

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.

Değerleme Raporu

KPMG Türkiye | Kurumsal Finansman | Değerleme Hizmetleri Danışmanlığı

31 Aralık 2024

Gizli ve Özeldir

KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

İş Kuleleri, Kule 3, Kat:1-9,

Telefon +90 (212) 316 60 00

Levent, Beşiktaş, 34330 İstanbul

Telefaks +90 (212) 316 60 60**Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.’nin Yönetim Kurulu’na,**

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. (“Müşteri” veya “Vakıf Enerji”)’nin talebi doğrultusunda Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. (“Vakıf Enerji” veya “Şirket” veya “Hedef Şirket”)’nin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla (“Değerleme Tarihi”) gerçeğe uygun hisse değer aralığının hesaplanmasında görevlendirilmiş bulunmaktayız. Bu değerlendirme raporu (“Rapor”) KPMG olarak sektörde edindiğimiz bilgi ve birikimler doğrultusunda ve halka açık bilgiler göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Bu Rapor SPK’nın III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (“UDES”) kapsamında hazırlanmış olup tüm yönleriyle UDES uyumludur.

Bu Rapor KPMG ile Vakıf Enerji arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11 Kasım 2024 tarihli sözleşmenin hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış olup KPMG’nin değerlendirme ile ilgili bulgularını beyan etmektedir ve bu sözleşmenin getirdiği tüm şartlara bağımlı ve uygundur.

Çalışmanın bulguları ve varılan sonuçlar bu raporun ilerleyen sayfalarında yer almaktadır. Çalışma sırasında, Vakıf Enerji’ye ait 01.01.2020 - 30.09.2024 dönemine ait VUK ile uyumlu mali tablolar ile diğer finansal bilgiler tarafımıza iletilmiştir. Geçmiş dönem finansal tabloları ve diğer finansal bilgiler bağımsızlık ilkeleri çerçevesinde tarafımızca ayrıca denetime tabi tutulmamıştır.

Değerleme analizinde kullanılan yöntemler herhangi bir genel kabul görmüş denetim standardına göre olmayıp tam kapsamlı veya sınırlı bir denetim çalışmasını içermemektedir. Projede, tarafımıza temin edilen bilgilerin tam ve doğru olduğu kabul edilmiş kamuya açık bilgilere erişim dışında, ayrıca bir finansal inceleme veya durum tespit çalışması gerçekleştirilmemiştir. Dolayısıyla, tarafımıza iletilen mali tablolar üzerinde herhangi bir fikir ya da teminat beyan etmemekteyiz.

Genellikle şartlar ve olaylar beklenildiği gibi gelişmeyebildiğinden, tahmin edilen ve gerçekleşen finansal sonuçlar arasında farklılıkların doğabileceğine ve bu farklılıkların varılan sonuçlarda değişikliklere neden olabileceğine dikkatinizi çekmek isteriz. Geleceğe yönelik tahmini finansal tabloların ve bunların bağlı olduğu varsayımların uygulama sorumluluğu Vakıf Enerji’ye aittir. KPMG’nin bu varsayımların uygulanması ve gerçekleştirilmesi konusunda herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Değerleme raporumuz Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı’nın 31.12.2024 tarihli denetlenmiş mali tablolarında Vakıf Enerji’nin gerçeğe uygun hisse değerinin yansıtılması aşamasında Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı’na referans teşkil etmesi amacı ile hazırlanmıştır. Bunun dışında hiçbir amaca yönelik olmayıp Müşteri’nin dahili kullanımı ile sınırlıdır. Aksi halde, bizim yazılı iznimiz olmadan, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya içerdiği bilgilere referans verilemez.

Bulgularımızın, Vakıf Enerji için üçüncü şahıslar tarafından yapılabilecek tekliflerin kabulü ya da reddi doğrultusunda, öneri veya tavsiye teşkil etmediği dikkate alınmalıdır. Değerleme analizleri sonucunda ortaya çıkan hisse değer aralığı potansiyel alıcılara teklif etme kararları tamamıyla Şirket tarafından verilecektir. Potansiyel Yatırımcıların risk kriterleri, yatırım ve stratejik hedefleri, ülke ve ekonomik beklentileri, ticari ve operasyonel sinerjileri, hesaplayacakları ve/veya teklif edecekleri şirket değerini etkileyecek ve zamanlamasına göre farklılık gösterebileceğini not etmek isteriz. Bu raporun muhatabı Vakıf Enerji olacaktır.

İstanbul, 31 Aralık 2024

KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Burak Yıldırım

Değerleme Hizmetleri Bölümü, Şirket Ortağı

Terimler Sözlüğü

%	Yüzde	Müşteri / Şirket	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.
000	Bin	NAD	Düzeltilmiş Net Aktif Değer
A.Ş.	Anonim Şirketi	TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
AOSM	Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti	TL	Türk Lirası
Değerleme Tarihi	30 Eylül 2024	USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
KDV	Katma Değer Vergisi	Vakıfbank	Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı
KFE	Konut Fiyat Endeksi	VUK	Vergi Usul Kanunu
KPMG	KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.		

