlı Sermaye Tavanı	100.000.000	
Şirket Tescil Tarihi	07-07-2000	
Vergi Dairesi	ADANA - Yüreğir Vergi Dairesi Müdürlüğü	
Vergi Numarası	6220184380	
Sektör	Kumaş ve tekstil ürünlerine ilişkin diğer bitirme hizmetleri (apreleme, pliseleme, sanforlama, vb. dahil)	
İletişim Bilgileri	Telefon: 3223944646 Fax: 03223944655 İnternet Adresi : www.biliciyatirim.com	



2. BÖLÜM / DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

2.1 Değerleme Raporunun Amacı, Konusu ve Dayanağı

İş bu rapor; BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi üzerine, ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, MİŞİS (YAKAPINAR) MAHALLESİ, 15681 ADA, 16 NO.LU PARSELDE BULUNAN 1,6MW ÇATI TİPİ GES MAKİNE VE EKİPMANLARIN Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") göre hazırlanmış mali tablolarda kullanılmak üzere güncel Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine ve ekipman değerlendirme raporudur.

Bu rapor, UDS (Uluslararası Değerleme Standartları) ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) ve, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri ile 09.10.2019 tarihinde TDUB tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar Hak" konulu 4 nolu Genelgesinin ekindeki "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" uygun olarak hazırlanmıştır.

2.2 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu makine ve ekipmanların güncel Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme raporudur.

Raporda makine ekipmanın pazar değeri, firma talebi doğrultusunda güncel tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı, VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, raporda yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını, VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman, VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Konu menkullerle ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .. vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Menkul sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Rapor konusu ekipmanlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

Mülkiyeti ispat edici belge olarak, firmadan temin edilen sabit kıymet listesi firmadan onaylı olarak temin edilmiş olup değerlendirme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık



durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü, "BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" firması yetkililerinde olacaktır.

Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.

Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

GES Tesisi; bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde tesisin ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.

Değerleme konusu tesisin faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.

Tesisin bulunduğu koşulların olumlu oluşu nedeni ile koruma altında olduğu kabul edilmiştir.

Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapılmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek makine ve ekipmanlara kıymet takdiri yapılmıştır.

Yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü " BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.



2.3 Uygunluk Beyanı

- Bu rapor, UDS (Uluslararası Değerleme Standartları) ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri ile 09.10.2019 tarihinde TDUB tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar Hak" konulu 4 nolu Genelgesinin ekindeki "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme konusunu oluşturan menkuller ile ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu menkul değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını,
- Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu,
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

2.4 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK:	Sermaye Piyasası Kurulu
TDUB:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Müşteri:	BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
OSB:	Organize Sanayi Bölgesi

2.5 Değerleme Raporunun Kullanım, Dağıtım Veya Yayınlanmasına İlişkin Herhangi Bir Sakınca Varsa Buna İlişkin Açıklama,

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri raporu kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Raporun teslimi ile müşteri, raporda yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.



2.6 Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Dayanak Olarak Kullanıldıysa, Söz Konusu Bilgilerin Güvenilirliğine İlişkin Değerlendirme

Raporda belirtilen değer rapor tarihindeki makine ekipman pazar değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

Üçüncü taraflardan sadece makine emsal ve yeni fiyatları konusunda bilgi temin edilmiş olup, bu bilgiler de tarafımızca firma arşivlerimizde bulunan benzer makineler ile kontrol ve analiz edilmiştir. Bu bilgilerin yalnızca güvenilir ve makul olanları raporda değerlemeye alınmıştır.

Rapor konusu ekipmanlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

Muhasebe biriminde temin edilen mizan kayıtları doğrultusunda makine, ekipman ve demirbaşların firma mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.

Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Ekipmanların bulunduğu tesiste bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.

Değerleme konusu ekipmanların faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.

Ekipmanların bulunduğu ve saklandığı koşulların olumlu oluşu nedeni ile koruma altında olduğu kabul edilmiştir.

Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.

Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

Değerleme uzmanı bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.

Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Değerlemeci varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.



Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda herhangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılabilecek durumda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.

2.7 Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan,

Pazar (piyasa) 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.

Rapora konu makine ve teçhizatların firma talebi doğrultusunda UFRS kapsamında muhasebesel hesaplarda kullanılmak üzere 31.12.2024 tarihi itibarı ile Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme raporudur. UDS (Uluslararası Değerleme Standartları), Türkiye Muhasebe Standartlarına, Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) ve SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) 11.04.2019 tarih 21/500 sayılı İlke Kararına istinaden 09.10.2019 tarih 4 nolu genelge ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) tarafından yayımlanan Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Unsurlar dikkate alınmıştır.

2.8 Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları Ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda Bunlara İlişkin Ağırlıklandırma Oranlarını Gösteren Tablo,

Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınmıştır. Bu tür tesise özgü olan makine ve ekipmanların emsal teşkil edecek benzer kapasitede tesis olmaması sebebi ile emsal yaklaşımı ile tespitinin mümkün olmadığı görülmektedir.

Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değer makine ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle değerlendirme konusu makine ve ekipmanların değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu nedenle maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Raporumuzda tek yöntem kullanılmış olmasından dolayı ağırlıklandırma oranlarını gösteren herhangi bir tablo bulunmamaktadır.

2.9 Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan varlıklarla ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.



- Bu raporun konusu olan varlıklar şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan varlıkların türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM / DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

3.1 Değerleme Tanımları

Pazar değeri: Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1).

Makul Değer; Bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. (UDS 104 Değer Esasları Madde 50.1.)

Gerçeğe Uygun Değer; UFRS 13 ile TMS 16'ya göre gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. UFRS kapsamında tanımlanan gerçeğe uygun değer, UDS kapsamında tanımlanan Pazar değeri kavramıyla genel olarak tutarlılık gösterdiği yorumlanmaktadır.

İffa Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti; Bir varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinden varlıkta meydana gelen fiziksel yıpranma ve her türlü ekonomik eskimenin düşülmesiyle bulunan tutardır.

Kalıntı/Hurda Değer; İlgili varlığın tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığı dikkate alınarak, şu anda elden çıkarılması sonucunda elde edilmesi beklenen tutardan, beklenen elden çıkarma maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutardır (UMS 16, paragraf 6).

Deffer Değeri; Bir varlığın, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü kayıplarının düşülmesinden sonra bilançoda gösterilen tutardır (UMS 36, paragraf 6).

Amortisman; Maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.

Amortisman Tabi Tutar; Bir varlığın maliyetinden veya finansal tablolarda maliyet için kullanılan bir başka meblağdan kalıntı değer çıkartıldıktan sonra kalan tutardır. Başka bir ifadeyle, kullanım ömrü boyunca bir varlığın amortisman tabi olan bölümüdür. Amortisman tabi tutar, varlığın tükenen kısmını, geri kalan kısmı ise artık tutarı temsil eder. Genelde, binalar ve iyileştirmeler, amortisman tabi tutar olarak işlem görürken arazi artık tutar olarak işlem görür.

Yeniden değerlendirilmiş tutar; Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerden birikmiş amortisman payları ve birikmiş değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle bulunan değerdir (UMS 16, paragraf 31).

Maddi Duran Varlıklar; Mal ve hizmet üretimi, kiraya verme ve idari amaçlar çerçevesinde kullanım için elde bulundurulmuş ve işletmede bir dönemden daha fazla kullanımı öngörülen somut varlıklardır (UMS 16, paragraf 6).

Faydalı Ömür; Amortisman tabi bir varlığın işletmece kullanılması beklenen süre, ya da işletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim miktarını ifade eder (UMS 16, paragraf 6, UMS 36, paragraf 6, UMS 38, paragraf 8). Kiralamalar ile ilgili olarak faydalı ömür, kiralama süresi ile sınırlı olmaksızın, bir varlığın işletmeye ekonomik olarak fayda üretebileceği süredir (UMS 17, paragraf 4).



Ekonomik Ömür; Bir veya daha fazla kullanıcı tarafından, bir varlığın ekonomik olarak kullanılabileceği beklenen süreyi veya bir veya daha fazla kullanıcı tarafından bir varlıktan elde edilmesi beklenen üretim veya benzer ürün sayısını ifade eder (UMS 17, paragraf 4).

3.2 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Bu yaklaşım, değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır. Gelir yaklaşımı, makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde en az tercih edilen yaklaşımdır.



4. BÖLÜM / TÜRKİYE GENELİ VERİLER

4.1 TÜRKİYE GENELİ VERİLER

Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca bulundukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer de vardır.

4.2 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 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 oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



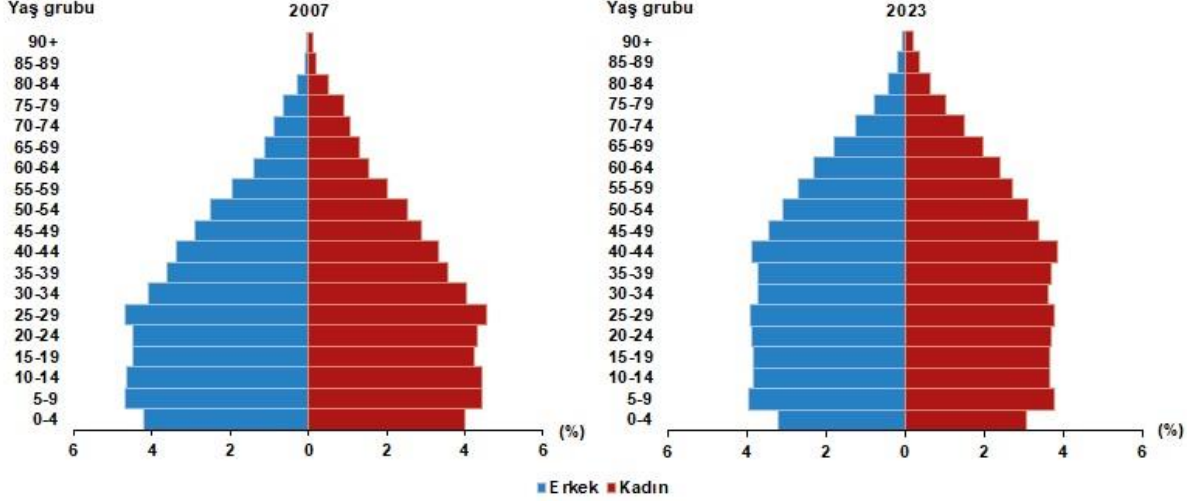
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

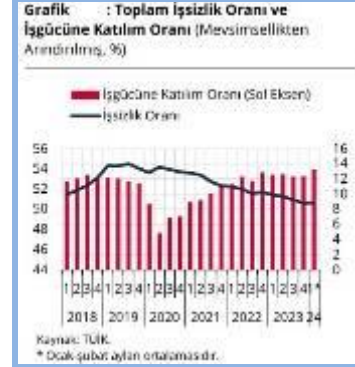


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir.



4.3 Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.



Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik



aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																			
2019				2020				2021				2022				2023			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0
																			5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

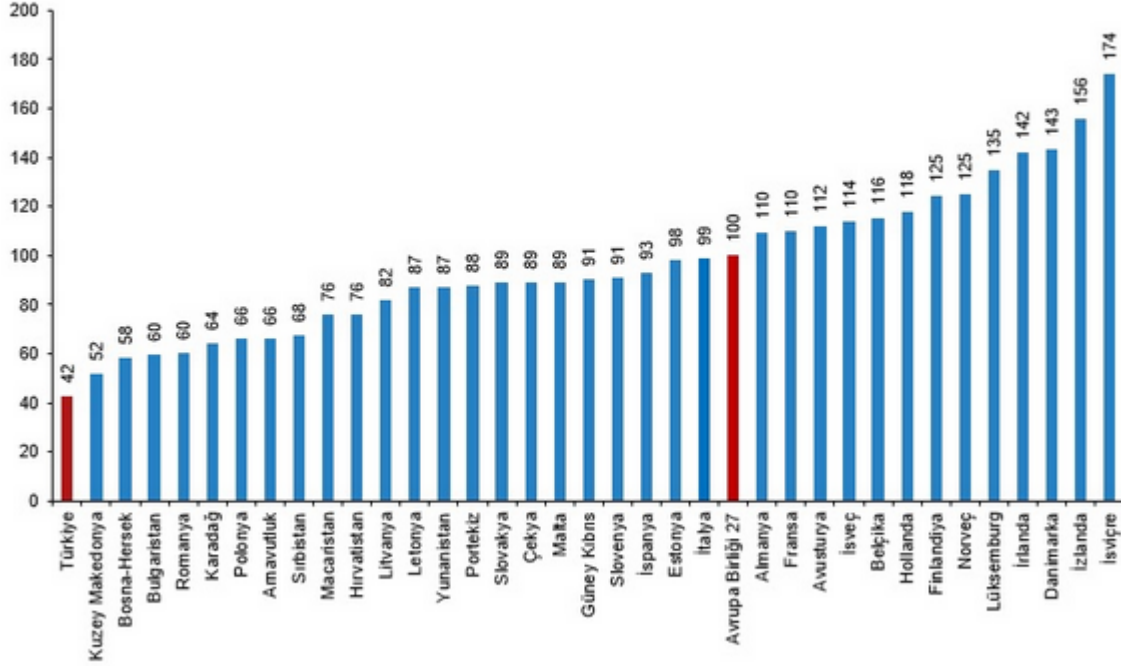
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)													
	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1



4.3.1 Satın Alma Gücü Paritesi

Satınalma gücü paritesi (SGP) ayrıntılı olarak tanımlanmış standart bir mal ve hizmet sepetinin farklı ülkelerdeki fiyat oranı olarak tanımlanmaktadır. Böylece ülkeler arasındaki fiyat düzeyi farklılıkları giderilmekte ve uluslararası anlamda gerçek fiyat ve hacim karşılaştırmaları yapılabilmektedir.

