

5.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme çalışması sırasında, konu taşınmaza ilişkin, değer takdirinde bulunmak üzere yeterli veriye ulaşılarak gerekli analizler yapılmıştır.

Taşınmaz; konum, teknik özellikler, coğrafi özellikler, elektrik piyasası koşulları baz alındığında mevcut pazar koşullarında, şirket hissesi devri yöntemi ile "SATILABİLİR" niteliktedir. Taşınmazın değeri itibarıyla, kısıtlı alıcı kitlesine hitap edecek olması satış sürecine negatif etki edeceği göz önüne alınarak, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden taşınmazın satış kabiliyeti "**Düşük / Alıcısı Az**" olarak tahmin edilmiştir.

Gelir yöntemi ve Piyasa yöntemiyle tespit edilen değerler arasında oluşan farkın ana sebebi, santralin bulunduğu Çukurçayı bölgesine son iki yılda düşen yağış miktarındaki azalmaya paralel düşen elektrik üretim miktarlarıdır. Ancak son 20-30 yıllık akım gözlem istasyonu verileriyle yapılan debi hesaplamaları bu düşüşün ortalamayı yansıtmadığını göstermektedir. Bu sebeple, değer ortalaması alınırken piyasa yöntemiağırlıklı kabul edilmiş (% 80) ve bu yöntemle göre tespit edilen değere daha yakın bir değer takdiri yapılmıştır.

5.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

% 18 KDV HARIÇ TOPLAM PIYASA RAYİÇ DEĞERİ
34.600.000.-TL
OTUZ DÖRT MİLYONALTI YÜZBİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
40.828.000.-TL
KIRK MİLYON SEKİZYÜZ YİRMİSEKİZ BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ	
~9.850.000,- \$	~8.630.000.- €

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

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

30.06.2017 Tarihli T.C. Merkez Bankası E. Döviz Satış Kurları
1 \$ = 3,5135 TL / 1 € = 4,0102 TL

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
CEM ERKAN
SPK LİSANS NO: 400 369

Y.MAKİNE MÜHENDİSİ
(*) ORKUN DEĞERLİ
ODA SİCİL NO: 55293

ANNEVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Çayyolu Kat: 5/5
12115 Sokak No: 12115/5/5 Balgat
Tel: 0312 411 1111 Fax: 0312 411 1112
Başkent Vergi Defteri: 069 042 9124

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