İçerikler

01	Rapor Bilgileri	5
02	Yönetici Özeti	8
03	Şirket Profili	10
04	Değerleme Yaklaşımları	12
05	Değerleme Analizi	14
5.1	Varlık Yaklaşımı	15
06	Ekler	18

01

Rapor Bilgileri

Rapor Bilgileri

Rapor Tarafları	Bu değerleme raporu; Levent, İş Kuleleri, Kule 3, Kat:1-9, 34330 Beşiktaş/İstanbul adresinde mukim olan KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından Remzi Oğuz Arık Mah. Atatürk Blv. Çankaya, Ankara / Türkiye adresinde mukim olan Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu şirket Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'dir.
Sözleşme Hakkında	Değerleme sözleşmesi 11 Kasım 2024 tarihinde taraflarca imzalanmıştır. Sözleşme numarası 202410K13599689 olarak belirlenmiştir.
Değerleme Tarihi	Değerleme tarihi 30 Eylül 2024'tür.
Değerleme Para Birimi	Değerleme analizi Şirket'in faaliyetlerini en iyi şekilde yansıtan para birimi Türk Lirası (TL) cinsinden yapılmıştır.
Kullanılan Uluslararası Değerleme Yöntemleri	Düzeltilmiş Net Aktif Değer Yöntemi
Üçüncü Taraflardan Bilgiler	Bu raporun içeriğini oluşturan bilgiler için kullanılan kaynaklar: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)
Şirket Tarafından Temas Edilen Kişiler	- Hüseyin Hacıbektaşoğlu - Yücel Aykan, Şirket Mali Müşaviri
Şirket'le ilgili Tarafımıza Sağlanan Bilgiler:	- Şirket'e ait 01.01.2020 - 30.09.2024 dönemine ait VUK ile uyumlu mali tablolar - Şirket'e ait taşınmazlara ilişkin "ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu
Taraflar Arasındaki İlişkiler	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'nin KPMG tarafından 30 Eylül 2018, 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2023 tarihli üç değerleme çalışması daha yapılmıştır.

Mevzuata Uyum ve Bağımsızlık Beyanı

Uluslararası Değerleme Standartları'na Uyum Kapsamında Beyanımız

Bu Rapor'un Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i gereği Uluslararası Değerleme Standartları ("UDES") kapsamında hazırlanmış olup tüm yönleriyle UDES standartlarına uyumlu olduğunu beyan ederiz.

Bu Rapor SPK Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 Sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'da yer alan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" kapsamında belirtilen kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca SPK Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'ya istinaden gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmetini yerine getirebilecek kuruluşların gerekli kriterlerini sağlamaktayız.

Bağımsızlık Beyanı

Değerlemeyi gerçekleştiren proje ekibi, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahiptir ve bağımsızlık ilkelerine uyduklarını beyan etmektedirler.

Proje ekibi çalışmalar sırasında doğru ve dürüst davranmış, Şirketler'in ortaklarına ve diğer paydaşlarına zarar verecek davranışlardan özenle kaçınmıştır. Çalışmalar yürütülürken bağımsız ve tarafsız olunmuş ve bu konuda gereken özen ve titizlik gösterilmiştir.

Proje ekibi, Proje'nin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve raporun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermişlerdir.

02

Yönetici Özeti

Yönetici Özeti (1/2)

Genel Bakış

- Bu rapor, Vakıf Enerji'nin gerçeğe uygun hisse değer aralığını belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme tarihi olarak 30 Eylül 2024 esas alınmıştır.
- Değerleme analizi, Şirket faaliyetlerini en doğru şekilde yansıtan Türk Lirası (TL) cinsinden gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada, Hedef Şirket tarafından sağlanan Vergi Usul Kanunu (VUK) bazlı finansal veriler kullanılmıştır.
- Değerleme sürecinde uluslararası kabul görmüş değerleme yöntemleri uygulanmıştır. Maliyet yaklaşımı çerçevesinde net aktif değer analizi kullanılmıştır.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler

i. Net Aktif Değer Analizi

- Şirket'in Değerleme Tarihi itibari ile aktif ticari faaliyeti bulunmaması sebebi ile değerlendirme yöntemi olarak NAD seçilmiştir
- Düzeltilmiş net aktif değer yöntemi kapsamında 30 Eylül 2024 tarihli bilanço üzerinde düzeltmeler yapılmıştır. Yapılan düzeltmeler kapsamında Şirket'in sahip olduğu ve 30 Eylül 2024 tarihi itibari ile VUK ile uyumlu finansal tablolarında maliyet bedeli ile kayıtlı olan arazi ve arsalar için güncel tarihli bir değerlendirme raporu temin edilememiştir
- Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerlendirme raporlarının temin edilememesine üzerine Şirket Yönetimi tarafından tarafımıza iletilen "Uzman Görüşü Raporu"nda bulunan değerler üzerinden düzeltmeler gerçekleştirilmiştir.
- Düzeltilme için kullanılan raporun SPK tarafından onaylı bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından hazırlanmadığı konusuna dikkat çekmek isteriz. Sabit kıymetlerin değerlemeleri ve gerçeğe uygun değerleri arasında fark oluşması durumunda tüm sorumluluk Vakıf Enerji'nindir. KPMG bu noktada herhangi bir sorumluluk kabul etmemektedir.
- Gerçekleştirilen düzeltmelere ilişkin detaylı açıklamalar sayfa 16 ve 17'de ve ekler kısmında sayfa 22 - 26 arasında bulunmaktadır.