Tüketim mal ve hizmetleri fiyat düzeyi endeksleri, 2023
[AB27=100]



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat)

Fiyat düzeyi endeksi, ülkelerin ulusal para birimlerinin karşılaştırmalı olarak döviz kuruna göre alım gücünün göstergesidir. Bir ülkenin fiyat düzeyi endeksi, 100'den büyük ise bu ülke karşılaştırıldığı ülke grubu ortalamasına göre "pahalı", 100'den küçük ise bu ülke karşılaştırıldığı ülke grubu ortalamasına göre "ucuz" olarak ifade edilmektedir.

Türkiye'nin 2023 yılı sonuçlarına göre tüketim mal ve hizmetlerine ilişkin fiyat düzeyi endeksi 42 oldu. Bu değer, 27 Avrupa Birliği (AB) ülkesi genelinde 100 Euro karşılığı satın alınan aynı mal ve hizmet sepetinin, Türkiye'de 42 Euro karşılığı Türk Lirası ile satın alınabileceğini gösterdi.

Karşılaştırmalarda, 27 AB üyesi ülke, 3 Avrupa Serbest Ticaret Birliği (EFTA) ülkesi (İsviçre, İzlanda ve Norveç), 5 aday ülke (Türkiye, Kuzey Makedonya, Karadağ, Sırbistan ve Arnavutluk) ve 1 potansiyel aday ülke (Bosna-Hersek) kapsandı.

Türkiye'nin tüketim mal ve hizmetleri fiyat düzeyi endeksi 42 oldu

Fiyat düzeyi endeksi, ülkelerin ulusal para birimlerinin karşılaştırmalı olarak döviz kuruna göre alım gücünün göstergesidir. Bir ülkenin fiyat düzeyi endeksi, 100'den büyük ise bu ülke karşılaştırıldığı ülke grubu ortalamasına göre "pahalı", 100'den küçük ise bu ülke karşılaştırıldığı ülke grubu ortalamasına göre "ucuz" olarak ifade edilmektedir.

Türkiye'nin tüketim mal ve hizmetleri grubuna ilişkin fiyat düzeyi endeksi alt gruplar itibarıyla incelendiğinde, kişisel ulaşım araçları endeksi 143 oldu ve bu gruba ait fiyat düzeyinin AB ülkeleri ortalamasının üzerinde olduğu görüldü.

Diğer alt gruplar bazında ise; tüketici elektroniği endeksi 69 oldu ve bu grupta Türkiye'nin fiyat düzeyinin diğer alt gruplara kıyasla yüksek olduğu görüldü. Buna karşılık giyim endeksi 30 oldu ve bu grupta fiyat düzeyinin diğer alt gruplara göre düşük olduğu gözlemlendi. Ayrıca Türkiye giyim endeksi



değerinde karşılaştırmalarda yer alan 36 ülke arasında en düşük endekse sahip ülke oldu. Lokanta ve oteller grubunda ise Türkiye endeks değeri 57 oldu.

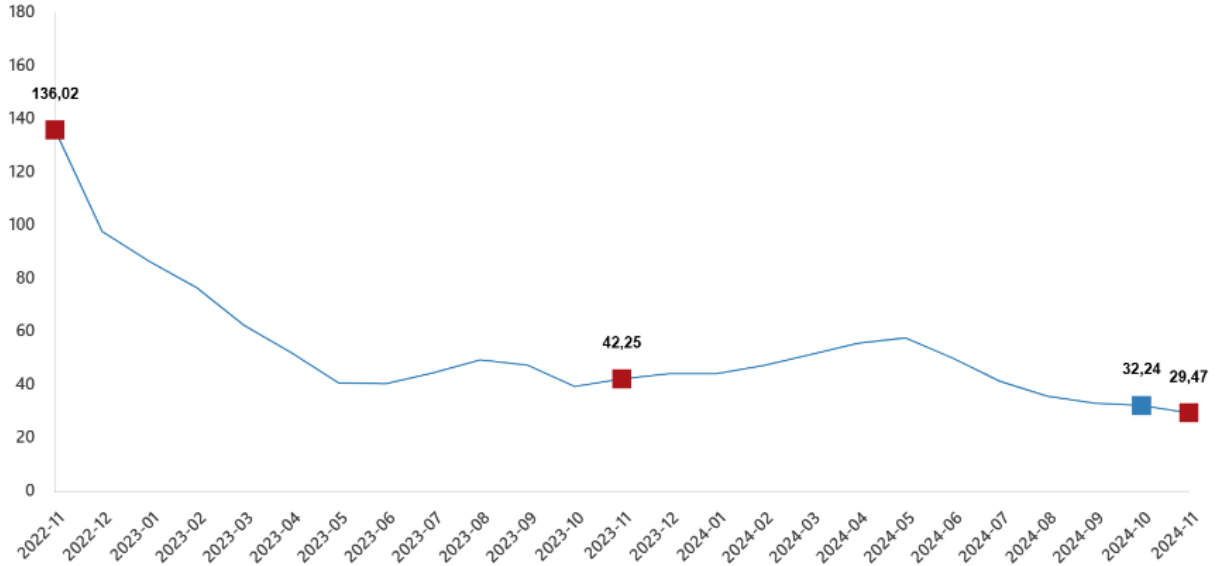
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık %29,47 arttı, aylık %0,66 arttı

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,66 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,01 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,47 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %42,60 artış gösterdi.

Yİ-ÜFE değişim oranları(%), Kasım 2024

	Kasım 2024	Kasım 2023	Kasım 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,66	2,81	0,74
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	28,01	42,59	98,20
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	29,47	42,25	136,02
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	42,60	53,15	128,94

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı(%), Kasım 2024



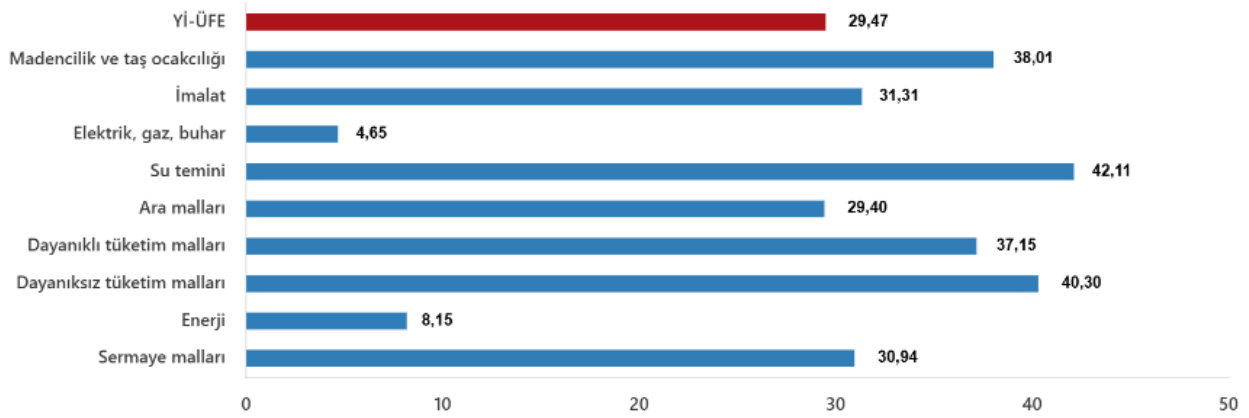
Yİ-ÜFE imalat ürünlerinde yıllık %31,31 arttı

Sanayinin dört sektörünün yıllık değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığında %38,01 artış, imalatıda %31,31 artış, elektrik, gaz üretimi ve dağıtımında %4,65 artış ve su temininde %42,11 artış olarak gerçekleşti.

Ana sanayi gruplarının yıllık değişimleri; ara mallarında %29,40 artış, dayanıklı tüketim mallarında %37,15 artış, dayanıksız tüketim mallarında %40,30 artış, enerjide %8,15 artış ve sermaye mallarında %30,94 artış olarak gerçekleşti.



Yİ-ÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2024



Sanayinin dört sektörünün aylık değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığında %1,15 artış, imalatla %1,07 artış, elektrik, gaz üretimi ve dağıtımında %3,58 azalış ve su temininde %1,14 artış olarak gerçekleşti.

Ana sanayi gruplarının aylık değişimleri; ara mallarında %0,64 artış, dayanıklı tüketim mallarında %1,0 artış, dayanısız tüketim mallarında %2,21 artış, enerjide %2,32 azalış ve sermaye mallarında %0,62 artış olarak gerçekleşti.

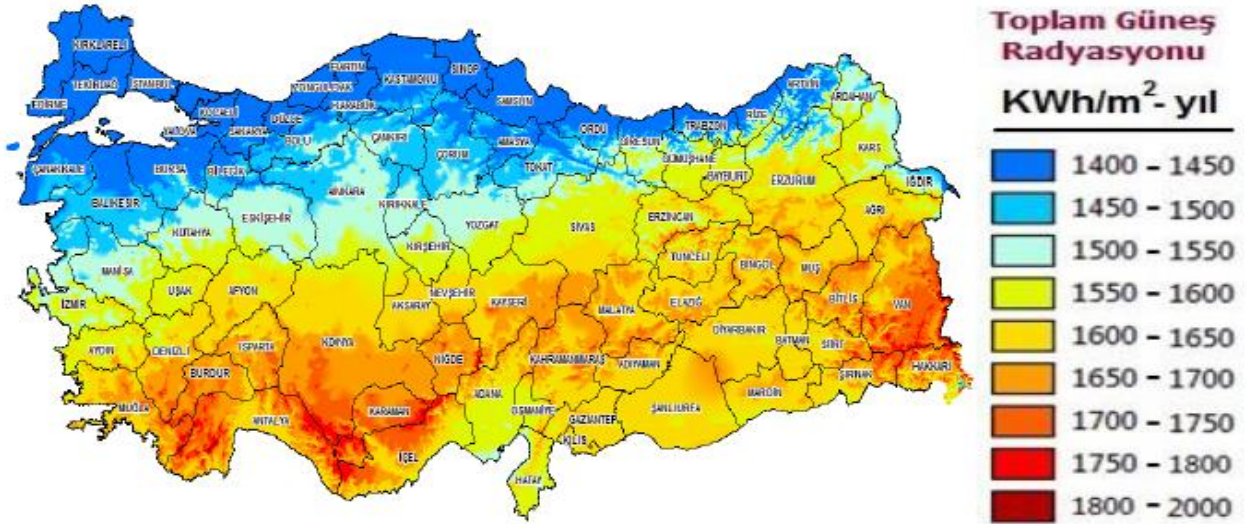


5. BÖLÜM / SEKTÖREL BİLGİ

5.1 ENERJİ SEKTÖRÜ (GES)

Güneş enerji santrali, ticari amaç doğrultusunda gerek arazide gerekse endüstriyel işletme çatılarında güneş paneli ile güneş enerjisi elektrik üretimi yapılmasını ve üretilen enerjiyi elektrik dağıtım kurumuna satışını ifade eder. Ülkemiz, coğrafi konumu nedeniyle sahip olduğu güneş enerjisi potansiyeli açısından birçok ülkeye göre şanslı durumdadır. Türkiye'nin Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına (GEPA) göre, yıllık toplam güneşlenme süresi 2.737 saat (günlük toplam 7,5 saat), yıllık toplam gelen güneş enerjisi 1.527 kWh/m². Yıl (günlük toplam 4,2 kWh/m²) olduğu tespit edilmiştir.