Değerleme Sonucu

Vakıf Enerji - Net Aktif Değeri			
Bin TL	Raporlanan 30.09.2024	Düzeltilme	Düzeltilmiş 30.09.2024
Toplam Aktifler	334,092	(65,025)	269,068
Toplam Yükümlülükler	142	1,291	1,432
Net Aktif Değer	333,951	(66,315)	267,635

Şirket'in %100'ü için makul Hisse Değeri, Net Aktif Değer metodu göz önünde bulundurularak, 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle **267 milyon TL** olarak hesaplanmıştır.

03

Şirket Profili

Şirket Profili

Genel Bilgiler

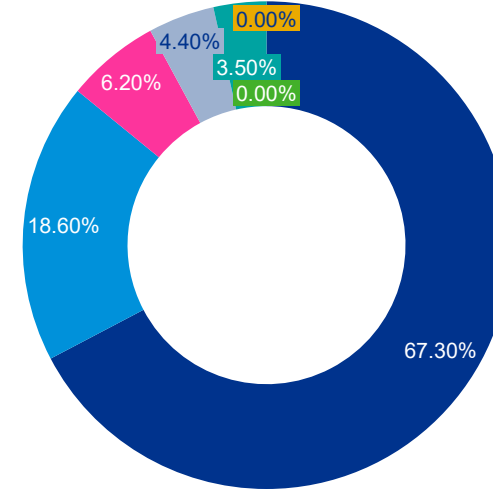
- Şirket, 20 Ocak 2001 tarihinde kurulmuştur.
- Vak-Bel İthalat ve Ticaret A.Ş. ile Vakıf Enerji'nin birleşmesi 2008 yılında tamamlanmıştır, birleşmeden sonra Vakıf Enerji'nin sermayesi 85,000,223 TL'ye yükselmiştir.
- Şirketin değerleme tarihi itibarıyla aktif faaliyeti bulunmamakta olup, dönem karı/zararı ise tahvil ve bono faiz gelirleri ile mevduat faizlerine ek olarak kambiyo kar/zararlarından oluşmaktadır.

Lokasyon



Kaynak: Müşteri

Ortaklık Yapısı (Değerleme tarihi itibarıyla)



- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
- Vakıf Faktoring A.Ş.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Mem. Yardım Sandığı
- Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı
- Vakıf Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.
- Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.

04

Değerleme Yaklaşımları

Şirket Değerleme Yöntemleri

Değerleme Metodu

Net Aktif Değer Metodolojisi



Net Aktif Değer metodunda ("NAD") varlıkların defter değerinden borçların düşülmesiyle bir işletmenin net aktif değerine ulaşılır. Başka bir deyişle, bütün varlıkların satılıp borçların tümü ödendikten sonra elde kalan tutarın hesaplanmasında kullanılan yöntemdir. Net aktif değer belirlenebilmesi için bilanço kalemlerinde bazı düzeltmeler yapılır, burada amaç şirketin değerini belirlemektir. Net Aktif Değer metoduna göre bilançoda hiç gösterilmeyen yada rayiç piyasa değerinden yansıtılmadığı düşünülen varlıkların yeniden değerlemek suretiyle bilanço değerleri güncellenerek gösterilmiştir.

05

Değerleme Analizi

Varlık Yaklaşımı

Net Aktif Değer Yöntemi (1/2)

Vakıf Enerji - Net Aktif Değer			
Bin TL	Raporlanan 30 Eyl 24	Düzeltilme	Düzeltilmiş 30 Eyl 24
Dönen Varlıklar			
Hazır Değerler	470	-	470
Menkul Kıymetler	236,755	-	236,755
Ticari Alacaklar	71,350	-	-
1 Şüpheli Ticari Alacaklar	71,350	(71,350)	-
Vak-Bel Devralınan Şüpheli Alacaklar	71,350	(71,350)	-
Diğer Alacaklar	93	-	9
2 Diğer Çeşitli Alacaklar	93	(85)	9
(Vakbel) Ankara 19.İcra Müdürlüğü	5	(5)	-
(Vakbel) Hazer (Yılmazlar) Mahkeme	0	(0)	-
(Vakbel) Ankara 8.İcra Dairesi	0	(0)	-
(Vakbel) Sivas Mahkeme Alacakları	9	(9)	-
Ankara 13.İcra 2010/16368 Esas	11	(11)	-
Ankara 7.İcra Dairesi 2011/1048 Dosya	39	(39)	-
2013/14 Tereke Avansı Sivas 1.Sulh Hukuk Mahkemesi	20	(20)	-
Kurumlar Vergisi İade Alacağı-2021	9	-	9
Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	14,527	-	14,527
Stoklar	5	-	5
Diğer Dönen Varlıklar	8,583	-	8,109
3 Devreden Kdv	474	(474)	-
Diğer Kdv	-	-	-
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	8,104	-	8,104
İş Avansları	5	-	5
Dönen Varlıklar Toplamı	331,783	(71,908)	259,875
Duran Varlıklar			
4 Maddi Duran Varlıklar	2,308	6,884	9,191
Arazi Ve Arsalar	721	2,749	3,470
Binalar	1,834	4,666	6,500
Demirbaşlar	35	-	35
Birikmiş Amortismanlar (-)	(284)	(531)	(814)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2	-	2
Duran Varlıklar Toplamı	2,309	6,884	9,193
Varlıklar Toplamı	334,092	(65,025)	269,068

1

Şirket yönetimi tarafından tahsil kabiliyeti bulunmayan ticari alacaklar, şüpheli ticari alacaklar hesabında takip edilmekte olup, mevcut davaların eski olması nedeni ile VUK kapsamında karşılık ayırma imkanı bulunmadığı tarafımıza iletilmiştir. Bu doğrultuda 30.09.2024 tarihinde bilançoda görülen şüpheli ticari alacakların tamamı silinerek düzeltme yapılmıştır.

2

Diğer alacaklar hesabında bulunan tutarların önemli bir kısmı uzun yıllardır devam davalardan doğan icra takiplerinden oluşmaktadır. Şirket yönetimi tarafından tahsil imkanı bulunmadığı tarafımıza iletilmiştir. Bu doğrultuda 30.09.2024 tarihinde bilançoda görülen ve icra takiplerine ilişkin bakiyeler silinerek düzeltme yapılmıştır.

3

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'nin Değerleme Tarihi itibarı ile ticari faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle 30.09.2024 bilançosunda görülen 474 bin TL tutarında Devreden KDV bakiyesi düzeltilerek sıfırlanmıştır.

4

Şirketin 30.09.2024 tarihli bilançosunda mevcut olan Maddi Duran Varlıkları içerisinde bulunan arsa hesabı bakiyesinin gerçeğe uygun değerinin düzeltilmesi adına güncel tarihli bir değerleme raporu temin edilememiştir. Şirket Yönetimi tarafından 2022 yılında gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme raporu iletilmiş olup, ilgili taşınmazların güncel gerçeğe uygun değerlerinin tespiti açısından Şirket Yönetimi'nden uzman görüşü temin edilmiştir. Taşınmazlara ait olan 2022 Haziran tarihli değerleme raporuna ek olarak Şirket Yönetimi tarafından iletilen uzman görüşü uyarınca düzeltme gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında gerçekleştirilmiş olan ekspertiz raporu ve Şirket Yönetimi tarafından iletilen uzman görüşü ekler kısmında sunulmaktadır (sayfa 24).

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi, TCMB



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

16

Net Aktif Değer Yöntemi (2/2)

Vakıf Enerji - Net Aktif Değer			
	Raporlanan		Düzeltilmiş
Bin TL	30 Eyl 24	Düzeltilme	30 Eyl 24
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
Ticari Borçlar	1	-	1
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	36	-	36
Kısa Vadeli Kaynaklar Toplamı	37	-	37
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
Borç Ve Gider Karşılıkları	105	-	105
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	1,291	1,291
Uzun Vadeli Kaynaklar Toplamı	105	1,291	1,395
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	5,959,665	-	5,959,665
Sermaye Yedekleri	-	-	-
Kar Yedekleri	314,560	-	314,560
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(5,985,777)	-	(5,985,777)
Dönem Net Karı (Zararı)	45,502	-	45,502
Düzeltilmeler		(66,315)	(66,315)
Özkaynaklar Toplamı	333,951	(66,315)	267,635
Toplam Kaynaklar	334,092	(65,025)	269,068

5

Şirket'in Sivas'ta bulunan taşınmazına ilişkin olarak temin edilen değerleme raporu ile yansıtılan değer artışına ilişkin olarak doğan ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaydedilmiştir. İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ilişkin olarak güncel vergi muafiyeti dikkate alınmış olup, bu doğrultuda %25 olan kurumlar vergisi oranı üzerinden uygulanan muafiyet ile birlikte %18.75 oranında ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmıştır.