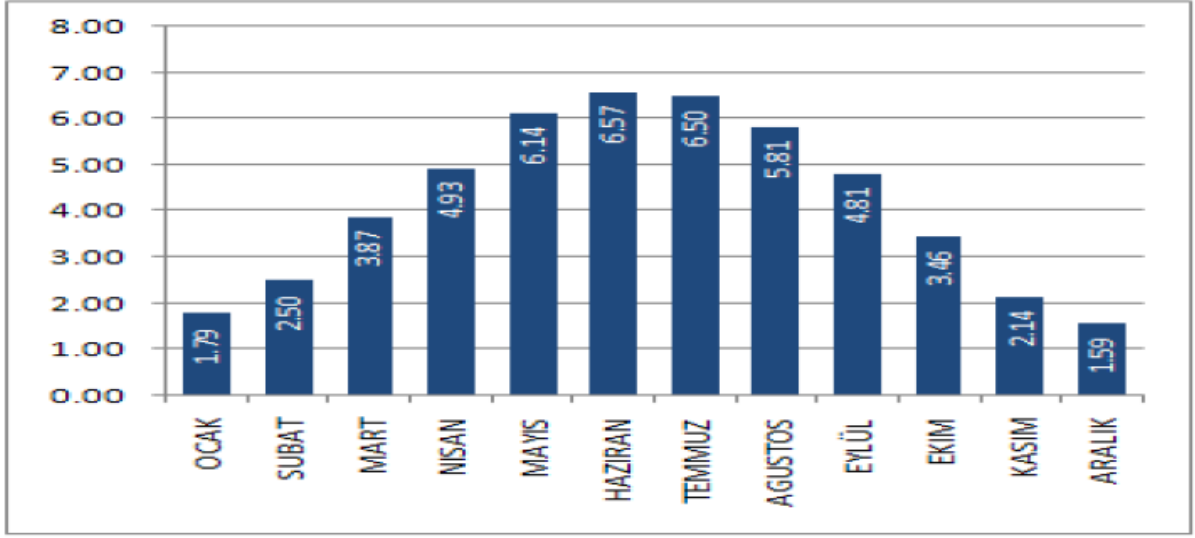
Türkiye güneş enerjisi potansiyeli açısından verimli bir ülke olup en verimli bölgeler güneye en yakın bölgelerdir. Güneş enerjisi yatırıma uygunluk açısından alanın yeryüzündeki konumu ve iklim özellikleri dikkate alınması gereken kriterlerdir. Türkiye'nin güneşlenme potansiyelini gösteren Türkiye güneş haritası aşağıdaki gibidir; Güneşlenme Potansiyeli yüksek olan yerlerde Sarı renkten – koyu kırmızı renge göre değişim görülmektedir.



Türkiye'nin Sahip Olduğu Güneş Enerji Potansiyeli,

Kaynak: <http://www.yegm.gov.tr>





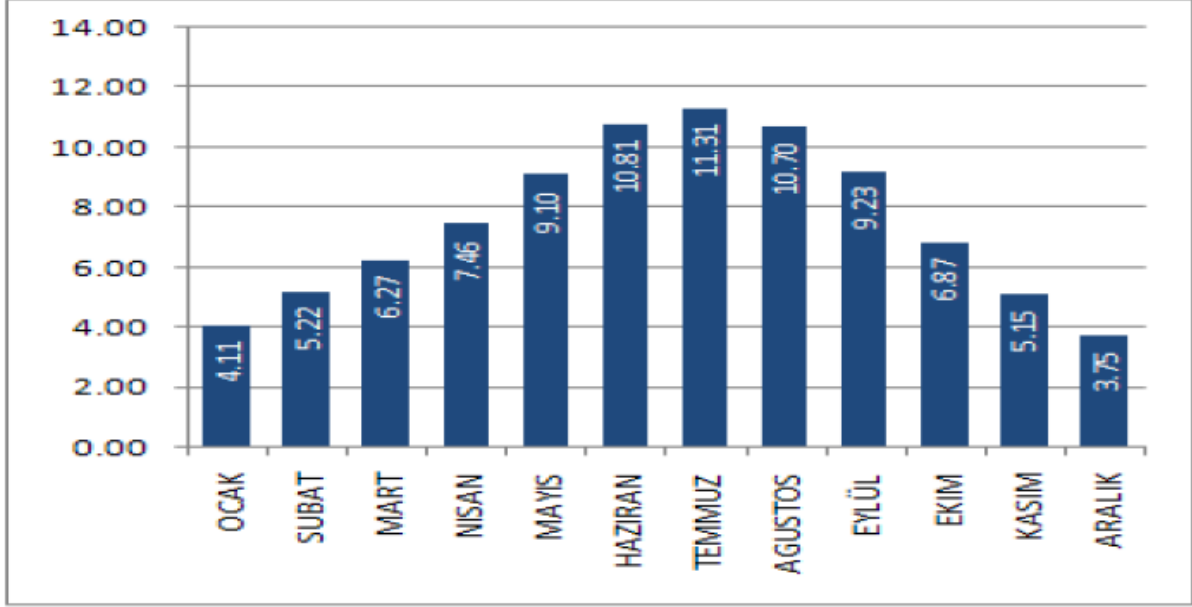
Türkiye Global Radyasyon Değerleri (Kwh/M2-Gün),

36-42 Derece Kuzey enlemlerinde bulunan Türkiye, konum itibari ile güneşli bir konumdadır. Türkiye'de yıllık güneşlenme süresi 2640 saattir. Bu değere bakıldığında metrekare başına 1.311 KWSaat enerji potansiyelinin olduğu görülmektedir. Güneydoğu Anadolu bölgemizde yıl boyunca 2.993 saat Akdeniz bölgemizde 2.956 saat Doğu Anadolu bölgemizde 2.664 saat İç Anadolu bölgemizde 2.628 saat Ege Bölgesi'nde 2.738 saat Marmara'da 2.409 saat Karadeniz bölgemizde ise 1.971 saat yıllık güneşlenme süresi vardır. Bu verilerin ışığında en düşük metrekare toplam güneş enerjisi Karadeniz bölgemizde metrekareye 1.120 kilovatsaat en yüksek Güneydoğu Anadolu bölgemizde yıllık Metrekare başına 1.460 kilovatsaat enerji potansiyelinin olduğu görülmektedir. Yenilenebilir enerji kaynağı olarak güneş ışınlarından elektrik enerjisi üretimi amacıyla yapılan yatırımlar son yılların en yaygın yatırım türlerindendir. Türkiye'nin güneş enerjisi potansiyelinin yüksek olması, güneş enerjisine dayalı bir santral yatırımının kuruluş izinlerinin kolay bir şekilde alınabilmesi ve yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı yatırımlara devletin sağladığı teşvik ve destekler birçok girişimciyi güneş enerjisi santrali kurmaya yöneltmiştir. Ayrıca santralin ilk yatırım tutarında önemli yekûn tutan panel maliyetlerinin giderek düşmesi ve işletme döneminde karlılığı önemli oranda artıran panel verimlerinin teknolojik gelişme ile birlikte artması, bu alanda hizmet veren yerli mühendislik firma sayısının artması gibi faktörler de yatırımı cazibesini artırmaktadır. Bir güneş enerjisi santralinde üretimi yapılan tek ürün elektrik enerjisidir. Güneş panelleri aracılığı ile öncelikle doğru akım üretilmekte ve invertör (evirici) vasıtası ile bu doğru akım alternatif akıma çevrilmektedir. 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında elektrik enerjisi üretimi lisanslı ve lisanssız üretim olmak üzere iki şekilde yapılabilmektedir. Lisanslı GES'lerde üretilen elektrik enerjisi ulusal elektrik şebekesi üzerinden serbest tüketicilere aktarılmaktadır. Lisanssız GES'lerde ise santralde üretilen enerjinin bir kısmı ile ilişkili tüketim biriminde tüketilmekte, ihtiyaç fazlası kısmı ise ulusal elektrik şebekesine aktarılmaktadır.

Çok önemli bir yatırım olmasına rağmen güneş enerjisi sektörüne ilişkin şartlar sürekli değişmekte ve sektörde farklı yatırım kararlarını etkileyen yeni gelişmeler ortaya çıkmaktadır. Güneş panellerinin maliyetleri giderek düşmektedir. Ayrıca yeni panellerin verimleri ve sistem ömürleri daha fazladır. Bu nedenle GES yatırımlarının karlılık oranları artmaktadır. GES'lerden elde edilen elektrik enerjisinin maliyeti, serbest piyasa elektrik fiyatları ile rekabet edecek düzeye yaklaşmaktadır. Güneş enerjisi santral yatırımları için kredi veren kuruluş sayısı oldukça fazladır ve kredi olmak nispeten kolaydır. Dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de yenilenebilir enerji kaynaklarından üretilen elektrik devletin alım garantisi altındadır. YEKDEM olarak adlandırılan uygulama kapsamında hidroelektrik, rüzgâr, jeotermal, biyogaz, biokütle, çöp gazı ve güneş enerjisi santrallerine TETAŞ tarafından 10 yıl boyunca elektrik alım garantisi sunulmakta olup, söz konusu santrallerde yerli üretilen teçhizat kullanılması durumunda ek destek verilmektedir. Yıllara göre doğalgaz ve hidroelektrik santrallerinin



elektrik üretimindeki payı gerilerken, kömür ve rüzgâr santrallerinin payı yükselmiştir. 2017 ve sonrasında güneş santrallerinin üretimdeki payının yükselmesi beklenmektedir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, 2016'da doğalgaza alternatif olarak yenilenebilir enerji kaynakları ve yerli kömürden elektrik üretimini teşvik etmeye yönelik çeşitli önlemler almıştır. Bu kapsamda, Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları (YEKA) belirlenerek rüzgâr ve güneş enerji santrali inşa etmek üzere ihaleye çıkarılması planlanmaktadır. Söz konusu santrallerde kullanılacak makine ve aksamın yerli üretilmesi şartı aranmaktadır.



Türkiye Güneşlenme Süreleri (Saat)

Türkiye, güneş enerjisi potansiyeli açısından şanslı konumdadır. Resmi verilere göre, ortalama yıllık toplam güneşlenme süresi, metrekarede saat (toplam 7,2 saat) olup, ortalama toplam ışınlama şiddeti, metrekarede yılda kw-saat (günlük ortalama 3,6 kw-saat) olduğu hesaplanmıştır. Türkiye elektrik enerjisinin yakıt cinslerine göre kurulu gücü 2015 yılı sonunda ,7 MW, GES in aldığı pay %0,03 ile 248,8 MW olarak gerçekleşmiştir. Yakıt Cinslerine Göre güç olarak en yüksek kapasiteli il Kahramanmaraş, en düşük kapasiteli il ise Kilis'tir. Rüzgâr santralleri Ege kıyıları ile Akdeniz in doğusu, hidroelektrik santraller Fırat-Dicle havzası ile Çoruh havzası, yerli kömür santralleri kömür madeni bulunan bölgelerde, ithal kömür santralleri kıyı şehirlerinde, doğalgaz santralleri yüksek elektrik tüketimi olan bölgelerde yoğunlaşmıştır. Yeni kurulmaya başlayan güneş elektrliği santralleri ise Türkiye'nin güney bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Çankırı elektrik enerjisinde kurulu güç olarak oldukça yetersiz bir kapasiteye sahip olup, tükettiği enerjinin ancak %1 ini üretebilmektedir. Hem bölgesel bir enerji ticaret merkezi hem de büyüyen bir tüketici olarak Türkiye'nin dünya enerji piyasasındaki önemi giderek artmaktadır. Ülkemizin enerji talebi geçtiğimiz son yıllarda artmış olup, gelecekte de bu artışın devam etmesi beklenmektedir. Uluslararası Enerji Ajansı verilerine göre, Ülkemizde enerji kullanımı 2015 ile 2030 yılları arasında yıllık %4,5 civarında büyüme oranıyla artmaya devam ederek, gelecek on yılda yaklaşık iki katına çıkacaktır. Bu seviyede bir enerji talebinin bilinen kısıtlı yerli kaynaklarla karşılanmasının mümkün olmadığı görülmektedir. Toplam enerji tüketiminin yaklaşık %90'ının petrol, doğal gaz ve kömürden karşılandığı Türkiye'de, söz konusu tüketim büyük ölçüde ithalata dayanmaktadır. Bu itibarla Türkiye'nin mevcut elektrik ihtiyacının başta yenilenebilir enerji kaynakları olmak üzere yerli kaynaklarla karşılanması büyük önem taşımaktadır. Dünyada güneş Enerji Santrallerinde fotovoltaik veya termal sistem kullanılmakta olup, Türkiye'de güneş enerjisi santralinden elektrik üretimi için fotovoltaik sistem kullanılmaktadır. Ülkemizde güneş enerjisi kullanımında kaynak anlamında bir sorun olmamakla beraber elektrik üretiminde uygulanacak yöntem açısından bazı bölgesel farklılıklar bulunmaktadır. Fotovoltaik sistemler ile bulutlu veya açık her türlü hava şartlarında elektrik üretilebilirken, yoğunlaştırıcı sistemlerde (termik ve mekanik dönüşüm) direk ışınlama, yani açık hava, gerekli olmaktadır.