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi



06

Ekler

Dava Durumları

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. Aleyhine Dava Durumları							
Sıra no	Mahkeme Adı/Dosya No	Dava Tarihi	İlgili Avukat	Davacı	Davalı	Konu	Açıklama (Mevcut Son Durum)
1	K. Maraş 2. Sulh Hukuk	9.10.2020	Av. Ekrem S. Yıldırım	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	Mustafa Evliya	Tahliye Davası	Şirketimizin maliki olduğu Kahramanmaraş İli Oniki Şubat İlçesi Mağaralı İlçesi 131 pafta 101 ada 17 parselde yer alan 2 numarada (Batpark olarak bilinmektedir) kayıtlı niteliği Benzin istasyonu olan taşınmazın tapu kaydına şerhli 13.01.1992 tarihli kira sözleşmesinin feshi ve hali hazırdaki kiracısı Mustafa Evliya'nın anılan gayrimenkulden tahliye edilmesi amacıyla açılan davadır. 31.05.2021'de keşif yapılmıştır. Bilirkişi raporunu dosyaya sunmuştur. raporunda gayrimenkulün arsa değerinin 4.580.000TL, Yapı değeri 495.180 TL Toplam 5.525.000 TL olarak değer takdir edilmiştir. Ancak dava konusu gayrimenkul Davacı Mustafa Evliya'nın yeğeni Ayhan OZAN'a 24.08.2022 tarihinde satılarak devrolduğundan dava konusuz kalmıştır. Mustafa Evliya ile yapılan 24.08.2022 tarihli protokol kapsamında davadan feragat edilmiştir. Dosya kapanmıştır.
2	K. Maraş 2. Asliye Hukuk	20.04.2009	Av. Ekrem S. Yıldırım	Mustafa Evliya	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	Muarazanın Giderilmesi Davası	Davacı petrol Ofisi A.Ş. tarafından anılan gayrimenkulde LPG ruhsatı alabilmesi için arsa sahibi olarak şirketimiz tarafından LPG ruhsatı için muvafakat verilmemesi üzerine K. Maraş 3. Noterliğince tasdikli 13.01.1992 tarihli kira kontratı hükümlerine dayanarak imar tadilat değişikliği yetkisi almak üzere 20.04.2009 tarihinde şirketimiz aleyhine açılan davadır.Dava konusu gayrimenkul Davacı Mustafa Evliyanın yeğeni Ayhan OZAN'a 24.08.2022 tarihinde satılarak devrolduğundan dava konusuz kaldığı hususu mahkemeye bildirilmiş ve mahkemenin 01.12.2022 tarihli kararıyla davanın sulh hukuk mahkemesinde görüleceği gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Taraflar gerekçeli temyiz etmediğinden 08.09.2023 tarihinde kesinleşmiştir. Süresi içerisinde görevli mahkemede dava açılmadığı için davanın açılmamış sayılmasına karar verildi. Dosya kapanmıştır.

Kaynak: Şirket Yönetimi



Vakıf Enerji - VUK Bilanço

Vakıf Enerji - Bilanço					
	1 Oca 20	1 Oca 21	1 Oca 22	1 Oca 23	1 Oca 24
Bin TL	31 Ara 20	31 Ara 21	31 Ara 22	31 Ara 23	30 Eyl 24
Dönen Varlıklar					
Hazır Değerler	58,656	20,491	28,298	716	470
Menkul Kıymetler	9	77,864	117,154	208,362	236,755
Ticari Alacaklar	29,578	48,580	69,996	71,350	71,350
Diğer Alacaklar	336	673	96	93	93
Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	127	433	3,134	8,732	14,527
Diğer Dönen Varlıklar	733	597	7,766	19,224	8,583
Duran Varlıklar					
Mali Duran Varlıklar	243,710	33,954	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	1,413	1,412	364	357	2,308
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	2
Gelecek Yıllı Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	13	19	31	57	-
Duran Varlıklar Toplamı	245,136	35,385	395	415	2,309
Varlıklar Toplamı	334,575	184,024	226,840	308,892	334,092
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar					
Ticari Borçlar	6	1	3	1	1
Diğer Borçlar	-	-	1	-	-
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	15	28	14	26	36
Kısa Vadeli Kaynaklar Toplamı	22	30	18	27	37
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar					
Diğer Borçlar	107,053	218	314	-	-
Borç Ve Gider Karşılıkları	9	29	53	105	105
Uzun Vadeli Kaynaklar Toplamı	107,062	247	367	105	105
Özkaynaklar					
Ödenmiş Sermaye	236,893	236,893	236,893	236,893	5,959,665
Kar Yedekleri	13,475	13,475	13,475	13,703	314,560
Geçmiş Yıllar Karları	6,169	6,169	6,169	30,723	-
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(27,736)	(29,046)	(72,789)	(72,789)	(5,985,777)
Dönem Net Karı (Zararı)	(1,310)	(43,744)	36,204	93,730	45,502
Toplam Kaynaklar	334,575	184,024	226,840	308,892	334,092

Kaynak: Şirket Yönetimi



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

20

Vakıf Enerji - VUK Gelir Tablosu

Vakıf Enerji - Gelir Tablosu					
	1 Oca 20	1 Oca 21	1 Oca 22	1 Oca 23	1 Oca 24
Bin TL	31 Ara 20	31 Ara 21	31 Ara 22	31 Ara 23	30 Eyl 24
Diğer Gelirler	-	-	8,206	-	-
Diğer Satışların Maliyeti	-	-	(41,497)	-	-
Brüt Kar / (Zarar)	-	-	(33,290)	-	-
Faaliyet Giderleri (-)	(495)	(667)	(957)	(1,363)	(1,519)
Faaliyet Karı veya Zararı	(495)	(667)	(34,247)	(1,363)	(1,519)
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir Ve Karlar	51,542	84,734	71,245	97,961	47,869
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gid.Ve Zar (-)	(52,288)	(127,727)	(634)	(2,597)	(693)
Finansman Giderleri (-)	(69)	(86)	(160)	(271)	(155)
Olağan Kar veya Zarar	(1,310)	(43,745)	36,204	93,730	45,502
Olağandışı Gelir Ve Karlar	0	2	0	0	0
Dönem Karı veya Zararı	(1,310)	(43,744)	36,204	93,730	45,502
Dönem Karı Vergi Ve Diğ.Yas.Yük.Karş. (-)	-	-	-	-	-
Dönem Net Karı veya Zararı	(1,310)	(43,744)	36,204	93,730	45,502

Kaynak: Şirket Yönetimi



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (1/5)

1. RAPOR BİLGİLERİ	
Değerleme Tarihi	28.06.2022
Rapor Tarihi	29.06.2022
Rapor No	2022_OZL_104
Raporu Talep Eden	VAKIF ENERJİ VE MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Serkan KARADELİ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 410261
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazların 29.06.2022 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	820.000-TL (Sekizyüzirmibintürlirası)

12. DEĞERLEME				
Emsal Karşılaştırma Yöntemi				
YASAL ve MEVCUT DEĞER				
Ada	Parsel	Alan (m ²)	Birim Değer	Toplam Değer
1454	11	(163,25 x 0.55 (%45 DOP) 89,78	3000,00	270.000,00
1454	12	(332,92 x 0.55 (%45 DOP) 183,10	3000,00	550.000,00
TOPLAM				820.000,00
Emsal Karşılaştırma Yöntemi				
Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölge geçmişte sanayi imarlı olup yapılan uygulama sonrasında konut alanına çevrilmiştir. Mevcut imar planına göre bölgede henüz yapılaşma başlamamış olup satılık yada yakın zamanda satılmış emsal teşkil edebilecek arsa emsali bulunamamıştır. Bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmeler neticesinde alınan beyanlar doğrultusunda değer takdir edilmiştir.				
Alınan beyanlar temiz imar parseli için olup max % 45 DOP kesintisi yapılacak şekilde değer takdir edilmiştir.				
Maliyet Analizi Yöntemi				
Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.				
Gelir Yöntemi				
Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yöntemi uygulanmıştır. Proje geliştirme yapılmamıştır.				
Kira Kabiliyetine İlişkin Bilgiler				
Konu taşınmazların kira kabiliyeti bulunmamaktadır.				
Ekspert Kanaati ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi				
Değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde Kamu Hacı, Mirasçılar ve 3. Kişiler üzerine konacak 3 adet haciz şerhi bulunmakta ve değerlendirme konusu taşınmazların 18.madde uygulaması göreceği olması, 18.madde uygulamasına göre parsellerin şeklinde değişiklik olabileceği, hisseli duruma gelebileceği, yerinin değişebileceği, takdir edilen yasal değerde değişiklik olabileceği göz önünde bulundurularak taşınmazın satış kabiliyetleri SATIŞI GÜÇ olarak belirlenmiştir.				
Satış Kabiliyeti				
Satılabilir		Alıcısı Az	Satış Güç	X
HAZIRLAYAN UZMAN	KONTROL EDEN UZMAN		SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
Serkan KARADELİ	Ahmet MERMERKAYA		YILMAZ KÜRKÇÜ	
LİSANS NO:410261	İnşaat Mühendisi		Harita Mühendisi	
	LİSANS NO:403892		LİSANS NO:400572	

Şirket Yönetimi tarafından iletilen, taşınmazlara ait 29.06.2022 tarihli ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tarafından hazırlanan 2022_OZL_104 Numaralı rapor yan tarafta sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

22

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (2/5)

1. RAPOR BİLGİLERİ	
Değerleme Tarihi	28.06.2022
Rapor Tarihi	06.07.2022
Rapor No	2022_OZL_103
Raporu Talep Eden	VAKIF ENERJİ VE MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Serkan KARADELİ İktisat-Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 410261
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi- Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:17.01.2022 Sözleşme No: THS_001
Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazların 10.03.2022 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	2.675.000-TL (İkimiilyonaltıyüzyetmişbeşbinTürklirası)

13. DEĞERLEME	
Emsal Karşılaştırma Yöntemi Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Buna göre; değerleme konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. 765 m² x 3500 TL/m² : 2.675.000 TL	
Maliyet Analizi Yöntemi Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.	
Gelir Yöntemi Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yöntemi uygulanmamıştır.	
Kira Kabiliyetine İlişkin Bilgiler Konu taşınmazlar kiralanabilir niteliktedirler.	
Ekspert Kanaati ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde Kamu Haczi, Mirasçılar ve 3. Kişiler üzerine konacak 3 adet haciz şerhi bulunmakta olup taşınmazın satış kabiliyetleri SATIŞI GÜÇÜ olarak belirlenmiştir.	
Satış Kabiliyeti	
Satılabilir	X
Alıcısı Az	
Satışı Güç	X
Satılamaz	
HAZIRLAYAN UZMAN	
Serkan KARADELİ İktisat LİSANS NO:410261	
KONTROL EDEN UZMAN	
Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi LİSANS NO:403892	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
YILMAZ KÜRKÇÜ Harita Mühendisi LİSANS NO:400572	

Şirket Yönetimi tarafından iletilen, taşınmazlara ait 06.07.2022 tarihli ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tarafından hazırlanan 2022_OZL_103 Numaralı rapor yan tarafta sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

23

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (3/5)

CALISMA NOTU:

Sivas İli, Merkez İlçesi, Klavuz Mahallesi,

- 1454 Ada 11 Ve 12 Nolu Parselde Kain Arsa Vasıflı Taşınmaz İle 1454 Ada 13 Parselde Kain Binanın 1. Normal Katında Yer Alan Salon Vasıflı Taşınmazın Değer Tespiti İle İlgili Çalışma, Aşağıda Belirtilen Hususlar Kapsamında Bilgi Amaçlı Tamamlanmıştır.
- Yapılan çalışma tarafımıza ibraz edilen eski tarihli rapor bilgileri esas alınarak, yalnız değer tespiti ile ilgilidir. Değerine etken imar durum bilgileri, şifahi olarak temin edilmiştir.
- Yapılan Araştırmalar Sonucu, Değerlemeye Konu Taşınmazların Kamulaştırmaya Konu Sosyal Tesis Alanı imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazların sosyal tesis alanı imarlı olması durumunda maksimum değer :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m²x7.000.TL/ m²= ~ 1.140.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m² x7.000.TL/ m²= ~ 2.330.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri+ dükkan değeri: 6.500.000.TL

Yapılan araştırmalara ait detaylı bilgi, konut alanı imarlı olması durumundaki maksimum değer bilgisi ile satış emsallere ait bilgiler aşağıda verilmiştir.

Söz konusu emsallerde revizyon imar planı kapsamında olup 18. Madde uygulaması yapılmamış parsellerdir. Bu nedenle hesaplama yapılırken DOP oranı düşünülmüştür.

➤ DAMLA EMLAK 0346 224 76 88

Yetkili ile yapılan görüşmede üzerinde yapı olmayan 11 ve 12 nolu parsellerin birim fiyatlarının ~ 15.000 TL/m²; 13 nolu parselin ise birim fiyatının ~ 13.000 TL/m² civarında değer bulabileceği belirtilmiştir.

➤ HARİTA BİRİMİ 0346 221 01 10

Yetkili ile yapılan görüşmede bölgede konumlu Konut imarlı boş arsaların ~ 14.000 - 15.000 TL/m² civarında değer bulabileceği belirtilmiştir.

Taşınmazların konut imarlı olması durumunda maksimum değeri :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m²x13.000.TL/ m²= ~ 2.125.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m² x13.000.TL/ m²= ~ 4.325.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri: 870 m² x13.000.TL/ m² = ~ 11.300.000.TL
- YAPI 765m²x5.250TL/ m²x0,50= ~ 2.000.000.TL
- TOPLAM: ARSA + BİNA:11.300.000.TL+2.000.000.TL=13.300.000 TL

Taşınmazların sosyal tesis alanı imarlı olması durumunda maksimum değer :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m²x7.000.TL/ m²= ~ 1.140.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m² x7.000.TL/ m²= ~ 2.330.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri+ dükkan değeri: 6.500.000.TL

Şirket Yönetimi tarafından iletilen, taşınmazlara ait güncel tarihli uzman görüşü raporu yan tarafta sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

24

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (4/5)

30.09.2024 Toplam Maliyet Bedeli		721,354
250.01	ARSALAR	Bakiye
250.01.003	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	384,722
250.01.004	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	336,632

Şirket'e ait değerlemeye konu gayrimenkulün VUK mizanda görülen defter değeri yan tarafta sunulmaktadır. İlgili taşınmazın VUK mizanda görülen maliyet bedeli 721 bin TL'dir.

Toplam Değerlenmiş Bedel		820,000
28.06.2022	Değerleme Sonucu Değerler	Bakiye
	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	550,000
	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	270,000

Belirtilen taşınmaza ait 29 Haziran 2022 tarihli detayları sayfa 22'de sunulan gayrimenkul değerleme raporu bulunmaktadır. Gayrimenkul değerleme raporu uyarınca taşınmazın 29 Haziran 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri 820 bin TL'dir.

Konut Fiyat Endeksi Değişim Çarpanı		3.09
TCMB Konut Fiyat Endeksi		
06-2022		50.27
09-2024		155.24
30.09.2024 TCMB KFE Çarpanı İle Hesaplanan Değer Toplamı		2,532,262
	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	1,698,468
	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	833,794

Bahsedilen taşınmazın değerleme tarihinin 29 Haziran 2022 olması nedeni ile, Şirket Yönetimi'nden güncel değerleme raporu talep edilmiş olup, ilgili raporun temin edilememesine istinaden, Haziran 2022 tarihli raporda belirtilen değer, TCMB TR 7 (Nevşehir, Niğde, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Kayseri, Sivas, Yozgat) Konut Fiyat Endeksi ile hesaplanmıştır. Bahsedilen dönemde TCMB TR 7 Konut Fiyat Endeksi 50 seviyesinden 155 seviyesine yükselmektedir. Hesaplama sonucunda Konut Fiyat Endeksi ile düzeltilmiş değer 2.532 milyon TL olarak hesaplanmaktadır.