Lisans almadan 1 MW kapasiteye kadar yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı sistemler kurarak elektrik üreticisi olma imkânı tanıyan yasal düzenlemeler, en çok güneş enerjisine olan ilgiyi artırmaktadır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı olarak kurulacak elektrik üretim tesislerinden üretilen elektriğin ihtiyaç fazlası kısmı, üretim tesisinin kurulduğu bölgede görevli tedarik şirketi aracılığıyla Yenilenebilir Enerji Kaynakları (YEK) Destekleme Mekanizması kapsamında da değerlendirilmektedir. Bu çerçevede üretilecek elektrik enerjisinin pazarlanmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Küresel nüfus artışı, sanayileşme ve kentsel gelişime paralel olarak dünyanın enerji talebi her geçen gün hızla artmaktadır. Enerji talebindeki bu artışın temel nedenlerini başında nüfus ve gelir artışı gelmektedir. Yapılan tahminlerin ışığı altında, 2030 yılı dünya nüfusu 8,3 milyara yaklaşacağı düşünülmektedir. Bu durum günümüz popülasyonu düşünüldüğünde, 1,3 milyar insana daha enerji arzının yaratılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Öngörülen bu nüfus artışının %90'ından daha çok OECD dışı ülkelerden kaynaklanacağı öngörülmektedir. OECD dışı ülkelerin oluşturacağı bu etki verilen nüfus, gelir ve birincil enerji talebi projeksiyonlarından net olarak görülmektedir. Uluslararası Enerji Ajansı (IEA)'nın "Dünya Enerji Görünümü – 2013" raporunda, 2035 yılı için dünyanın birincil enerji talebindeki dengenin bozularak Çin, Hindistan ve Orta Doğu ülkeleri başta olmak üzere, küresel enerji kullanımlarını üçte bir oranında artıran yükselen ekonomilere doğru kayacağı vurgulanmaktadır. IEA'nin farklı senaryolara göre oluşturduğu projeksiyona göre 13,1 Milyar TEP olan birincil enerji talebinin, mevcut politikalara göre %42 artış göstererek 18,6 Milyar TEP, yeni politikalara göre ise, 17,4 Milyar TEP olacağı, 450 ppm senaryosuna göre de 14,9 Milyar TEP değerine ulaşacağı tahmin edilmektedir. Her üç senaryoya göre de 2035 yılına kadar olan dönem içinde fosil yakıtlarının kullanımında nispeten bir azalış olmasına rağmen halen hâkim kaynaklar olmaya devam edecektir.



6. DEĞERLEME KONUSU FİRMA VE MAKİNE EKİPMANLAR HAKKINDA BİLGİLER

6.1 Firma Bilgileri

1950 yılında aile şirketi olarak ticaret hayatına atılan Bilici Ailesi, günümüze kadar süregelen aile değerlerini korumuş ve 2011 yılında Borsa İstanbul'da işlem görüp, kurumsal değerlerini ve kârlı yapısını yatırımcıları ile paylaşma fırsatı yakalamıştır.

Tekstil, Turizm ve Enerji olmak üzere 3 ana kol altında faaliyetlerini sürdüren Bilici Yatırım, en son teknolojiye sahip entegre tesisleri, deneyimli kadrosu, güçlü finansal yapısı ile yatırımcılarına planlı ve sürdürülebilir getiri sağlamayı hedeflemektedir.

Türkiye'nin ekonomisine yıllardır şekil veren Tekstil sektöründe yatırımları bulunan Bilici Yatırım, iplik büküm ve kumaş boyama ve apre işlemlerini bünyesinde bulundurmaktadır. 2014 yılında Bilici Holding bünyesinde bulunan Biteks İplik Tesisinin %21,14'lük hissesini satın alan Bilici Yatırım, yatırımcı bünyesinde operasyonel entegrasyon seviyesini ilerletmiştir.

Biteks İplik, 76.300 metrekare açık alan, 20.000 m2'lik kapalı alan altında Osmaniye Organize Sanayi Bölgesinde 16.000 iş pamuk iplik ve 29.000 iş polyester viskon iplik üretimi gerçekleştirmektedir. Şirket en son 2016 yılında yaptığı yaklaşık \$10 Milyonluk yenileme yatırımı ile kapasitesini 2'ye katlamıştır.



Ekspertize Konu Tesis Konumu

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinde bulunan Bilici Yatırım İplik Büküm ve Puntalama tesisi toplamda 25.000 m2'lik açık alan ve 11.620 m2'lik kapalı alanda pamuk, polyester-viskon, ve elastanlı olmak üzere aylık 350 ton iplik büküm kapasitesine sahiptir.

Büküm tesisi ile aynı bölgede bulunan Bilici Yatırım Apre & Boya tesisi toplamda 25.000 m2'lik açık alan ve 11.620 m2'lik kapalı alanda yıllık 12 Milyon metrelik kumaş boya ve terbiye kapasitesine sahiptir. Tesis, farklı tür kumaşlara reaktif ve pigment boya yapma özelliklerine sahip olup, Data Color, Macbeth ve Osram tarafından boyama 'da akredite olmuştur.

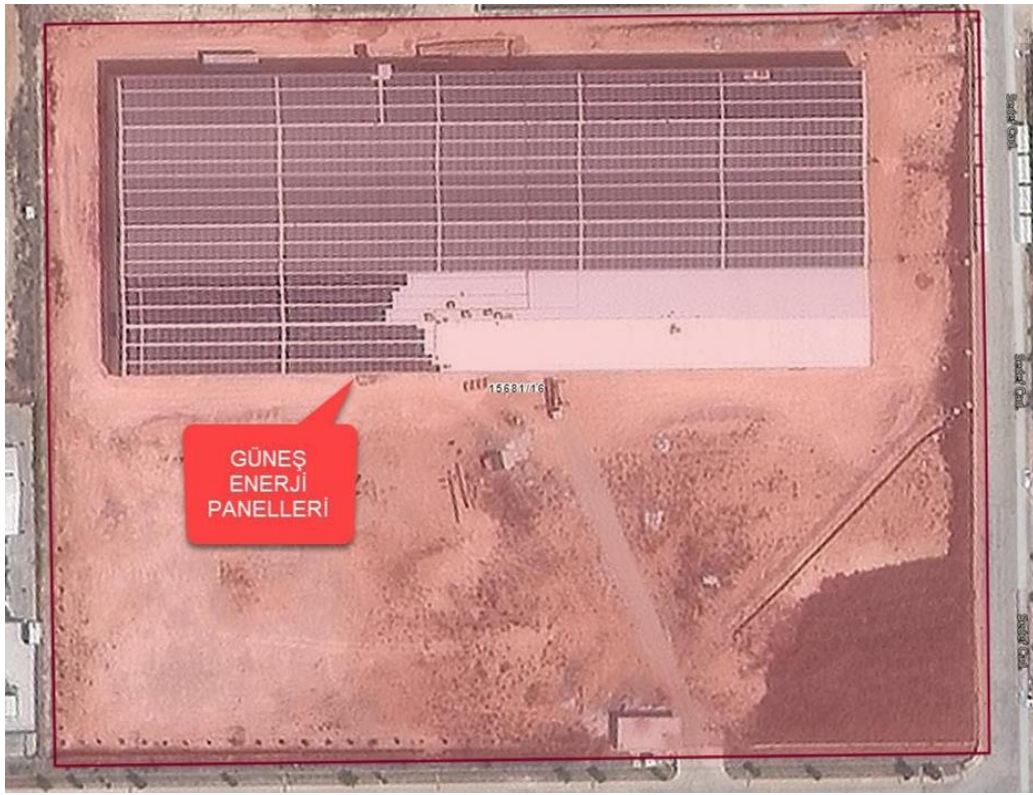


Turizm sektörüne de 2007 yılında giriş yapan Bilici Yatırım, TSKB GYO ile %50 ortak olup, Adana Merkez bölgesinde 5 yıldızlı otel yatırımını tamamlamıştır. Divan Adana markası altında faaliyette olan otel şehrin önde gelen tesislerinden birisi olmuştur.

Enerji alanında 2020 yılında büküm tesisi üzerinde 1.628 kwe kurulu güce sahip yıllık yaklaşık 2.150.000 kws elektrik enerjisi üreten ile 2022 yılı ilk çeyreğinden Apre tesis üzerinde yapımı tamamlanan 2.241 kwe kurulu güce sahip ve yıllık yaklaşık 3.000.000 kws elektrik enerjisi üreten 2 adet Güneş enerjisinde Elektrik Üreten (GES) tesisi bulunmaktadır. Bu iki tesis ile toplam kurulu gücü 3.869 kwe olup yıllık 5.150.000 kws elektrik tüketiminden tasarruf yapmaktadır.

6.2 Değerleme Konu Makine Parkı Özellikleri

Ekspertize konu Bilici Yatırım firması Sarıçam Tesisleri, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Misis Mahallesi, 15681 ada, 16 no'lu parsel konumunda yer almaktadır. Makinelerin yer aldığı tesis Hacı Ömer Sabancı OSB içerisinde olup, ulaşım olanakları gayet iyi durumdadır.



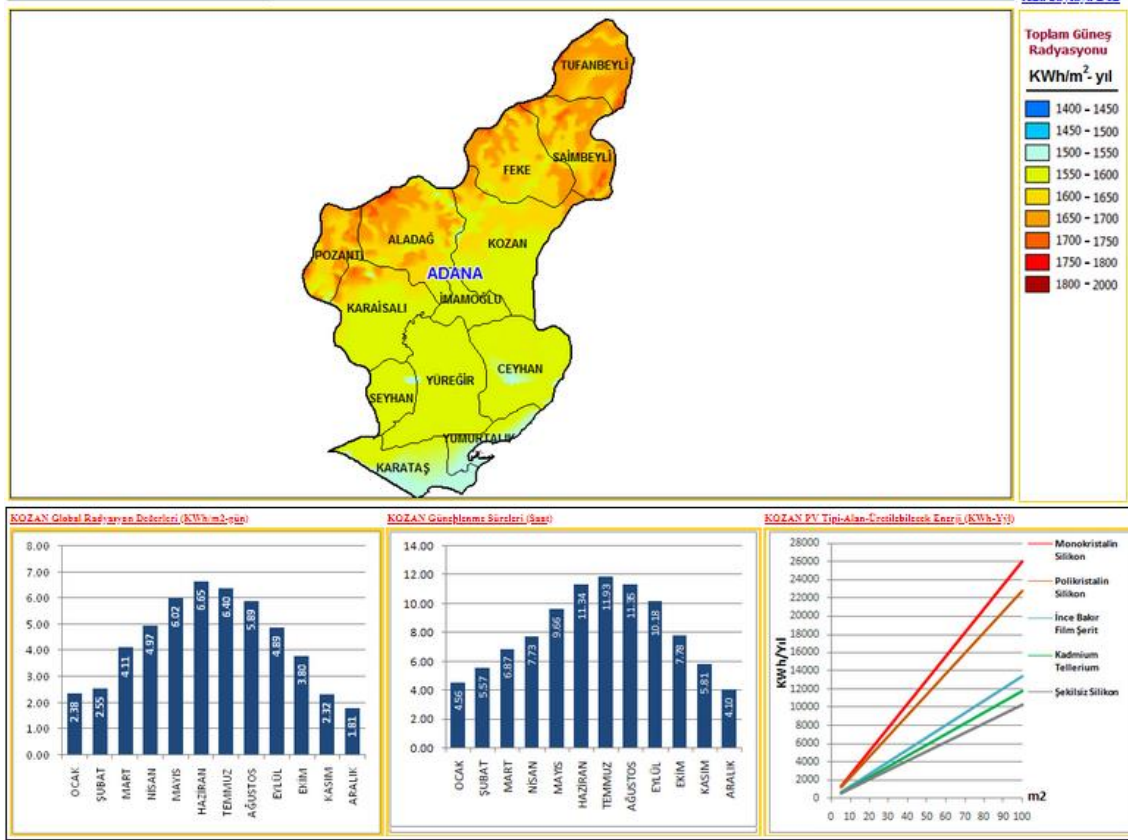
Tesis Yerleşimi

Ekspertize konu çatı tip GES sistemi; çatının toplam alanı, eğimi, güneş alma süresi gibi kriterler dikkate alınarak belirlenir. Yatırım maliyeti, üretilen elektrik enerjisi bu kriterler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ayrıca yatırım için aşağıdaki teknik kriterlere dikkat etmek yatırımcı açısından önem arz etmektedir.

Güneş enerjisinden elektrik üretiminde en büyük etken bölgedeki güneş radyasyonu yani ışımadır. Daha sonra önem arz eden parametre ise bölgenin güneşlenme süresidir. Bu iki parametre güneş enerjisinin potansiyelini ortaya çıkarır. Güneş enerjisinden elektrik üretiminin hesaplanmasında dünyada kabul görmüş birçok lisanslı bilgisayar yazılımı (pvsyst, PVmap, SolarLab...) kullanılmaktadır. Bu lisanslı programlardan genelde PVSYST programı kullanılmaktadır. PV- SYST (Photovoltaic Systems) programı, noktasal bazda ışıma ve meteorolojik verileri kullanarak enerji üretimini hesaplayan bir programdır. Ayrıca lisanssız olarak, internet üzerinden kullanılabilen PVGIS programı vardır. PVGIS (Photovoltaic Geographical Information System) programı, noktasal bazda verileri kullanarak enerji



Üretimini hesaplayan bir programdır. Bu programların dışında GEPA (Güneş Enerjisi Potansiyel Atlası) verileri kullanılarak da enerji üretim miktarı hesaplanmaktadır. GEPA, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın il ve ilçe bazında yayınladığı ışıma miktarlarıdır.



Tesiste bulunan ve tarafımıza gösterilen makine ekipman teknik özellikleri ve detay listesi değerlendirilmiştir.

Santral kurulumu için gerekli toplam yatırım tutarı; sabit yatırım tutarı ile işletme sermayesi tutarından oluşmaktadır. Sabit sermaye yatırımı; yatırımın başlangıcında yapılması gereken harcamalardan oluşur. Bir GES yatırımında sabit yatırım kapsamında maliyeti yapılması gereken önemli kalemleri aşağıdaki gibidir:

- Güneş panelleri maliyeti,
- AC/DC kablolama, invertör ve diğer santral ekipmanları maliyeti,
- En yakın iletim veya dağıtım şebekesi bağlantı noktasına olan hattın kurulum maliyeti,
- Konstrüksiyon (taşıyıcı sistem maliyeti),

6.3 Makine Parkı Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

OLUMLU ETKENLER

- Makinelerin aktif olarak kullanılıyor oluşu, bakımlı olarak görülmesi ve periyodik bakımlarının yapılıyor olması,
- Altyapının tamamlanmış olması ve geniş alanda yerleşmesi.

OLUSMUZ ETKENLER

- Tesisin yüksek kapasitesi sebebi ile çok sınırlı bir alıcı topluluğuna hitap ediyor olması,
- Enerji sektöründe meydana gelebilecek ekonomik daralmalarda direkt etkileniyor olması,
- Döviz fiyatlarında volatilitenin olması.



6.4 Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama Vb. Konularda Sınırlama, Takyidat Vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

The screenshot displays the MERSİS (Merkulizasyon ve Elektronik Sicil Sistemi) website interface. The top navigation bar includes the Ministry of Trade logo and the MERSİS logo. Below the navigation bar, there is a search form with fields for 'MERSİS No', 'Vergi No', 'Unvan', 'Ticaret Sicil No / Devir No', and 'Firma Durumu'. The search results are displayed in a table with columns for 'Firma Bilgileri', 'Ticaret Sicil No / Devir No', and 'Firma Durumu'. The search results show a list of companies, including 'BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ'. The company details for 'BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ' are displayed on the right side of the screen. The details include the company name, registration date, and other information. The company is listed as 'BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ' with a registration date of 24-10-2022. The company is located in Adana, Turkey. The company's MERSİS No is 0622016438000000. The company's Vergi No is 0622016438000000. The company's Unvan is BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ. The company's Ticaret Sicil No / Devir No is 90343. The company's Firma Durumu is Aktif. The company's Ticaret Sicil No / Devir No is 90343. The company's Firma Durumu is Aktif. The company's Ticaret Sicil No / Devir No is 90343. The company's Firma Durumu is Aktif.

The screenshot displays the TARES (Taşınır RehİN Sicil Sorgulama) website interface. The top navigation bar includes the Ministry of Trade logo and the TARES logo. Below the navigation bar, there is a search form with fields for 'Rehin Veren Kimlik No Türü' and 'MERSİS No'. The search results are displayed in a table with columns for 'Varlık Türü', 'Özellik', 'Müstakbel', 'Getiri', 'Tescil Numarası', and 'Durum'. The search results show a list of companies, including 'BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ'. The company details for 'BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ' are displayed on the right side of the screen. The details include the company name, registration date, and other information. The company is listed as 'BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ' with a registration date of 24-10-2022. The company is located in Adana, Turkey. The company's MERSİS No is 0622016438000000. The company's Vergi No is 0622016438000000. The company's Unvan is BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ORGANİZE ŞİBESİ. The company's Ticaret Sicil No / Devir No is 90343. The company's Firma Durumu is Aktif. The company's Ticaret Sicil No / Devir No is 90343. The company's Firma Durumu is Aktif. The company's Ticaret Sicil No / Devir No is 90343. The company's Firma Durumu is Aktif.

Yukarıda yer alan Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı MERSİS firma bilgileri sorgulama sayfası ve TARES taşınır rehin sicili sorgulama sisteminden yapılan incelemelerde değerlendirilmesi yapılan varlıklar ile ilgili herhangi bir devir/pazarlama vb. konularda sınırlama, takyidat vb. bulunmadığı görülmüştür.



7. BÖLÜM / DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

7.1 Değerleme Çalışmasında Dayanak Olarak Kullanılacak Önemli Bilgilerin Nitelikleri Ve Kaynakları İle Bu Bilgilerin Doğrulanmasına İlişkin Yapılan Çalışmaların Kapsamı

Mülkiyeti ispat edici belge olarak, müşteriden temin edilen belgeler doğrultusunda, imzalı ve onaylı muhasebe kaydında yer alanlar incelenmek suretiyle tespit edilmiş ve raporumuzda belirtilmiştir. Değerleme konusu makina ve ekipmanın mülkiyet haklarına ilişkin olarak, firma yetkililerinden onaylı sabit kıymet listesi, temin edilmiştir.

Makinalar bulundukları mahallerde görülmüştür. Tanıtıcı etiketleri üzerinde mevcut olmayan makina ve ekipmanın imalat yıllarının tespitinde mahallerde yaptığımız görsel tespitlerimiz, makinalara ilişkin muhasebesel evraklar esas alınmış ve bu anlamda bazı tahminler yapılmıştır. Tarafımıza leasing kapsamında makine olmadığı ifade edilmiş, leasing kapsamında olan makineler ile ilgili herhangi bir belge verilmemiştir.

7.2 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli Ve/Veya Anlamlı Varsayımlar Ve/Veya Özel Varsayımların Veya Sınırlandırıcı Koşulların Ayrı Bir Başlık Altında Tam, Eksiksiz Ve Gerekçeli Olarak Açıklanması,

Değerleme, tesisin faal durumu için yapılmış olup, tesiste yer alan makine ve cihazların montajlı ve çalışır durumdaki rayiç değerleri dikkate alınmış, bağımsız ve/veya demontaj edilerek satış değerleri dikkate alınmamıştır. Makineler montajlı ve üretime devam eder şekilde aktif olarak çalışır vaziyette görülmüştür.

Değerlemeye konu makine ve ekipmanlar, bulundukları yerde üretime devam eder durumda ve bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla üretimin ayrılmaz parçası kabulü ile değerlendirilmiştir.

Bu rapordaki hiçbir yorum, raporun devamında tartışılrsa dahi, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.

Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

Değerleme uzmanı bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda herhangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılabilecek durumda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.

Rapora dahil edilen hava fotoları, kroki, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.



Etiket bilgileri görülemeyen makine ve ekipmanlar, mevcut fiziksel durumları dikkate alınmak suretiyle değerlendirilmiştir

7.3 Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgilerin Dayanak Olarak Kullanılması Durumunda, Bu Bilgilerin Güvenilir Olup Olmadığı Veya Değerleme Görüşünün Güvenilirliğini Olumsuz Yönde Etkileyip Etkilemediği Hakkında Açıklama; Sunulan Bilgilerin İnandırıcılığı Veya Güvenilirliğinin Teyidi Doğrultusunda Yapılan Çalışmaların Kapsamı,

Raporda kullanılan muhasebe kayıtları bağımsız denetimden geçmektedir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Değerlemeci varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

7.4 Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi,

Değerleme çalışmasında Türk Lirası kullanılmıştır.

7.5 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Para Birimi Dışında Farklı Bir Para Biriminin Kullanıldığı Girdi Ve Varsayımlar İçin Hangi Kur Değerinin Kullanıldığının İlgili Tarih Ve Kaynakları İle Belirtilmesi,

30.12.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.1987-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.3397.-TL dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

7.6 Değerlemeye Konu Varlığın Tabi Olduğu Mevzuatın Öngördüğü Teşvik, Yükümlülük Ve Benzeri Hususların Değerleme Kapsamında Belirtilmesi

Mülkiyeti ispat edici belge olarak, firmadan temin edilen imzalı sabit kıymet listeleri doğrultusunda, muhasebe kaydında yer alanlar incelenmek suretiyle tespit edilmiş ve raporumuzda belirtilmiştir. Mülkiyeti ispat edici belge olarak, firmadan temin edilen muhasebesel kayıtlar, firmadan onaylı olarak temin edilmiş olup değerlendirme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü " BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" firması yetkililerinde olacaktır. Değerleme konusu makina ve ekipmanın mülkiyet haklarına ilişkin olarak, firma yetkililerinden muhasebe kayıt kodları temin edilmiştir.

Yatırım teşviği ile ilgili olarak özel açıklama: Firma yetkililerince tarafımıza yatırım teşviki kapsamında makine ekipman olmadığı ifade edilmiş, yatırım teşvik ile ilgili herhangi belge verilmemiştir. Raporumuzun teminat amaçlı kullanılması halinde (teşvik mevzuatına tabi makinaların herhangi bir teminata konu edilmesi hususunun) "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu kanuna ilişkin bilgiler 19.06.2012 Tarih, 28328 Sayılı, 2012/3305 Karar Sayılı Resmi Gazete' den ve diğer mevzuattan görülebilir.



7.7 Değerleme Konusu Varlığın Aynı Kişi Veya Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu makine ve ekipmanlar ile ilgili şirketimiz tarafından daha önce SPK mevzuat kapsamında herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

7.8 Makine Parkı Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri

Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır. Gelir yaklaşımı, makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlendirilmesinde en az tercih edilen yaklaşımdır.

Bu rapordaki hiçbir yorum, raporun devamında tartışılrsa dahi, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.



Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

Değerleme uzmanı bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Değerlemeci varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda herhangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılması durumunda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.

Rapora dahil edilen hava fotoları, krokiler, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.

Etiket bilgileri görülemeyen makine ve ekipmanlar, mevcut fiziksel durumları belirtilmek suretiyle değerlendirilmiştir.

7.9 Değerlenen Varlığın Niteliği, Buna İlişkin Değerleme Yaklaşımlarının Güçlü Ve Zayıf Yönleri, Kullanılacak Yaklaşımın Değerlemenin Kapsamına Ve Amacına Uygunluğu Ve Bu Yaklaşımların Uygulanabilmesi İçin Gerekli Güvenilir Bilginin Mevcudiyeti Değerlendirilerek, Hangi Değerleme Yaklaşımı Veya Yaklaşımlarının Kullanıldığına Belirlenmesine İlişkin Açıklama

TMS, TFRS ve UFRS'lere uyum dâhil pek çok amaç açısından, en uygun değer yaklaşımı Pazar Değeridir. Ancak Pazar Değeri, basitçe, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarında ve muvazaasız bir işlemde alım satımın gerçekleştiğini varsayar; belirli bir varlığın, hangi koşullar içerisinde satışa sunulduğu ya da değerlendirme üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilecek diğer koşullar hakkında sessiz kalır. Bu nedenle, Değerleme Uzmanı, fabrika ve ekipman değerlemesi gerçekleştirirken, varlığın yapısına ve değerlendirme amacına uygun ek varsayımları da dikkate almalıdır. Bu varsayımlar, fabrika ve ekipmanın hali hazırda kullanıldığı işletmenin durumu ya da ayrı ayrı kalemler itibarıyla varlıkların diğer varlıklarla ne dereceye kadar entegre olduğu gibi hususları içerebilir.

Farklı koşullarda ya da farklı değerlendirme amaçları için uygun olabilecek varsayımların örnekleri şunlardır:

- Makine ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi;
- Makine ve ekipmanın yerinde fakat işletmenin kapalı olduğu varsayımlarla değerlendirilmesi; ya da
- Makine ve ekipmanın mevcut yerlerinden kaldırılacağı düşünüldükçe bağımsız kalemler halinde değerlendirilmesi.



- Faaliyetlerini sürdürmekte olan işletme varsayımının kamu sektöründeki varlıklar için karşılığı; kamu sektörü varlıklarının ilgili kamu mal ve hizmetlerinin tedarikinde kullanılmaya devam edilecekleri kabulüdür.

Yukarıdaki varsayımlar listesi sınırlayıcı değildir. Çoğu fabrika ve ekipmanın farklı yapıları ve taşınabilir oluşları göz önüne alındığında, Pazar Değerinin bulunmasında, varlığın piyasaya sunulduğu durum ve koşulları tanımlayacak uygun nitelikli varsayımlara ihtiyaç olacaktır. Bu varsayımlar, müşteriyle tartışılmalı ve rapora dahil edilmelidir. Raporda birden fazla varsayım setine yer vermek ve her varsayım için ayrı ayrı sonuçları raporlamak uygun olabilir; örnek olarak, işletmenin kapatılması veya faaliyetlerin durdurulmasının kesin olmadığı hallerde, bu durumların Pazar Değeri üzerindeki etkisini ayrıca göstermek gerekebilir.

Makine veya ekipmanın Pazar Değerini etkileyebilecek diğer faktörler arasında şunlar da bulunmaktadır:

- Makine ve ekipmanın yerinde değerlemeye tabi tutulduğu hallerde, montaj ve hizmete sokma maliyetleri;
- Taşınacağı durumlarda yapılan değerlemelerde, hizmetten çıkarma, taşıma ve taşıma sonrasında muhtemel yeniden hizmete sokma giderleri için ayrılan karşılıklar ve hangi tarafın bu maliyetleri karşılayacağı. Bazı hallerde, bu maliyetler önemli olabilir; bu nedenle, Değerleme Uzmanı, müşteriyle bunların nasıl yansıtılması ve hangi varsayım(lar)ın uygulanması gerektiği konusunda fikir birliğine varmalıdır.
- Kısıtlı hammadde kaynakları, binaların sınırlı ömürleri, fabrikanın içinde bulunduğu arsa ve binalara ilişkin sınırlı süreli kullanım hakları, yasal kısıtlamalar ve çevre düzenlemeleri gibi faktörler de makine ve ekipmanın değeri üzerinde önemli etkilere sahip olabilirler. Bu faktörlerin, Değerleme Uzmanı tarafından göz önüne alınması ve gerekli varsayımların uygulanması gerekecektir.
- Belli bir binaya hizmet sağlayan bazı makine ve ekipmanlar, gayrimenkule dayalı hakların devrinde doğal olarak alım satıma dahil edilecektir. Buna örnek, elektrik, gaz, ısıtma, soğutma veya havalandırma tesisleri ile asansör gibi ekipmanlardır. Her ne kadar bu kalemlerin değeri genelde gayrimenkule dayalı hakların değeri içinde yer alsa da, amortisman muhasebesi gibi çeşitli amaçlar için, bu kalemleri ayrı ayrı değerlemek gerekebilir. Bu durumda Değerleme Uzmanı, bu kalemlerin ayrıca değerlendirme ve kullanıma tabi tutulmasının gayrimenkule dayalı hakların değerini etkileyeceğini açıkça belirtmelidir. Aynı yerdeki gayrimenkul varlıkları ile fabrika ve ekipman varlıklarının değerlendirilmesi için farklı Değerleme Uzmanları görevlendirildiğinde, gözden kaçırma veya mükerrer sayımların engellenmesi için Değerleme Uzmanları arasında dikkatli bir işbirliği gereklidir.
- Maddi olmayan varlıklar, makine ve ekipman tanımının dışında yer alırlar. Ancak, maddi olmayan varlıkların fabrika ve ekipmanların değeri üzerinde bazı etkileri olabilir; örneğin, model ve kalıpların değeri genelde fikri mülkiyet haklarıyla ayrılmaz bir şekilde bağlantılıdır. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanı, bir değerlemeyi raporlamadan önce, söz konusu maddi olmayan varlıklara ilişkin olarak hangi varsayımların uygun olduğunu belirlemelidir. İşletim yazılımı, teknik veriler, üretim kayıtları ve patentler, alım satıma dahil edilip edilmediklerine bağlı olarak, fabrika ve ekipmanların değeri üzerinde etkileri olabilecek maddi olmayan varlıklara örnektir.
- Makine ve ekipmanlar, finansal kiralama gibi bir finansal sözleşmeye tabi olabilirler. Bu durumda, söz konusu varlık, borç verene ya da kiralayana sözleşme çerçevesinde belirlenen belli bir meblağ ödenmeden satılamaz. Bu meblağ, varlığın ipoteksiz değerinin üzerinde veya altında olabilir. Bu tür sözleşmelere tabi fabrika ve ekipman kalemleri, üzerinde ipotek bulunmayan varlık kalemlerinden ayrı olarak tanımlanmalı ve değerleri de ayrı raporlanmalıdır. Operasyonel kiralamaya tabi olan ya da üçüncü şahısların malı olan varlık kalemleri, mülkiyet hakları kiracıya devredilmediğinden genel olarak hariç bırakılır.
- Pazar Değeri kavramı, özel anlaşma, ihale, açık artırma vs. gibi herhangi bir özel satış yöntemini dile getirmez. UDES 1'deki kavramsal çerçeve, Pazar Değerinin en uygun biçimde pazarlama yapıldıktan sonra yapılan bir satış varsaydığını açıkça ortaya koyar. Bu tanım zımnen, satış yönteminin, varlık veya belirli bir varlık grubu için, belirli koşullar altında en yüksek değeri ortaya çıkaracak yöntem olduğunu belirtir. İstekli ve bilgili bir satıcı, fiyatı en üst düzeye çıkarmayacak bir satış yöntemini gönüllü olarak seçmeyecektir. Ancak, eğer alım



satım, satıcıyı elden çıkarmada en uygun metodu seçmekten alıkoyan koşullar altında gerçekleşiyorsa, satıcının üzerindeki kısıtlamalar o anda piyasadaki tüm satışlar için geçerli kısıtlamalar olmadığı takdirde öngörülen değer Pazar Değeri olamaz. Bir satıcı veya varlığa özgü belli bir kısıtlama, söz konusu kısıtlamaya tabi olarak satma gereğiyle birleştiğinde, ortaya zorunlu satış durumu çıkabilir.

- Makine ve ekipman varlıklarının zorunlu satış koşullarına tabi olması, gayrimenkullere kıyasla daha fazla ortaya çıkan bir durumdur. Örnek olarak, bazen varlıkların uygun pazarlamayı engelleyen bir zaman aralığında elden çıkarılması gerekir; çünkü varlıkların o andaki sahibi, ilgili arsa veya binayı boşaltmak ya da teslim etmek zorundadır. Böyle bir durumun ortaya çıkması veya çıkabileceğinin öngörülmesi halinde, Değerleme Uzmanının, umulabilecek ya da kabul edilmesi gereken fiyat konusunda tavsiyelerde bulunması uygun olabilir; ancak bunu yapmadan önce, anılan kısıtlamanın yapısını tam olarak belirlemesi ve satıcının belirlenen zaman aralığında varlıkları elden çıkaramamasının sonuçlarını da anlaması gerekir. Örneğin, varlıklar üzerindeki haklar kaybedilebilir nitelikte olabilir veya mal sahibi belirli mali cezai şartlara tabi olabilir. Bunun yanında satışa alternatif diğer seçenekleri de göz önünde bulundurmak gerekebilir; örneğin, kalemleri elden çıkarmak üzere başka bir mekâna taşımanın pratik olup olmayacağı ve bunun maliyeti gibi. Değerleme Uzmanı, mevcut veya muhtemel koşullar hakkında yeterli bilgiye sahip olmadan anlamlı tavsiyelerde bulunamaz; çünkü bu durumda gerçekleşecek bir alım satım Pazar Değeri tanımının dışında kalacaktır. Zorunlu satış koşulları altında gerçekleşecek alım satımlara ilişkin varsayımların, dikkatli bir şekilde değerlendirilmesi ve açıklıkla belirtilmesi gerekir.

7.10 Makine Parkı Değerlemesinde İzlenen Metodoloji

Hangi Değerleme Yaklaşımı veya Yaklaşımlarının Kullanıldığının Belirlenmesine İlişkin Açıklama

Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınmıştır. Bu tür tesise özgü olan Makine ve Teçhizatların emsal teşkil edecek benzer kapasitede tesis olmaması, ayrıca firmanın kendi üretimi olan makine ve teçhizatların yatırım maliyetlerinin tespitinde piyasada muadil makine bulunmasındaki güçlük sebebi ile emsal yaklaşımı ile tespitinin mümkün olmadığı görülmektedir.

Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değerın Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle Değerleme konusu Makine ve Teçhizatların değerini en doğru şekilde yansıtaacağı, bu nedenle Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değerın kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Pazar Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda; Bu yöntem seçilmemiştir. Bu tür tesise özgü olan Makine ve Teçhizatların emsal teşkil edecek benzer kapasitede tesis olmaması, ayrıca firmanın kendi üretimi olan makine ve teçhizatların yatırım maliyetlerinin tespitinde piyasada muadil makine bulunmasındaki güçlük sebebi ile emsal yaklaşımı ile tespitinin mümkün olmadığı görülmektedir.

Gelir Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda; Bu yöntem seçilmemiştir. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerın, 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.

Firmanın elde ettiği gelirlere makine ekipman dışında birçok dış etken etki etmektedir. (firmanın sahip olduğu marka değeri, Pazar payı, piyasa koşulları vb.) Ayrıca Gelir yaklaşımı yönteminde, makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmaması sebebi ile makine, hat ve ekipman değerlemesinde tercih edilmemiştir.

Maliyet Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda; Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi seçilmiştir. Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınmıştır. Bu tür tesise özgü olan Makine ve Teçhizatların emsal teşkil edecek benzer kapasitede tesis olmaması, ayrıca firmanın kendi üretimi olan makine ve teçhizatların yatırım maliyetlerinin tespitinde piyasada muadil makine bulunmasındaki güçlük sebebi ile emsal yaklaşımı ile tespitinin mümkün olmadığı görülmektedir.



Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değerin ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle Değerleme konusu Makine ve Teçhizatların değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu nedenle Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değerin kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarında GES Enerji firması ile yapılan görüşmede GES santralının maliyeti, tesis kurulumunda kullanılacak Güneş paneli, İnvertör ve diğer malzemelerin kalitesinde (Çin malı, Alman malı, Amerikan malı vs) menşesine göre %10-%30 oranında fark ettiği bilgisine ulaşılmıştır. Yine GES santrali, dönerli sistem veya sabit sistem şeklinde yapılabilmektedir. Daha verimli olan güneş takip eden dönerli sistem yapılması halinde, maliyet (sabit sisteme göre) yaklaşık %20-%30 artmaktadır. Güneş panellerinin ömrünü belirleyen tek bir evrensel tanımlayıcı standart yoktur. En eski faal güneş enerjisi santrali 60 yaşın üzerindedir. Bugün çoğu üretici, 25 yıllık garantili bir kullanım ömrünü verse de ortalama tahminler, kurulumun gerçek hizmet ömrünün 40-50 yıl kadar uzun olabileceğini göstermektedir. Bununla birlikte, problem güneş panellerinin fiziksel dayanıklılığında değildir. Metal yapı çok dayanıklıdır ve hücreler koruyucu bir pleksiglas tabakası ile kaplanmıştır. Bu nedenle mekanik hasar veya hava koşullarının olumsuz etkisi riski çok düşüktür. Güneş panellerinin ömrü daha çok verimliliklerindeki düşüşle ölçülmelidir. Uzmanlar, bunun yılda % 0,50'e kadar çıkabileceğini ve %20 verimlilik kaybı zaten teknik bir arıza olarak kabul edilir ve değiştirmeye yol açmalıdır. İnverter cihazın hizmet ömrü yaklaşık 10 yıldır ve nadir durumlarda 20 yıla kadar çıkar. Bu nedenle, herhangi bir zamanda bağımsız olarak değiştirilme olasılığı, PV kurulumlarının genel ömrünü sınırlamamaktadır.

Tesiste yer alan ve detaylı olarak açıklanmış bulunan makine – tesisat ve ekipmanlar, bulundukları yerde, montajlı ve üretime devam eder durumda görülmüş ve değerlendirilmiştir. Montajlı adil piyasa değeri olarak ifade edebileceğimiz bu değer, tesisin pazar değeri olarak düşünülebilir. Makinelerin satış kabiliyetleri değerlendirmede tekil satılabilirlik bazında değil, tesis ile birlikte olması durumu için yapılmıştır. Bu tip kompleks ve entegre yapıya sahip tesislerin, diğer tekil makinelere göre, görece kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, belirli bir lokasyonda bulunması ve daha önce belirlenmiş kapasitesi/spesifikasyonları sebebiyle alıcısı az olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Değerlemeye konu makineler, ekspertiz çalışması esnasında bakımları ve temizliği yapılmış durumda görülmüştür. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde; günlük, haftalık ve aylık bakımların kendi bünyelerinde yapıldığı, arıza durumunda yetkili servis hizmeti aldıkları öğrenilmiş, bakım kartları bulunmaması sebebiyle bu bakım periyotlarına ilişkin kontrol imkanı bulunamamıştır. Makineler bakımlı, çalışır durumda ve teknik herhangi bir sorunu bulunmadığı kabulü ile değerlendirilmiştir.

Tesisin çalışır durumunu ifade eden bu değer dışında, aşağıda yer alan makine ve ekipmanların düzenli tasfiyesi durumu söz konusu olabilir. Bu durumda, tesisin rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlar da, düzenli tasfiye şartlarında değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu duruma özellikle dikkat edilmesi tavsiye edilmektedir.

Mülkiyeti ispat edici belge olarak, firmadan temin edilen sabit kıymet listesi firmadan onaylı olarak temin edilmiş olup değerlendirme konusu tesisin aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" firması yetkililerinde olacaktır.



7.11 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Makine Ekipman Pazar Değerleri

Adet	Makine Ekipman Tanımı- Açıklama	Marka	Tip	Muhasebe kodu (Mizan sıra no)	Açıklama İmal yılı	Yeni İkame Değeri (TL)	Takdir edilen Teknoloji değişim ve Toplam Yıpranma Oranı (%)	Güncel Pazar Değeri (TL)
1	1600 KVA TRAFO TESİSİ	ABB		253.01.008	2023	39.000.000 TL	%4	37.440.000 TL
5190	PHOTO VOLTAİK GÜNEŞ(SOLAR) PANEL		SP EN.SP400M72	253.01.008	Mono Kristal 400 Wp 2023			
27	İNVERTÖR	SOLAX POWER	MEGA 60KG2 60 KW	253.01.008	60kWe 2023			
1	DATA HUB 1000		SOLAX SMART LOGGER	253.01.008	2023			
1	GES DAĞITIM PANOSU			253.01.008	2023			
1 SET	OTOPRODÜKTÖR RÖLE			253.01.008	2023			
1	SCADA SİSTEMİ (RTU)			253.01.008	2023			
22000 M	DC KABLO 4MM2	HES/HAS		253.01.008	2023			
21000 M	DC KABLO 6MM2	HES/HAS		253.01.008	2023			
250 M	AC KABLO 4*50 MM2 NA2XH	HES/HAS		253.01.008	2023			
220 M	AC KABLO 1*400 MM2	HES/HAS		253.01.008	2023			
300 M	AC KABLO 1*25 MM2 ALVİNAL	HES/HAS		253.01.008	2023			
100 M	AC KABLO 1*70 MM2 ALVİNAL KABLO	HES/HAS		253.01.008	2023			
3000 KG	ALÜMİNYUM PROFİL İŞLENMİŞ PRES			253.01.008	2023			



set	MEKANİK KONSTRÜKSİYON			253.01.008	2023			
1 set	TOPRAKLAMA SİSTEMİ			253.01.008	2023			
		GÜNEŞ SANTRALİ GÜNCEL PAZAR DEĞERİ						37.440.000 TL



7.12 Farklı Yaklaşım Veya Yöntemler Uygulanıp Birbirinden Oldukça Uzak Sonuçların Elde Edilmesi Halinde, Değerlemeyi Gerçekleştiren Tarafından Belirlenen Değerlerin Neden Bu Kadar Farklı Olduğunun Anlaşılabilmesine Yönelik Yürütülen Prosedürler,

Değerlemede yalnızca maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

7.13 Uygulanan değerlendirme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama

Değerlemede yalnızca maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER VE SONUÇ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu makine ekipmanların Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") göre hazırlanmış mali tablolarda kullanılmak üzere güncel pazar değeri hesaplanırken makine ekipmanların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup yalnızca Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre makine ve ekipmanlar mahallen tek tek görülmüştür. Maliyet yaklaşımında makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış veya ilk alım değerleri güncel tarihe taşınarak ikame değerler kabul edilmiştir. Bu değerler üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

Muhasebesel kayıta makine ve ekipmanların farklı isim veya toplu olarak kayıtları görülmektedir. Sahada tespit edilen makine ve teçhizat ile muhasebesel kayıtların birebir eşleştirilmesi muhasebesel açıklamaların toplu olması veya farklı ifade edilebilmesi sebebi ile yapılamamaktadır. Bu sebeple firmadan temin edilen muhasebesel kayıtlar baz alınarak, muhasebesel kayıtlarda kayıtlı olan makine ve ekipmanlar değerlendirilmede dikkate alınmış, sahada tespit edilen makine ve teçhizat ile muhasebesel kayıtların genel çerçevede uyumlu oldukları tespit edilmiştir.

Değer takdirinde tüm tesisin yerinde yapılan incelemesi, konumu, teknik özelliği, tipi, modeli, üretim kapasitesi, gücü, enerji sarfıyatı, maliyet değeri, fatura değeri, ekonomik ömrü ve yıpranma payı, kullanım amacı göz önünde bulundurularak; günümüz ekonomik piyasa koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı kabul edilmiştir.



8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, MİSİS (YAKAPINAR) MAHALLESİ, 15681 ADA, 16 NO.LU PARSELDE bulunan BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firması **Mülkiyetinde bulunan 1,6MW ÇATI TİPİ GES makine ve teçhizatların 31.12.2024 tarihi itibari ile Pazar Değerleri:**

TANIM	PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)
FİRMA MÜLKİYETİNDE BULUNAN GES TESİSİ	37.440.000 TL	44,928,000 TL

(OTUZ YEDİ MİLYON DÖRT YÜZ KIRK BİN TÜRK LİRASI'dır.)

30.12.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.1987-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.3397.-TL dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır

****Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.**

Raporu Hazırlayan

F.Sercan CENGİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Makine Mühendisi

SPK Lisans No: 402251

Raporu Onaylayan

Fatih TOSUN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400812



9. BÖLÜM / Ekler

FOTOĞRAFLAR









MUAVİN DEFTER

Rapor Adı : Muavin Defter

Rapor Tarihi / Saati : 26.Aralık 2024 / 16:26:28

Firma : 120 , Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

Çalışma Dönemi : 01 (01.Ocak 2020-Çarşamba-31.Aralık 2024.Salı)

Kullanıcı Adı : NAZAN

Sayfa : 1

Hesap Kodu / Adı : 253.01.008 / Güneş Enerjisi (Yeni Fabrika)

Hesap Özel Kodu :

Hesap Yetki Kodu :

Birim :

Tarih	Fiş Türü	Fiş No.	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Döviz	İD Kuru	İ Döviz Tutarı	İ Döviz Bakiye
31.10.2023	Mahsup	231031.071	253 Hesaba Virman	30.014.896,49	0	30.014.896,49	TL	1,00	30.014.896,49	30.014.896,49
31.12.2023	Mahsup	231231.145	258 Hesaptan Virman	873.285,03	0	30.888.181,52	TL	1,00	873.285,03	30.888.181,52
31.12.2023	Kapanış	231231.001	01.01.2023-31.12.2023 Mali Yılı Kapanış Fişi.	0	30.888.181,52	0	TL	1,00	-30.888.181,52	0
01.01.2024	Açılış	240101.001	01.01.2024-31.12.2024 Mali Yılı Açılış Fişi.	30.888.181,52	0	30.888.181,52	TL	1,00	30.888.181,52	30.888.181,52
12.06.2024	Mahsup	240612.024	ziraat bankası 7.500.00-TL kredi kapama	139.534,61	0	31.027.716,13	TL	1,00	139.534,61	31.027.716,13
Toplam				61.915.897,55	30.888.181,52				31.027.716,13	



30.11.2023 10:47

E-FATURA PORTAL | Gelen Faturalar > Gelenler > Arşiv

SP ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM LTD. ŞTİ.
AOSB ACIDERE OSB MAH HİLAL CAD No: NO:6
01410 SARIÇAM / ADANA
Tel: 322-4573232 Faks: 322-4574343
Web Sitesi: www.spenerji.com.tr
E-posta: muhasebe@spenerji.com
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 7810456661
Mersis No: 0781045666100015
Ticaret Sicil No: 59658



SAYIN
BİLİCİ YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.
AOSB ACIDERE OSB MAH. ATATÜRK BULV. NO:7 ,
SARIÇAM/ADANA
Bina No: Kapı No:
01410 Acidereosb, Sarıçam / Adana
TÜRKİYE
E-Posta: nazan@biliciyatirim.com
Tel: Faks:
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 6220184380
ETTN: 2F1F3DC1-EAAA-44AC-915A-309FE6E0C601

Özelleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	TICARİFATURA
Fatura Tipi:	İSTİSNA
Fatura No:	SPF2023000000073
Fatura Tarihi:	06- 10- 2023
Fatura Saati:	13:08:29
İrsaliye No:	
İrsaliye Tarihi:	

Sıra No	Malzeme / Hizmet Açıklaması	Miktar	Birim Fiyat	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Malzeme / Hizmet Tutarı
1	Photo Voltaik Güneş (Solar) Panel SP EN.SP400M72	5.190 Adet	170,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		882.300,00 USD
Mal / Hizmet Toplam Tutarı							882.300,00 USD
Hesaplanan KDV (% 0,00)							0,00 USD
Vergiler Dahil Toplam Tutar							882.300,00 USD
Ödenecek Tutar							882.300,00 USD
Döviz Kuru (TRY)							27,5759 TL
Mal / Hizmet Toplam Tutarı							24.330.216,57 TL
Toplam İskonto							0,00 TL
Hesaplanan KDV (% 0,00)							0,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar							24.330.216,57 TL
Ödenecek Tutar							24.330.216,57 TL

Vergi muafiyet sebebi:308-13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi

Genel Açıklamalar

Vergi Muafiyet Sebebi:13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi ! Genel Açıklamalar ! Vergi Muafiyet Sebebi 3065 sayılı kanunun 13/D bendi ! Yatırımlı Malların Teslimi. YTB TARİHİ: 17.08.2023 YTB NO:557401 BELGE ID:1071806 Yerli Liste 1. ! Sıradaki yer alan teçhizatır. 23.08.2023 TARİHİ VE 2023/D3-00143 GTİP NO:85.41.43.00.00 SATIR KODU 23.3.00143.001
Yalnız SekizYüzSeksenİkiBinÜçYüz USD #
Yalnız YirmiDörtMilyonÜçYüzOtuzBinİkiYüzOnAltı TL Elliyedi kuruş

***** İrsaliye yerine geçer. *****

İrsaliye yerine geçer.



30.11.2023 10:45

E-FATURA PORTAL | Gelen Faturalar > Gelenler > Arşiv

SP ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM LTD. ŞTİ.
AOSB ACIDERE OSB MAH HİLAL CAD No: NO:6
01410 SARIÇAM / ADANA
Tel: 322-4573232 Faks: 322-4574343
Web Sitesi: www.spenerji.com.tr
E-posta: muhasebe@spenerji.com
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 7810456661
Mersis No: 0781045666100015
Ticaret Sicil No: 59658



e-FATURA



SAYIN
BİLİCİ YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.
AOSB ACIDERE OSB MAH. ATATÜRK BULV. NO:7 ,
SARIÇAM/ADANA
Bina No: Kapı No:
01410 Acidereosb, Sarıçam / Adana
TÜRKİYE
E-Posta: nazan@biliciyatirim.com
Tel: Faks:
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 6220184380
ETTN: AFD212F1-44DB-4C74-9763-3C69E3CB8C7E

Özelleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	TICARİFATURA
Fatura Tipi:	İSTİSNA
Fatura No:	SPF2023000000070
Fatura Tarihi:	30- 09- 2023
Fatura Saati:	15:37:15
İrsaliye No:	
İrsaliye Tarihi:	

Sıra No	Malzeme / Hizmet Açıklaması	Miktar	Birim Fiyat	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Malzeme / Hizmet Tutarı
1	GES DAĞITIM PANOSU	1 Adet	13.350,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		13.350,00 USD
2	OTOPRODÜKTÖR RÖLE (Fider yön3 adet gerilim trafo)	1 SET	9.200,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		9.200,00 USD
3	Scada Sistemi(RTU)	1 Adet	2.800,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		2.800,00 USD
4	DC KABLO 4 MM2	22.000 M	1,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		22.000,00 USD
5	DC KABLO 6 MM2	21.000 M	1,5000 USD	% 0,00	0,00 USD		31.500,00 USD
6	AC KABLO 4*50 MM2 NA2XH	250 M	3,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		750,00 USD
7	AC KABLO 1*400 MM2	220 M	6,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		1.320,00 USD
8	AC Kablo 1*25 mm2 ALVİNAL	300 M	1,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		300,00 USD
9	AC KABLO 1*70 MM2 ALVİNAL KABLO	100 M	1,2000 USD	% 0,00	0,00 USD		120,00 USD
10	ALÜMİNYUM PROFİL İŞLENMİŞ PRES	3.000 KG	8,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		24.000,00 USD
11	İNVERTER 60 KW	27 Adet	3.000,0000 USD	% 0,00	0,00 USD		81.000,00 USD

Mal / Hizmet Toplam Tutarı 186.340,00 USD

Hesaplanan KDV (% 0,00) 0,00 USD

Vergiler Dahil Toplam Tutar 186.340,00 USD

Ödenecek Tutar 186.340,00 USD

Döviz Kuru (TRY) 27,4260 TL

Mal / Hizmet Toplam Tutarı 5.110.560,84 TL

Toplam İskonto 0,00 TL

Hesaplanan KDV (% 0,00) 0,00 TL

Vergiler Dahil Toplam Tutar 5.110.560,84 TL

Ödenecek Tutar 5.110.560,84 TL

Vergi muafiyet sebebi:308-13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi

Genel Açıklamalar

Vergi Muafiyet Sebebi13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi|Genel Açıklamalar | Vergi Muafiyet Sebebi 3065 sayılı kanunun 13/D bendi |Yatırımlı Malların Teslimi.|YTB TARİHİ: 17.08.2023 YTB |NO:557401|BELGE ID:1071806 Yerli Liste |2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 VE 13 |sıradaki yer alan teçhizatdır.

Yalnız YüzSeksenAltıBinÜçYüzKırk USD

Yalnız BeşMilyonYüzOnBinBeşYüzAltmış TL SeksenDört kuruş

***** İrsaliye yerine geçer. *****

İrsaliye yerine geçer.

<https://portal.veriban.com.tr/eInvoice/PurchaseInvoice/ArchiveList>

1/1



30.11.2023 10:46

E-FATURA PORTAL | Gelen Faturalar > Gelenler > Arşiv

SP ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM LTD. ŞTİ.
AOSB ACIDERE OSB MAH HİLAL CAD No: NO:6
01410 SARIÇAM / ADANA
Tel: 322-4573232 Faks: 322-4574343
Web Sitesi: www.spenerji.com.tr
E-posta: muhasebe@spenerji.com
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 7810456661
Mersis No: 0781045666100015
Ticaret Sicil No: 59658



SAYIN
BİLİCİ YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.
AOSB ACIDERE OSB MAH. ATATÜRK BULV. NO:7 ,
SARIÇAM/ADANA
Bina No: Kapı No:
01410 Acidereosb, Sarıçam / Adana
TÜRKİYE
E-Posta: nazan@biliciyatirim.com
Tel: Faks:
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 6220184380

ETTN: 1A0DB607-795D-49FD-8A60-36D5464A807E

Özellikleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	TICARİFATURA
Fatura Tipi:	ISTISNA
Fatura No:	SPF2023000000071
Fatura Tarihi:	30- 09- 2023
Fatura Saati:	15:52:51
İrsaliye No:	
İrsaliye Tarihi:	

Sıra No	Malzeme / Hizmet Açıklaması	Miktar	Birim Fiyat	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Malzeme / Hizmet Tutarı
1	SOLAX SMART LOGGER •DATAHUB 1000	1 Adet	416,6700 USD	% 20,00	83,33 USD		416,67 USD
Mal / Hizmet Toplam Tutarı							416,67 USD
Hesaplanan KDV (% 20,00)							83,33 USD
Vergiler Dahil Toplam Tutar							500,00 USD
Ödenecek Tutar							500,00 USD
Döviz Kuru (TRY)							27,4260 TL
Mal / Hizmet Toplam Tutarı							11.427,59 TL
Toplam İskonto							0,00 TL
Hesaplanan KDV (% 20,00)							2.285,52 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar							13.713,11 TL
Ödenecek Tutar							13.713,11 TL

Genel Açıklamalar
Yalnız BeşYüz USD #
Yalnız OnÜçBinYediYüzOnÜç TL OnBir kuruş

***** İrsaliye yerine geçer. *****

İrsaliye yerine geçer.



30.11.2023 10:51

E-FATURA PORTAL | Gelen Faturalar > Gelenler > Arşiv

AYD İLETİM ENERJİ ELEKTRİK TİC. SAN. LTD. ŞTİ.
YEŞİLOBA MAH. FATMA E NAYMAN CD. ARSLANDAMI No: 15 MRK.D
BL NO: 6/3
01 SEYHAN / ADANA
Tel: 0532 012 61 19 Faks: +
Web Sitesi: www.aydenerji.com
E-posta: aydiletimenerji@gmail.com
Vergi Dairesi: BEŞÖCAK
VKN : 1091113581
Mersis No: 01091113581000001
Ticaret Sicil No: 82790



e-FATURA



SAYIN
BİLCİ YATIRIM SANAYİ TİC. A.Ş.
ACIDERE OSB ORGANİZE SAN. CAD. ATATÜRK BULVARI NO: 7
Bina No: Kapi No:
SARUÇAM / ADANA
TÜRKİYE
E-Posta: selattin@bilciyatirim.com.tr
Vergi Dairesi: YÜREĞİR
VKN : 6220184380

ETTN: C066E208-A331-40F7-AC86-3C9BBAAAB5B1

Özelleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	TİCARİ FATURA
Fatura Tipi:	İSTİSNA
Fatura No:	AJE2022000000105
Fatura Tarihi:	25-11-2022 11:51:06
İrsaliye No:	0000000000000143
İrsaliye Tarihi:	25-11-2022

Sıra No	Malzeme / Hizmet Kodu	Malzeme / Hizmet Açıklaması	Açıklamalar	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Vergi Muafiyet Sebebi	Diğer Vergiler	Malzeme / Hizmet Tutarı
1	ZQV 4+2	1600 KVA TRAFO TESİSİ		1 SET	1.006.452,0000 TL			% 0,00	0,00 TL	13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi		1.006.452,00 TL
Mal / Hizmet Toplam Tutarı												1.006.452,00 TL
Hesaplanan KDV (% 0,00)												0,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar												1.006.452,00 TL
Ödenecek Tutar												1.006.452,00 TL

Vergi Muafiyet Sebebi 13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi

Genel Açıklamalar
BU MAKİNA 24.10.2022 TARİH 539921 NÖLÜ YATIRIM
TEŞVİK BELGESİNİN 4.SİRA NUMARASI 1kkw8p BARKODU
İLE KAYITLI OLUP 3065 SAYILI KDV KANUNUNUN 13/D
MADDESİ GEREĞİNCE KDV TAHSİL EDİLMEMİŞTİR.
Yalnız Bir Milyon Altı Bin Dört Yüz Ellik

KUVEYTTÜRK BANKASI / BARKAL ŞUBESİ IBAN : TR43 0020 5000 0976 7474 0000 01



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-16:55

**Kaydı Oluşturan: BÜLENT BİLİCİ (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15681/16
Taşınmaz Kimlik No:	114536647	AT Yüzölçümü(m2):	47146.41
İl/ilçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖRKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1005	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET TEK KATLI KARMA SANAYİ BİNASI VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: bilici yatırım sanayi ve ticaret anonim şirketi adına 1 adet	(SN:8044799)	Sarıçam -	

1 / 3

	sanayi binası cins tashihi harç beyanı yazısı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	09-06-2023 11:50 - 22353	
--	--	---	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
782953742	(SN:8316892) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47146.41	47146.41	Satış 14-11-2023 16:13 - 47075	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıçam - 14-11-2023 16:13 - 47075	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AMHhW3N50j7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



TECRÜBE BELGELERİ LİSANSLAR





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nervzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 36231672-415.01- **291**

Konu : Listeye alınma başvurunuz hk.

3702

03.04/2015

VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altunizade Mah. Kuşbakışı Cad. No:29, Aşuroğlu Sitesi C Blok, Daire:2
Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 15.12.2014 tarih ve 14.12.03 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 03.04.2015 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda (UVAP) yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı





T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415.01-41358
Konu : Makine ve Ekipman Değerleme Yetki
Talebi Hk

25.08.2023

VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altunizade Mah. Kuşbakışı Cad. No:29, Ağuroğlu Sitesi A Blok Daire:4
Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 27.07.2023 tarih ve 3.07/23 ile 15.08.2023 tarih ve 6.08/23 sayılı yazılarınız.

İlgi'de kayıtlı yazılar ile Şirketiniz tarafından, Kurulumuzun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar hakkındaki İlke Kararı ve 13.01.2022 tarih ve 2/36 sayılı Kararı kapsamında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere, "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınma talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Konuyla ilişkin yapılan inceleme sonucunda, ilgede kayıtlı Şirketiniz başvurusunun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Konusu itibarıyla hakkında özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli olan makine ve ekipmanlara ilişkin olarak yapılan değerleme faaliyetlerinde, değerleme çalışmasını destekleyecek, değerleme raporunun doğruluğunu ve yeterliliğini artıracak nitelikte, ilgili makine ve ekipman konusunda uzman kişilerden görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu makine ve ekipmanın özel ihtisas gerektirip gerektirmediğine ilişkin kararın Şirketiniz tarafından verilmesi gerektiği ve hazırlanan değerleme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte Şirketinizin sorumluluğunda bulunduğu,

b) Söz konusu listeye alınma başvurusundaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi verilmesinin ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanmasının zorunlu olduğu, ancak her hâltükarda değerleme raporunun imzalaması aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevkîkinin Şirketinizin sorumluluğunda olduğu ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazınız ekinde yer alan beyanın verilmesi gerektiği

hususlarının Şirketinize bildirilmesine karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Kurul Başkan Yardımcısı

Ek: Kurula Sunulacak Beyan

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 8290CF98-698B-498B-9CCC-C906C2402A3B

Belge Doğrulama Adresi: <https://dogrulama.spk.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,

Bilgi için: Eser GÜNGÖR

Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929090,

Başuzman

İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Sınır Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL

Telefon No: 312 292 8427

Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00

e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

Kep Adresi: spk@hs01.kep.tr