30.09.2024 Uzman Görüşleri Sonucu Toplam Arsa Değeri		3,470,000
	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	2,330,000
	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	1,140,000
	Maliyet Bedeli	721,354
	Düzeltilmiş Değer	3,470,000
	Değer Artışı	2,748,646

Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerleme raporlarının temin edilememesine üzerine Şirket Yönetimi tarafından tarafımıza iletilen "Uzman Görüşü Raporu"nda bulunan değerler üzerinden düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Düzeltme için kullanılan raporun SPK tarafından onaylı bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından hazırlanmadığı konusuna dikkat çekmek isteriz. Sabit kıymetlerin değerlemeleri ve gerçeğe uygun değerleri arasında fark oluşması durumunda tüm sorumluluk Vakıf Enerji'nindir. KPMG bu noktada her hangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. Uzman Görüşü Raporu'nda ilgili taşınmazın değeri 3.47 milyon TL olarak hesaplanmaktadır. Uzman Görüşü Raporu sayfa 24'te sunulmaktadır. Değerleme analizlerinde, Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu kullanılmıştır.

KFE Çarpanı Sonucu Bulunan Değer	2,532,262
Şirket Görüşü Sonucu Bulunan Değer	3,470,000

Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'ndaki değerlerin test edilebilmesi adına, Haziran 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu, TCMB TR 7 Konut Fiyat Endeksi kullanılarak günümüzdeki değeri tahmin edilmeye çalışılmıştır. Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'nda görülen 3.47 milyon TL ile, gerçekleştirilen hesaplama ile bulunan 2.532 milyon TL yan tarafta gösterilmektedir.

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (5/5)

Bina Maliyet Bedeli	1,834,301
Bina Amortisman Bedeli	249,418
Bina Defter Değeri	1,584,883

252.01	BİNALAR	Bakiye
252.01.001	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH	279,252
252.01.901	BİNALAR ENFLASYON DÜZELTİMESİ FARKI	1,555,049
257.52	BİNALAR AMORTİSMANI (-)	Bakiye
257.52.001	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH	249,418

Toplam Değerlenmiş Bedel	2,675,000.00
--------------------------	--------------

28.06.2022 Değerleme Sonucu Değerler	Bakiye
SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH	2,675,000

Konut Fiyat Endeksi Değişim Çarpanı	3.09
-------------------------------------	------

TCMB Konut Fiyat Endeksi (TR 7 Nevşehir, Niğde, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Kayseri, 06-2022	50.27
09-2024	155.24

30.09.2024 TCMB KFE Çarpanı ile Hesaplanan Değer Toplamı	8,260,732
SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH	8,260,732

30.09.2024 Uzman Görüşleri Sonucu Bina Değeri	6,500,000
SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH	6,500,000

Maliyet Bedeli	1,834,301
Düzeltilmiş Değer	6,500,000
Amortisman Süresi (YIL)	50
Amortisman Tutarı	780,000
Net Defter Değeri	5,720,000
Değer Artışı	4,135,117

KFE Çarpanı Sonucu Bulunan Değer	8,260,732
Şirket Görüşü Sonucu Bulunan Değer	6,500,000

Şirket'e ait değerlemeye konu gayrimenkulün VUK mizanda görülen defter değeri yan tarafta sunulmaktadır. İlgili taşınmazın VUK mizanda görülen maliyet bedeli 1.8 milyon TL olup, amortisman dahil defter değeri değerlendirme tarihi itibarıyla 1.6 milyon TL'dir.

Belirtilen taşınmaza ait 28 Haziran 2022 tarihli detayları sayfa 23'te sunulan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme raporu uyarınca taşınmazın 28 Haziran 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri 2.675 milyon TL'dir.

Bahsedilen taşınmazın değerlendirme tarihinin 28 Haziran 2022 olması nedeni ile, Şirket Yönetimi'nden güncel değerlendirme raporu talep edilmiş olup, ilgili raporun temin edilememesine istinaden, Haziran 2022 tarihli raporda belirtilen değer, TCMB TR 7 (Nevşehir, Niğde, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Kayseri, Sivas, Yozgat) Konut Fiyat Endeksi ile hesaplanmıştır. Bahsedilen dönemde TCMB TR 7 Konut Fiyat Endeksi 50 seviyesinden 155 seviyesine yükselmektedir. Hesaplama sonucunda Konut Fiyat Endeksi ile düzeltilmiş değer 8.261 milyon TL olarak hesaplanmaktadır.

Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerlendirme raporlarının temin edilememesine üzerine Şirket Yönetimi tarafından tarafımıza iletilen "Uzman Görüşü Raporu'nda bulunan değerler üzerinden düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Düzeltme için kullanılan raporun SPK tarafından onaylı bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından hazırlanmadığı konusuna dikkat çekmek isteriz. Sabit kıymetlerin değerlemeleri ve gerçeğe uygun değerleri arasında fark oluşması durumunda tüm sorumluluk Vakıf Enerji'nindir. KPMG bu noktada her hangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. Uzman Görüşü Raporu'nda ilgili taşınmazın değeri 6.5 milyon TL olarak hesaplanmaktadır. Uzman Görüşü Raporu sayfa 24'te sunulmaktadır. Değerleme analizlerinde, Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu kullanılmıştır.

Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'ndaki değerlerin test edilebilmesi adına, Haziran 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu, TCMB TR 72 Konut Fiyat Endeksi kullanılarak günümüzdeki değeri tahmin edilmeye çalışılmıştır. Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'nda görülen 6.5 milyon TL ile, gerçekleştirilen hesaplama ile bulunan 8.260 milyon TL yan tarafta gösterilmektedir.

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi



kpmg.com/socialmedia

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir