

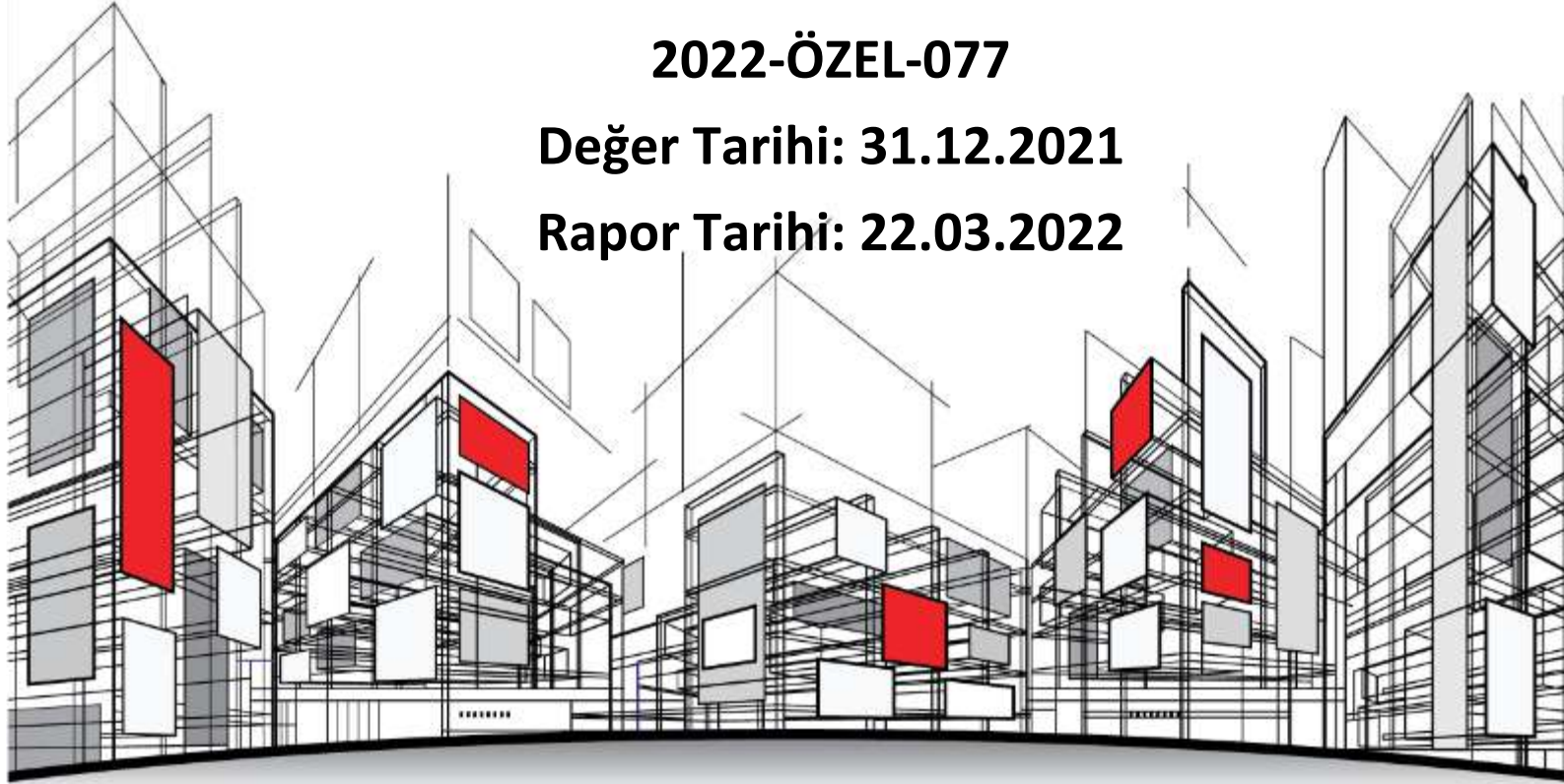
GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

**CVK MADEN İŞLETMELERİ SAN. VE
TİC. A.Ş. KURŞUN & ÇİNKO
İŞLETMESİ**

2022-ÖZEL-077

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Tarihi: 22.03.2022



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2.	KABULLER VE KISITLAMALAR	- 8 -
3.	EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1.	DÜNYA EKONOMİSİ ¹	- 10 -
3.2.	TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
3.4.	MADEN SEKTÖRÜ	- 13 -
4.	TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ	- 17 -
4.1.	TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ	- 17 -
4.2.	TESİSİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ VE TANIMI	- 18 -
4.3.	MAKİNELER VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 21 -
5.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 23 -
5.1.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 23 -
5.2.	GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 24 -
5.3.	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 24 -
5.4.	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 25 -
5.5.	GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 27 -
5.6.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 30 -
5.6.1.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 30 -
5.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 38 -
5.8.	GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 38 -
6.	DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 40 -
6.1.	DEĞER TANIMLARI	- 40 -
6.1.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 40 -
6.1.2.	PAZAR DEĞERİ	- 40 -
6.1.3.	TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 41 -
6.2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 41 -
6.2.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	- 41 -
6.2.2.	GELİR YAKLAŞIMI	- 41 -
6.2.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 41 -
7.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 44 -
7.1.	EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 44 -
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 44 -
7.2.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 44 -
7.2.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 48 -
7.2.3.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE MAKİNE PARKININ DEĞERLEMESİ	- 49 -
7.2.4.	GELİR YAKLAŞIMI	- 50 -
7.3.	DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 51 -
7.4.	SWOT ANALİZİ	- 51 -
8.	SONUÇ	- 53 -
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 53 -
8.2.	ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 53 -
8.3.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 53 -
8.4.	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 54 -
9.	RAPOR EKLERİ	- 56 -
9.1.	DEĞERLEME KONUSU MAKİNE-EKİPMAN, İŞ MAKİNESİ VE ARAÇ PARKI LİSTESİ	- 56 -
9.2.	FOTOĞRAFLAR	- 57 -
9.3.	İMAR DURUMU	- 67 -
9.4.	RESMİ BELGELER	- 71 -
9.5.	SANAYİ SİCİL BELGESİ	- 91 -
9.6.	BDDK YETKİLENDİRME	- 92 -
9.7.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 93 -
9.8.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 94 -
9.9.	BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 95 -
9.10.	LİSANS BELGELERİ	- 96 -
9.11.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 99 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı' nın Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022/A020
Değer Tarihi	: 03.02.2022
Rapor Tarihi	: 22.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-077
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2021 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Çanakkale ili, Yenice ilçesi, Kalabakbaşı köyü, 398 parsel, Karaaydın köyü 589 ve 893 parselde yer alan tarlalar ile 616 ve 892 parsellerde yer alan sanayi tesisinin 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 17.01.2022 tarih, A020 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde hazırlanan rapor bilgileri aşağıda bilgilerinize sunulmuştur. 19.02.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-077 numaralı (31.12.2020 Değer Tarihli) rapor; Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 182.114.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 214.894.520-TL Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 32.650.000-TL Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 38.527.000-TL Hazırlayan (D.U) Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul, makine ekipmanlar ve demirbaşların değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı Analizi" kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tesisin arsası ve diğer arsalarla yönelik araştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar ve makine ekipmanlar için değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntemler ile takdir edilen bütünlük tesis değeri gayrimenkuller ve makine parkını içermektedir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 237.612.000-TL İkiyüzotuzyedimilyonaltıyüzonikibin- Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 280.382.160-TL İkiyüzseksenmilyonüçyüzseksenikibinyüzaltmış- Türk Lirası
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 51.865.000-TL Ellibirmilyonsekiyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 61.200.700-TL Altmışbirmilyonikiyüzbinyediyüz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Cvk Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105B Beşiktaş/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U) Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Ccert tarafından belgelendirilmiştir.

“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- İş Makineleri ve Araç parkının tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliği açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Maden İşletmesi bünyesinde değerlemeye konu yeraltı yerüstü inşaat yapılarının değer tespiti, yeterli maden rezervinin var olduğu kabul edilerek yapılmıştır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

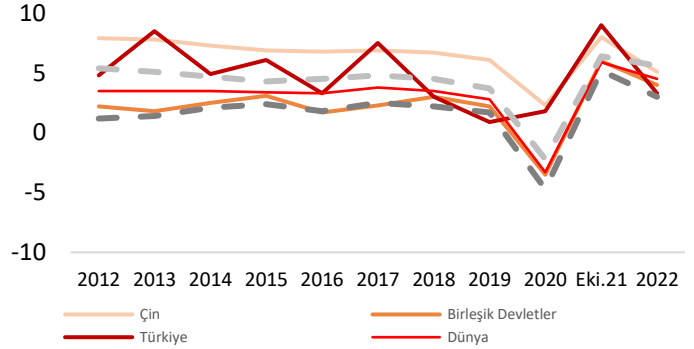
IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı. IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

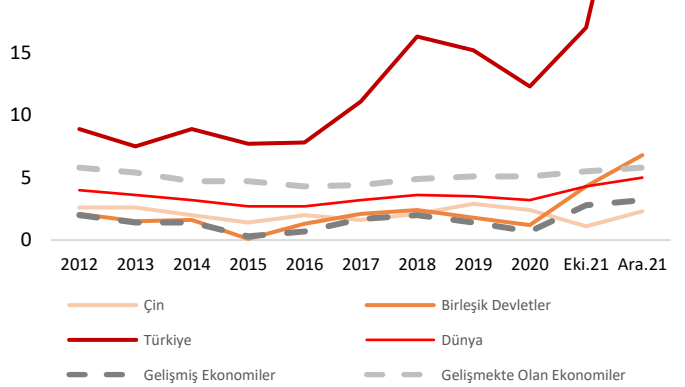
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



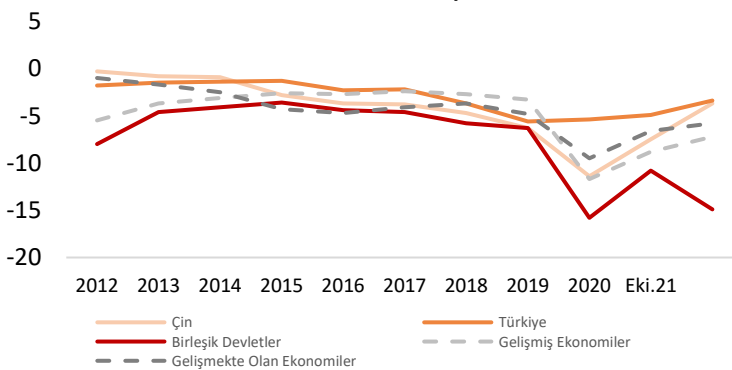
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibarı ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel

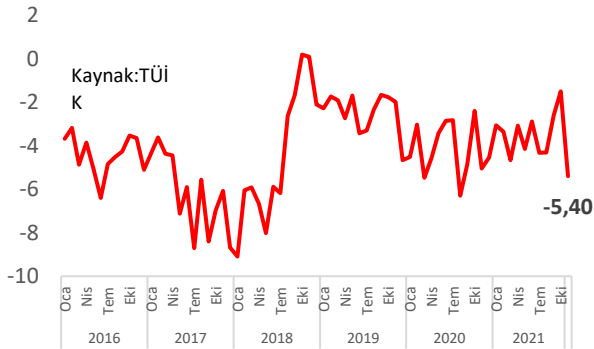
ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

3.2. Türkiye Ekonomisi¹

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur.

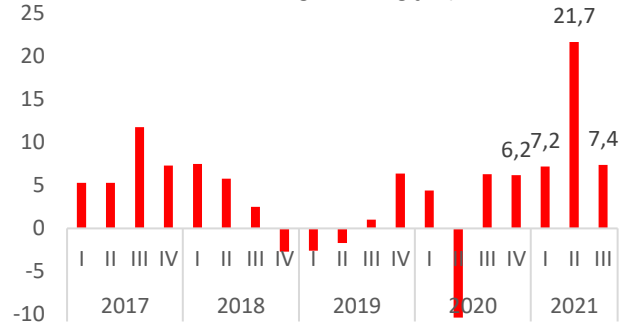
Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



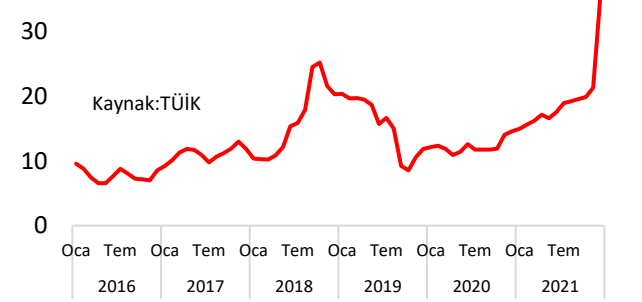
2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken,

¹ TÜİK, TCMB

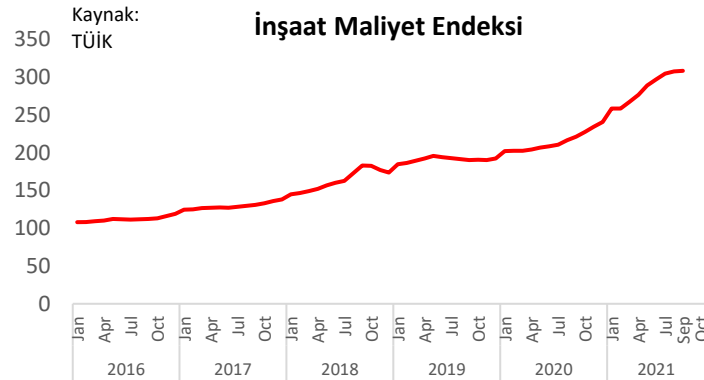
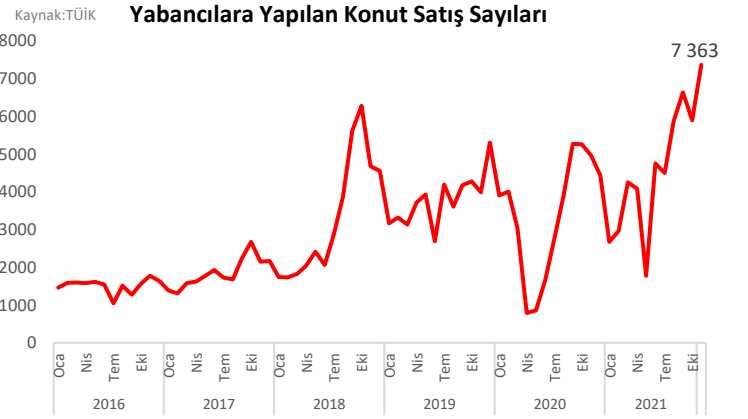
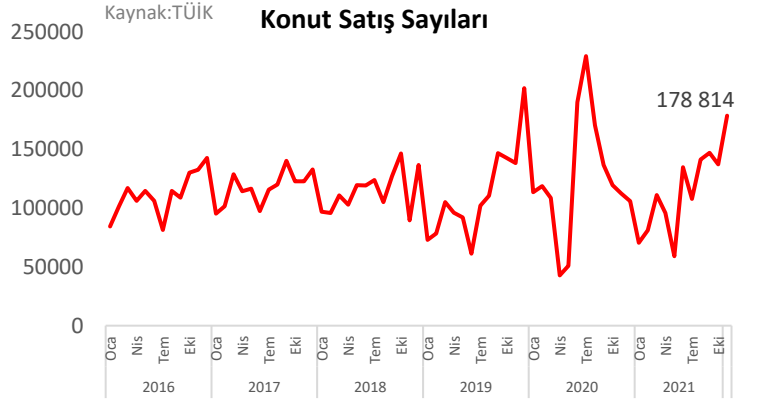
3.3. Gayrimenkul Sektörü²

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı

yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

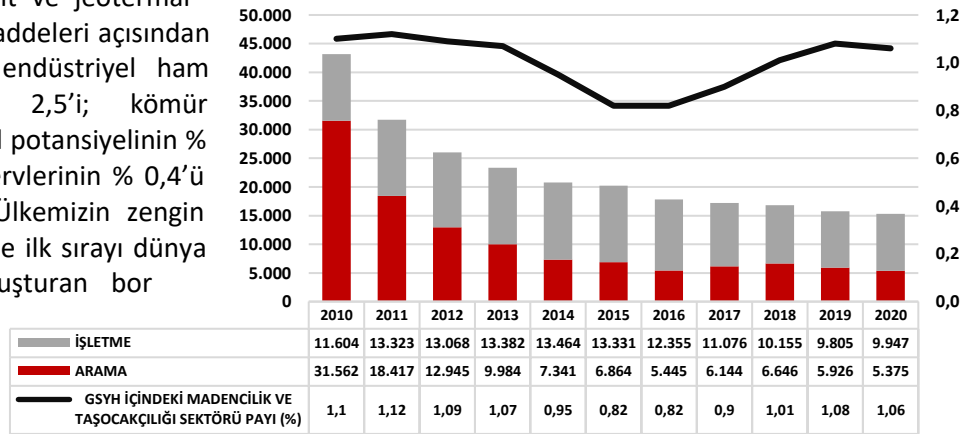
3.4. Maden Sektörü³

Ülkemizin karmaşık jeolojik ve tektonik yapısı çok çeşitli maden yataklarının bulunmasına olanak sağlamıştır. Günümüzde dünyada yaklaşık 90 çeşit madenin üretimi yapılmaktayken ülkemizde 60 civarında maden türünde üretim yapılmaktadır. MTA verilerine göre, dünyada 132 ülke arasında toplam maden üretim değeri itibarıyla 28'inci sırada yer alan ülkemiz, maden çeşitliliği açısından ise 10'uncu sırada bulunmaktadır.

Başta endüstriyel ham maddeler olmak bazı metalik madenler, linyit ve jeotermal kaynaklar gibi enerji ham maddeleri açısından ülkemiz zengindir. Dünya endüstriyel ham madde rezervlerinin % 2,5'i; kömür rezervlerinin % 1'i; jeotermal potansiyelinin % 0,8'i ve metalik maden rezervlerinin % 0,4'ü ülkemizde bulunmaktadır. Ülkemizin zengin olduğu madenler arasında ise ilk sırayı dünya rezervlerinin % 72'sini oluşturan bor mineralleri almaktadır.

Ancak, birkaç maden dışında dünya ölçeğindeki rezervlerimiz kısıtlıdır.

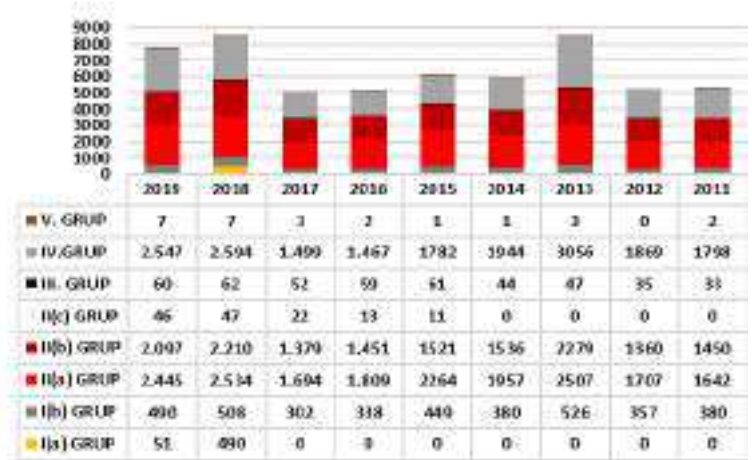
Yıllar İtibariyle Verilen Toplam Ruhsat Sayıları (2010-2020)



Dünyada üretimi ve ticareti yapılan 90 çeşit maden ve mineralden 13'ünün ekonomik ölçekteki varlığı ülkemizde henüz saptanamamıştır. Ülkemiz 50 çeşit madende kısmen yeterli kaynaklara sahipken, 27 maden ve mineralin günümüzde bilinen rezervleri ve kaliteleri, ekonomik madencilik için yetersizdir.

Ülkemizin, maden kaynakları ve çeşitliliği bakımından kendi kendine kısmen yeterli olan ülkeler arasında yer aldığı söylenebilmektedir. Dünyada üretimi ve ticareti yapılan 90 çeşit maden ve mineralden 13'ünün ekonomik ölçekteki varlığı ülkemizde henüz saptanamamıştır. Ülkemiz 50 çeşit madende kısmen yeterli kaynaklara sahipken, 27 maden ve mineralin günümüzde bilinen rezervleri ve kaliteleri, ekonomik madencilik için yetersizdir. Ülkemizin, maden kaynakları ve çeşitliliği bakımından kendi kendine kısmen yeterli olan ülkeler arasında yer aldığı söylenebilir.

Maden Grupları İtibariyle Faaliyette Olan Madenlere Ait Ruhsat Sayısı (2011-2019)

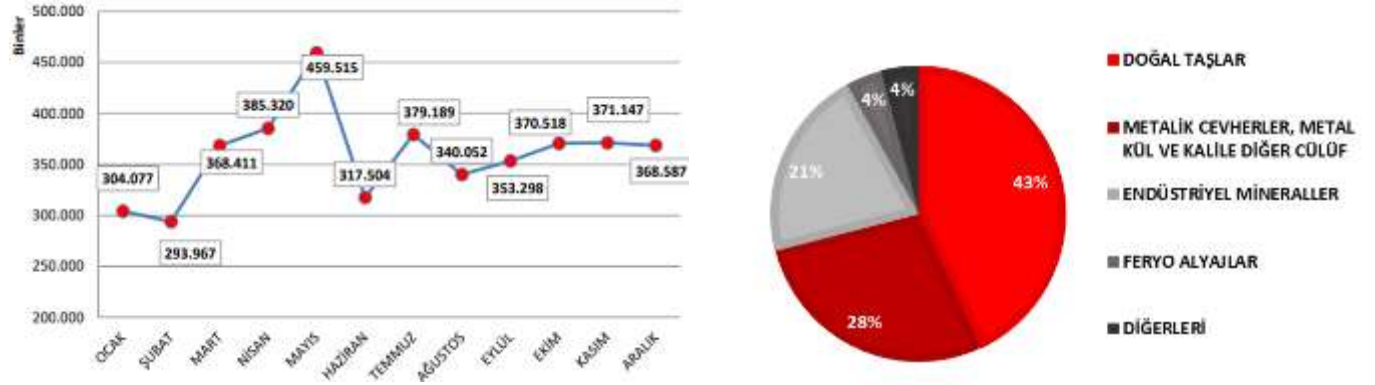


2019 yılında 180 milyar USD olarak gerçekleşen ülkemiz toplam ihracatından %2,4 pay alan madencilik sektörü ihracatı, bir önceki yıla göre %5,4'lük azalışla 4,31 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

	2015	2016	2017	2018	2019
* Toplam İhracat x1.000 \$)	143.729.741	142.138.850	156.782.257	168.087.637	180.468.488
* Maden İhracatı (x1.000 \$)	3.906.820	3.786.686	4.688.011	4.561.662	4.311.584
Maden İhracatının Toplam İhracatta Payı (%)	2,7	2,7	3,0	2,7	2,4
Türkiye İhracatı İle Maden İhracatının Karşılaştırılması					

³ KAYNAKÇA: Maden Tetkik Arama Enstitüsü

2019 yılında maden sektörü ihracatı ay bazında tablosu aşağıdaki gibidir.



2019 yılında en fazla ihraç edilen maden ürün grupları arasında Doğal taşlar 7,14 milyon ton ve 1,86 milyar dolarla ilk sırada yer alırken bu ürün grubunu 7 milyon ton ve 1,21 milyar dolar ile Metalik Cevherler, 12,77 milyon ton ve 906,8 milyon dolarla Endüstriyel Mineraller, 113 bin ton ve 177,3 milyon dolarla Ferro Alyajlar, 114,1 milyon ton ve 150,8 milyon dolarla Mineral Yakıtlar ile diğer ürünlerin ihracatı takip etmektedir.

KURŞUN

Sanayide kullanılan önemli metallerden biridir. Akü, benzin, matbaa, mühimmat, boru, alaşım, lehim, renkli televizyon tüpü yapımında, boya, cam ve kimya sanayii kollarında, radyasyon ve X-ışınlarından korunmada kurşun kullanılmaktadır. Çevre kirliliği etkisinden dolayı son yıllarda kurşun kullanımında sınırlamalar getirilmiştir.

Görünür metal kurşun rezervinin dünyada 100 milyon ton, Türkiye’de 0.8 milyon ton olduğu tahmin edilmektedir. En büyük kurşun rezervine sahip ülkeler Avustralya, ABD, Kazakistan, Kanada ve Çin’dir. Kurşun maden üretimi dünyada 3 milyon ton, hurdalarla birlikte toplam üretim 6 milyon ton civarındadır.

Türkiye’nin kurşun metal tüketimi ise yılda 35 bin ton kadardır. Buna karşılık yaklaşık 10 bin ton metal kurşun hurdadan, 5-6 bin ton da geçici olarak yurtdışına gönderilen cevherlerden elde edilmektedir. 15-20 bin ton mertebesindeki metal kurşun açığı da ithalat yoluyla karşılanmaktadır.

ÇİNKO

Demir, alüminyum ve bakırdan sonra sanayide en çok kullanılan metaldir. Demir ve çeliğin korroziona karşı direncinin artırılmasında, döküm sanayiinde kullanılan pirinç ve özel alaşımların yapımında, ayrıca çatı kaplama malzemeleri, lastik ve pil yapımında önemli miktarlarda çinko kullanılmaktadır. Görünür metal çinko rezervi dünyada yaklaşık 200 milyon ton, Türkiye’de 2.3 milyon tondur.



Avustralya, ABD, Kanada, Çin en çok çinko rezervine sahip ülkelerdir. Dünyada çinko cevher üretimi 8 milyon ton, hurda çinko üretimi 0.5 milyon ton civarındadır.

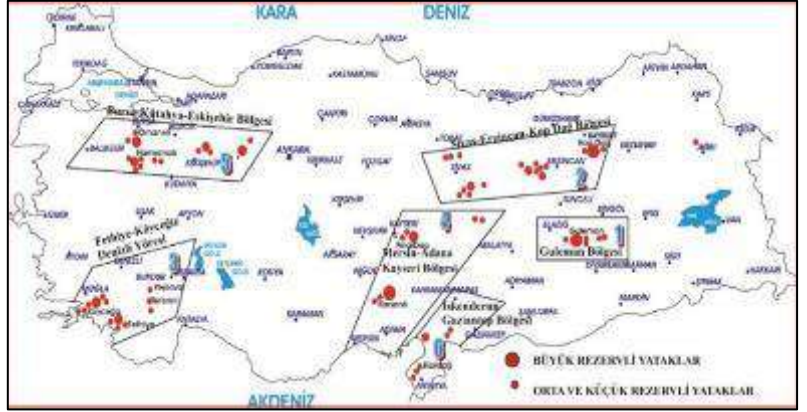
Türkiye’nin çinko metal tüketimi yılda 60 bin ton dolayındadır. Bunun 10 bin tonu geçici ihraç yoluyla yurtdışına gönderilen cevherlerden geri dönen metalle, bir bölümü hurdadan kazanılmakta, geri kalan 20-30 bin tonu ithalatla karşılanmaktadır.

Ar-Ge çalışmaları teşvik edilerek çinko-kurşun yatakları içerisinde yan ürün olarak bulunan gümüş ve altın gibi değerli metaller ile indiyum, galyum, talyum ve germanyum gibi ileri teknoloji hammaddelerinin kazanılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

KROM

Metalurjik olarak krom cevherinin en önemli kullanım alanı paslanmaz çelik yapımında kullanılan ferro-krom imalidir. Refrakter alanda ise çok geniş kullanıma sahip olan krom cevheri, kimya endüstrisinde; Renk maddesi, deri tabaklama işleminde ve kuru pil imalinde kullanılır. Sınırlı miktarda da döküm sanayinde kullanılmaktadır.

Krom cevherinin kimyasal bileşimi cevherin sanayideki kullanım alanlarını belirlemektedir.



Metalurji sanayinde krom; ferrokrom, ferro-siliko-krom, krom bileşikler, ekzotermik krom katkıları, diğer krom alaşımları ve krom metali şeklinde tüketilir. Son yıllarda metalurji sanayinde kullanılan kromun (krom demir alaşımları ve krom metalinin) yaklaşık % 95'i ferrokrom şeklindedir. Ferrokromun %90'ı başlıca paslanmaz ve ısıya dirençli çelik yapımında kullanılmaktadır. Paslanmaz çelikler %12-40 arasında krom içerir. Krom, çeliğe başlıca yüksek karbonlu ferrokrom şeklinde ilave edilir. Bu özelliği nedeniyle krom, savunma, sanayinin vazgeçilmez hammaddelerinden biridir ve bu açıdan stratejik öneme sahiptir. Konvansiyonel silahların üretimi dışında; Otomotiv, gemi, denizaltı ve uçak sanayi gibi birçok sektörlerde krom alaşımlı çelikler yaygın olarak kullanılmaktadır.

BAKIR

Bakır cevheri, yer kabuğunda ortalama %0,01 mertebesinde bulunur, en çok bulunan elementler sıralamasında bakır 25. sırada yer almaktadır.

Bakır, endüstriyel metaller arasında en iyi iletkenliğe sahip olandır. Yüksek, orta ve düşük voltaj güç kablolarında, enerji tasarruflu jeneratör, motorlar, transformatörler ve yenilenebilir enerji üretim sistemlerinde etkin olarak kullanılmaktadır.

**Bakırın Toplam Kullanımdaki Payı**

Kaynak: MTA,2018

Sektörlere göre bakırın tüketimi ağırlıklı olarak, elektrik ve elektronik sanayi, inşaat sanayi, ulaşım sanayi, endüstriyel donanım, askeri ve diğer sanayi kolları, kimya, kuyumculuk, boya sanayi ve turistik eşya sektörü olarak sıralanabilmektedir.

Endüstride bakırın vazgeçilmez olmasının nedeni, çok çeşitli özelliklere sahip olmasıdır. Ayrıca alaşımları çok çeşitli olup, endüstride değişik amaçlı kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ



4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ

4.1. Tesisin Konumlu Olduğu Bölge Analizi

Tarihçe: İlçenin bulunduğu bölgede yapılan arkeolojik çalışmalar sonucunda, Cilalitaş devrinde yaşandığı ortaya çıkmıştır. Milattan önce Bitinler, Aşşuvalılar, Truvalılar, Hititler, Luviler, Dorlar, Lidyalılar, Persler, Bergama Krallığı ve Roma İmparatorluğu'nun nüfuz sahası içinde kalmıştır. Milattan sonra Roma İmparatorluğu'nun parçalanmasıyla Bizans İmparatorluğu hâkimiyetine girmiştir.

1080 yılında Türkiye Selçuklu Devleti'nin kurucusu Süleyman Şah devrinde Yenice bölgesi fethedilmiştir. 1081 yılında Çanakkale ve Yenice yöresine Çaka Bey hakim olmuş, 1097 yılındaki Haçlı Seferleri'nden sonra Bizanslılar'ın eline geçmiştir. 1110 yılında Sultan Şahin Şah idaresindeki Selçuklular tekrar bölgeye hakim olmuşlardır. 2. Kılıç Arslan döneminde Yenice bölgesine Türkmen ve Yörük iskânları yoğunlaşmıştır. Bölgeye yerleşen Türkler, konar-göçer hayatı bırakarak çiftçiliğe başlamışlardır.



14. yüzyılın başında Karesi Beyliği ve daha sonra da Osmanlı Devleti topraklarına dahil olmuştur. Karesi Beyliği 1303-1345 yılları arasında Balıkesir ve Çanakkale bölgesine hakim olmuştur.

İlçenin ilk kuruluşu köydür. Buraya ilk yerleşme 19. yüzyıl başlarında olmuştur. Asar Dağının kuzeye bakan yamacına yerleşen 5-6 hanelik nüfusu oluşturan Kınık Boyu Türklerinin Kızıl Keçeli gruplarıdır. Bölgeye Türkler'in yerleşmesiyle önce sırasıyla Yanoba, Dalyanoba, İnceköy, Yeniceköy denildiği söylenmektedir. İlerleyen zaman içinde de Yenice adını almıştır.



1936'ya dek Balıkesir ilinin Gönen ilçesine bağlı bir köy olan Yenice 15.06.1936 tarih ve 3012 sayılı Kanunla ilçe haline dönüştürülerek Çanakkale iline bağlanmıştır. 18 Mart 1953 deprem felaketine maruz kalan ilçe bugünkü yerine devletin yardımı ile taşınmıştır.

İlçenin 1 Belde (Kalkım Beldesi) ve 76 köyü vardır. İlçe merkezinde 4, Kalkım Beldesinde 2 Mahalle olmak üzere toplam 6 Mahalle vardır.

İklim ve Bitki Örtüsü: Kazdağlarının kuzey yamaçlarına kurulmuş olan ilçe Çanakkale'nin en zengin bitki örtüsüne sahip ilçesidir. İlçenin iklimi Akdeniz, Karadeniz ve kara ikliminin karışımı olan Marmara iklimi özelliklerini

gösterir. Dikkat çeken özelliklerinden biri bitki örtüsüdür. %70'i ormanlarla kaplıdır. İlçenin en dikkat çeken özelliklerinden birisi bitki örtüsüdür. Ormanlık alanlarda yükseltinin dolayısıyla değişen mikroklima ve yetiştirme çevresi koşullarının etkisi ile değişik ağaç türleri ve bunların oluşturduğu karışık topluluklar vardır.

Bölge ormanlarında Akdeniz, Karadeniz ve kara ikliminde yetişen türler (Kızılçam, Karaçam, Meşe Türleri, Kestane Gökmar, Gürgen, Kayın, Çınar, Kızılağaç, Dışbudak, İhlamur, Fındık) görülmektedir. Yenice Ormanları, endemik Kazdağı Gökmar'ı (Abies nordmanniana subsp. equi-trojani) ve nadir bulunan türler bakımından da



dikkat çekicidir. Kazdağı Göknarı'nın vatani Kazdağı'dır. Adını Troya Antik antik kentinden alan bu Göknar türüne yalnızca bu yörede rastlanmaktadır.

Tarım: Çanakkale'de ekilen arâzi 200.000 hektara yakındır. Ayçiçeği üretiminde Türkiye'nin ikinci ilidir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, yulaf, çavdar, susam, tütün, baklagiller (fasulye, nohut, bezelye ve börülce)dir. Bağcılık çok ileridir. Çavuş, hafızali, kozak, karadikenli, elhamra, karasakız ve mevrupalya üzümleri meşhurdur. Zeytin istihsalinde Balıkesir, İzmir ve Aydın'dan sonra dördüncü sırada yer alır. 35.000 hektarlık zeytinlik sahası vardır. Kavun, karpuz, şeftali, ceviz, erik, badem, vişne, elma, armut, kiraz gibi meyveler ve domates ve biber başta olmak üzere, patlıcan, pırasa, lahanası, ıspanak ve havuç gibi sebzeler de bol miktarda yetişir. Seracılık için bölge çok elverişlidir. Sıcak termal suları çoktur. Tarımda, sulama, gübreleme, ilaçlama ve modern tarım araçlarının kullanılması ileri seviyededir.

Mâdencilik: Çanakkale il sınırları içinde zengin mâden yatakları tesbit edilmesine rağmen, ancak bâzıları işletilmektedir. Zengin kurşun, demir, bakır, altın, çinko, antimuan, molipten, pirit ve arsenik yatakları henüz işletilmemektedir.

Hayvancılık: Çanakkale il sınırları içinde hayvancılığın önemli bir yeri vardır. Koyun, keçi ve sığır beslenir. 50.000'e yaklaşan arı kovanlarından elde edilen bal çok güzel kokulu ve lezzetlidir. Çoğu çam balıdır. Türkiye'nin mühim bir balıkçılık merkezidir. Balık bakımından çok zengindir. Tekir, mercan, barbunya, sardalya, lüfer, palamut, kılıç ve kolyoz gibi balıklar en çok avlananlarıdır. Lapseki, Biga ve Gökçeada halkının çoğunluğu geçimini balıkçılıkla temin eder.

Ormancılık: Çanakkale il topraklarının % 53'ünün ormanlarla kaplı olması sebebiyle ormancılığın ekonomide mühim yeri vardır. 217 köyü orman içinde, 204 köy orman kenarındadır. Her sene ortalama olarak 850.000 ster yakacak odun yanında, 170.000 m³ tomruk, 20.000 m³ mâden direği, 14.000 m³ sanayi odunu, 950.000 m³ kağıtlık odun ve 5000 m³ telgraf direği Çanakkale ormanlarından elde edilir. Ormanlarda kızılçam, karaçam, köknar, fetkek çamı, kayın, kestâne, meşe ve gürgen gibi ağaçlar bulunur.

Nüfus: Yenice ilçe merkezinin 2021 yılı verilerine göre nüfusu 31.080 kişidir. Bunun 15.381'i erkek, 15.699'u ise kadınlardan oluşmaktadır.

YIL	YENİCE NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2021	31.080	15.381	15.699
2020	31.023	15.397	15.626
2019	31.835	15.857	15.978
2018	31.907	15.775	16.132
2017	32.013	15.813	16.200
2016	32.948	16.341	16.607

4.2. Tesisin Karakteristik Özellikleri ve Tanımı

CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. 2012 yılında Çanakkale ili Yenice ilçesi, Karaaydın köyü'nde Kurşun ve Çinko Flotasyon Tesisi ve Flotasyon Tesisi Atık Depolama alanlarında faaliyetine başlamıştır. Tesis değerlendirme tarihi itibarıyla faal durumdadır.

Flotasyon tesisinde işlenen tüvenan cevher, CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. Çanakkale/Kalkım Pb-Zn maden işletmesinin bölgedeki mevcut ruhsat sahalarından karşılanmaktadır.

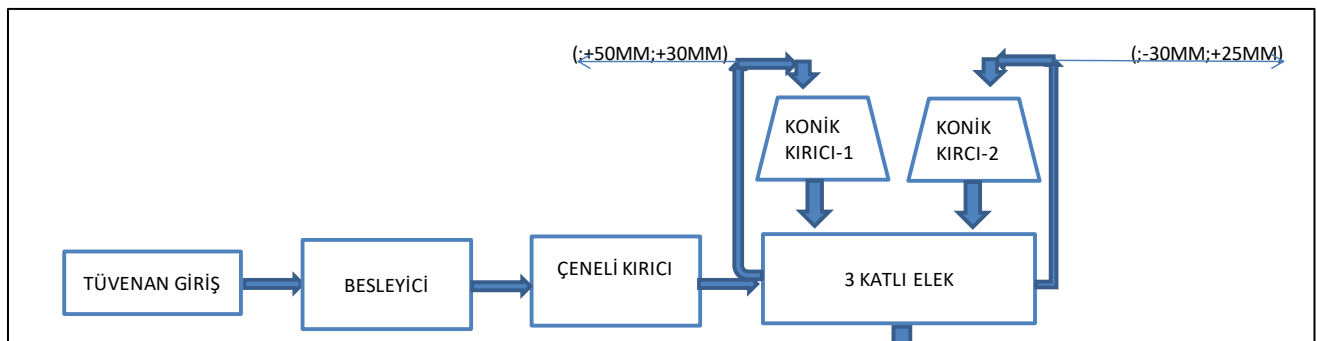
İşletmede patlatmalı ve tam mekanize kazı ile yer altı madenciliği uygulanmaktadır. Nakliye eğimli galeriler(desandre) den kepçe, kamyon ile yapılmaktadır. Kayaç yapısına, galerinin kullanım amacına, ekonomik etkenlere bağlı olarak hazırlık, üretim, havalandırma, nakliyat vb. amaçlar için açılan galeri boşluklarında Beton, Çelik Tahkimat kullanılmıştır. Değerleme konusu tesisin alınan bilgiler ışığında günlük cevher kapasitesi 300 ton olup ortalama olarak yıllık konsantre üretim miktarları aşağıda belirtilmiştir.

Ürün Cinsi	Yıllık Üretim Kapasitesi (ton)
Kurşun Konsantresi	1.322 ton
Çinko Konsantresi	4.185 ton
Bakır Konsantresi	217 ton



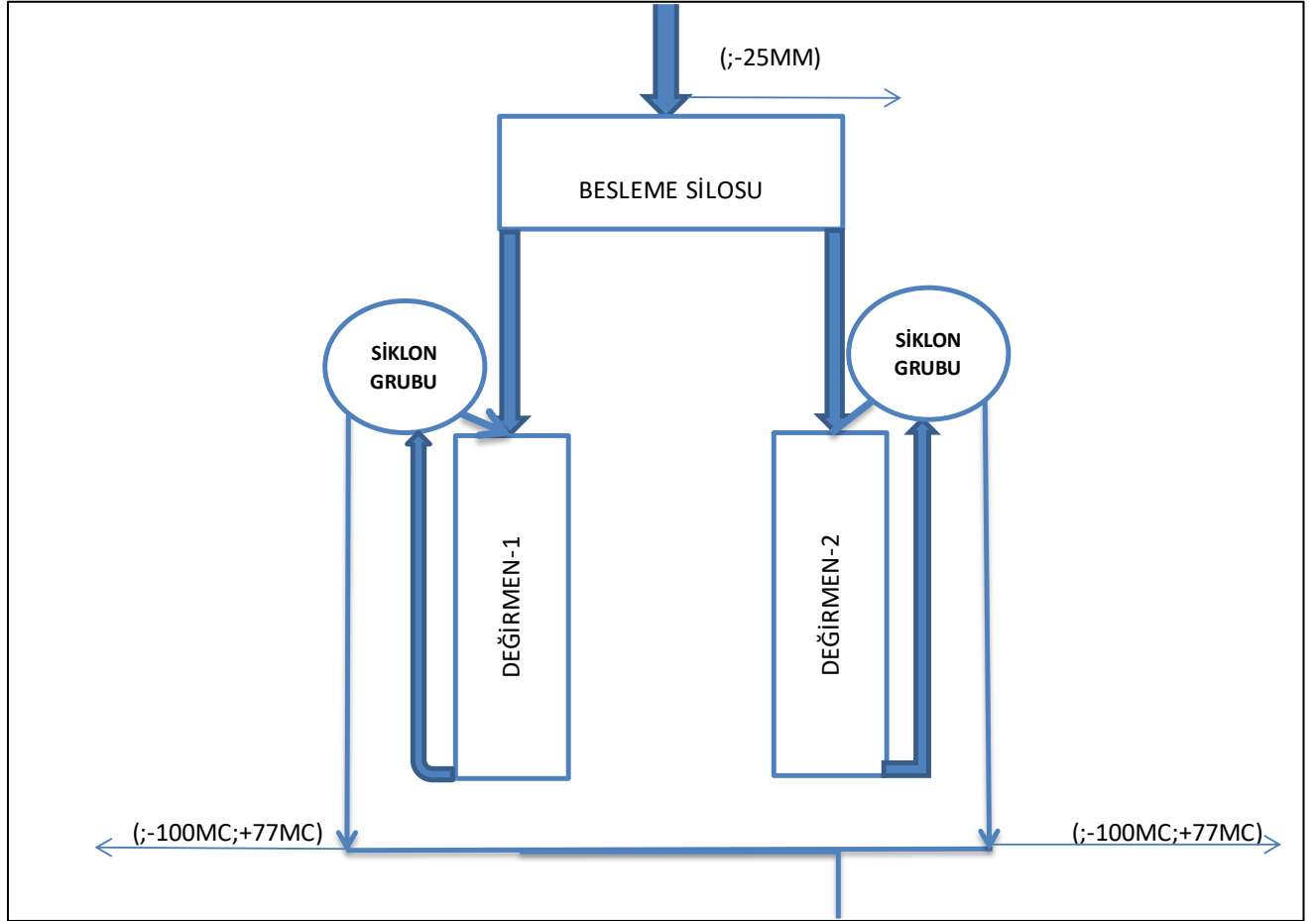
Kalkım İşletmesi İş Akım Şeması

Kirma-Eleme



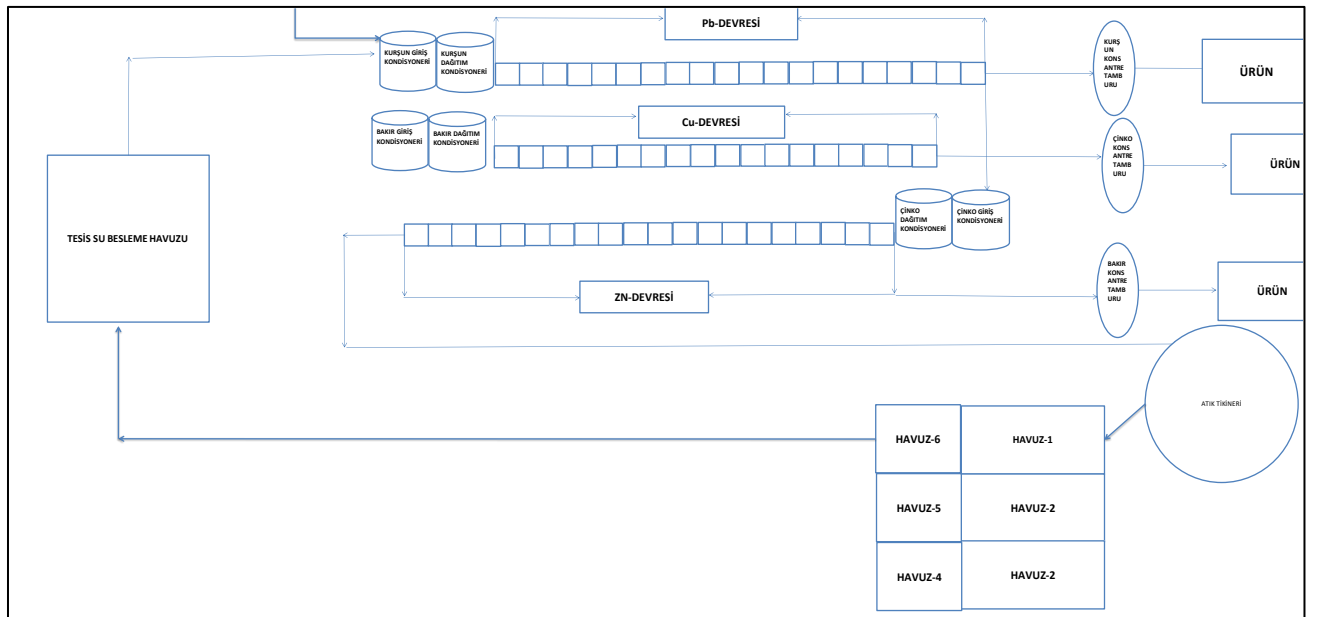
Maden işletmesinden getirilen tüvenan cevher, tüvenan cevher stok sahasında tenörlerine göre stoklanmaktadır. Değişik tenörlerdeki tüvenan cevherler flotasyon tesisi ortalama tenörünü belirlemek için karıştırılıp flotasyon tesisi kaba cevher silosuna beslenmektedir. Buradan da titreşimli besleyici ile Çeneli kırıcıya beslenip kırılmaktadır. Kırılan cevher titreşimli eleğe bantlar vasıtasıyla nakledilmektedir. Elenen cevherin irisi tekrar kırılmak üzere konik kırıcıya bantlar vasıtasıyla gönderilmektedir, incisi ise ince cevher silosuna gönderilmektedir. Titreşimli elek ile Konik kırıcı kapalı devre çalıştırılmaktadır.

Öğütme



Tesiste öğütme elemanı olarak 2 adet 2650 mm x 3750 mm ebatlarına sahip 25 ton/saat kapasiteli bilyeli değirmen bulunmaktadır. Besleme silosundan geçen cevher bilyeli değirmenlere beslenmektedir. Bilyeli değirmen çıkışındaki malzeme pompa yardımı ile hidrosiklonlara beslenerek tane boyutu ayırımı ve sınıflandırma yapılır. Siklon üst akımı flotasyon kondisyonelerine beslenir. Siklon alt akımı tekrar değirmene beslenir. Burada değirmenler kapalı devre çalıştırılır.

Flotasyon



Minerallerin kimyasal ve fizyolojik özelliklerinden yararlanılarak yüzdürme ve bastırma yapılan cevher zenginleştirme yöntemidir. Değirmen çıkışında bulunan ilk devre kurşun devresidir. Bu devredeki amaç kurşun mineralini (galen) yüzdürmek çinko minerali (sfalerit) ve diğer istenmeyen gang minerallerini (pirit, silis, vs.) bastırmaktır. Kurşun devresinde pH (ortam düzenleyici) olarak sodyum metabisülfid ve zaman zaman kireç kullanılmaktadır. Yine kurşun devresinde çinko bastırıcı olarak çinko sülfat ve pirit bastırıcı olarak demir sülfat kullanılmaktadır. Kurşun devresinde köpürtücü olarak butil kullanılmaktadır. Kurşun toplayıcı olarak aerofloat-242 ve zaman zaman aerofloat-3418 a kullanılmaktadır. Kurşun devresinde bastırılan çinko minerali selüllerin alt akımından çinko kondisyonerlerine beslenir. Yüzdürülen kurşun minerali ise köpürtücüler ve toplayıcılar yardımı ile toplanarak ve zenginleştirilerek konsantre selüllerinden pompa vasıtası ile kurşun tikinerine gönderilerek ürün elde edilir. Çinko devresinde ise kurşun devresinde bastırılan çinko minerali kondisyonerlere beslenerek çinko canlandırma işlemi yapılır. Çinko mineralini canlandırmak için bakır sülfat kullanılmaktadır. pH düzenleyici olarak kireç kullanılır. Çinko devresinde köpürtücü olarak MIBC ve DOWFROTH kullanılmaktadır. Silis bastırıcı olarak sodyum silikat kullanılmaktadır. Toplayıcı olarak potasyum amil kıstantat kullanılmaktadır. Bu devrede yüzdürülen çinko pompa vasıtası ile yine çinko tikinerine gönderilir ve ürün elde edilir.

Çinko devresinden sistemin genel atığı alınmaktadır. Bu atık atık tikinerine beslenir, tikinlerde bastırılan atık disk filtrelelere gönderilerek sistemden uzaklaştırılır. Tikiner üst akımından alınan su havuzlara alınır ve oradan sistem besleme havuzuna gönderilir.

Flotasyon devresinden gelen % 20 PKO (Pülp te katı oranı), pulp konsantre önce ön susuzlaştırma için Flotasyon Tesisi Atık tikinerine verilip, burada % 50 PKO'da susuzlaştırılır. Buradan açığa çıkan su, atık su havuzlarına alınıp, tikiner çıkışından gelen % 50 PKO'lu atık pulp Atık Disk filtreye beslenip, filtrede susuzlaştırıldıktan sonra oZ 80 PKO'da Flotasyon Tesisi Atığı elde edilmektedir. % 80 PKO'da Flotasyon Tesisi Atığı, Flotasyon Tesisi Atık Depolama Alanında düzenli depolanmakta olup, disk filtreden açığa çıkan su ise atıksu havuzunda biriktirmektedir. Atıksu havuzlarında biriktirilen su, flotasyon devresinde kullanılmak üzere tekrar sistemin başına geri döndürülmektedir.

Tesiste çapları 5 m-12 m arasında değişen Tikinler ve filtrasyon alanı 7 m² Tambur Filtreler kullanılmaktadır. Filtrasyon alanı 16 m² olan Disk Filtre ise Flotasyon tesisi atıklarının susuzlaştırılmasında kullanılmaktadır. Söz konusu tambur filtreler döner tambur, döner disk, yatay bant ve döner yatay tabla olmak üzere dört ana parçadan oluşmaktadır.

4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

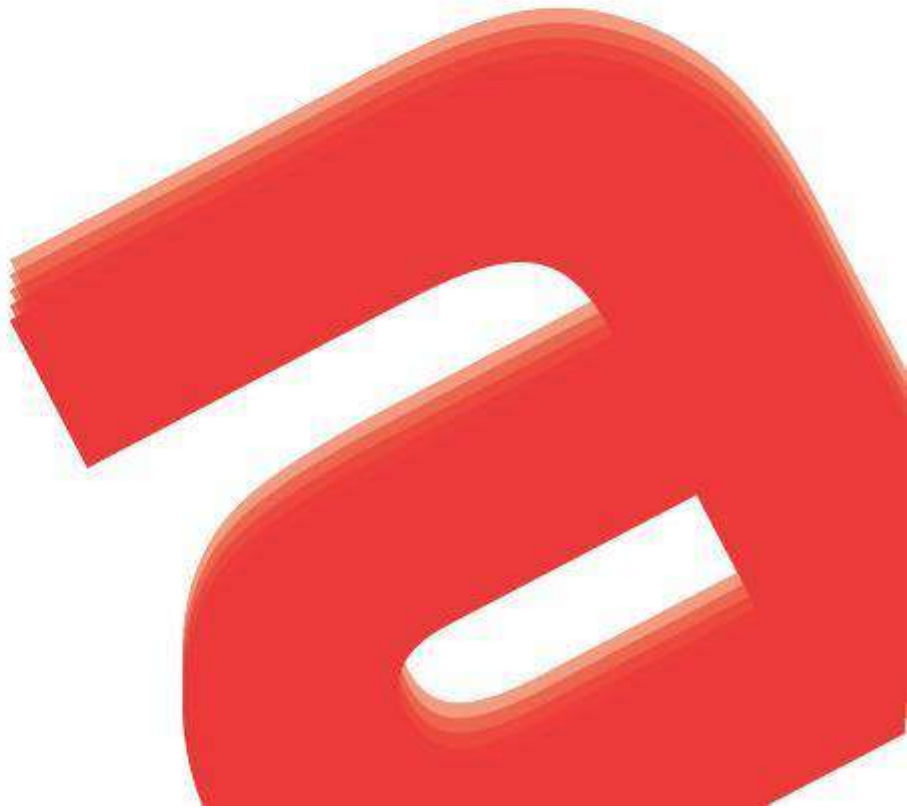
“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

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.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



5. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

5.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

0 Ada 398 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Çanakkale	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Yenice	Yüzölçümü	920 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.12.2012
Mahallesi/Köyü	Kalabakbaşı	Yevmiye No	3966
Ada	0	Cilt No	4
Parsel	398	Sayfa No	396
Malik	CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	39.7778,27.2385		

0 Ada 589 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Çanakkale	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Yenice	Yüzölçümü	10.000 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	07.01.2013
Mahallesi/Köyü	Karaaydın	Yevmiye No	21
Ada	0	Cilt No	6
Parsel	589	Sayfa No	589
Malik	CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	39.7881,27.2307		

0 Ada 616 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Çanakkale	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Yenice	Yüzölçümü	15.625.19 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	07.01.2013
Mahallesi/Köyü	Karaaydın	Yevmiye No	21
Ada	0	Cilt No	7
Parsel	616	Sayfa No	616
Malik	CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	39.7913,27.2280		

0 Ada 892 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Çanakkale	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Yenice	Yüzölçümü	18.138.71 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.02.2014
Mahallesi/Köyü	Karaaydın	Yevmiye No	429
Ada	0	Cilt No	10
Parsel	892	Sayfa No	907
Malik	CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	39.7905,27.2280		



0 Ada 893 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Çanakkale	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Yenice	Yüzölçümü	33.300 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	11.09.2014
Mahallesi/Köyü	Karaaydın	Yevmiye No	2961
Ada	0	Cilt No	10
Parsel	893	Sayfa No	915
Malik	CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	39.7893,27.2301		

5.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
0/398	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz ve az eğimli, geometrik olarak dörtgen bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları tel çit ile çevrilidir. Üzerinde su deposu bulunmaktadır. Güneybatı yönünden kadastral yola cephelidir.
0/589	Taşınmaz topoğrafik açıdan az ve çok eğimli, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzey yönünden kadastral yola cephelidir.
0/616	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde madencilik faaliyetleri amaçlı kurulmuş tesise ait yapılar bulunmaktadır. Parsel üzerinde silo, filatasyon binası, kırıcı, maden çıkış binası, motor odası ve havuz bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 5.452,12 m ² 'dir. Ayrıca 1.085,61 m ² alanlı istinat duvarı mevcuttur. Yapılara ve istinat duvarına ait inşaat ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ile mimari proje mevcuttur. Parsel doğu ve güney yönünden kadastral yola cephelidir.
0/892	Taşınmaz topoğrafik açıdan az eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Parsel üzerinde madencilik faaliyetleri amaçlı kurulmuş tesise ait yapılar bulunmaktadır. Parsel atık kurutma tesisi, 2 adet koğu, idari bina, laboratuvar, yemekhane ve atık havuzu bulunmaktadır. Yapılara ait inşaat ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ile mimari proje bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapıların toplam alanı 1.202m ² 'dir. Parsel doğu, güney ve kuzey yönünden kadastral yola cephelidir.
0/893	Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimli ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Parsel, 616 ve 892 parselde bulunan tesisin atık havuzu olarak kullanılmaktadır. Parsel doğu, güney ve kuzey yönünden kadastral yola cephelidir.

5.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

0 Ada 398 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	0/398
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:12
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:10.11.2020, Y: 5079)

0 Ada 589 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	0/589
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:12
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:10.11.2020, Y: 5079)

0 Ada 616 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	0/616
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:13
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:10.11.2020, Y: 5079) 674,81 m ² lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir. (T:02.05.2014, Y: 1601)

0 Ada 892 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	0/892
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:13
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:10.11.2020, Y: 5079) 461,29 m ² lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir. (T:02.05.2014, Y: 1601)

0 Ada 893 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	0/893
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:13
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (T:10.11.2020, Y: 5079)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

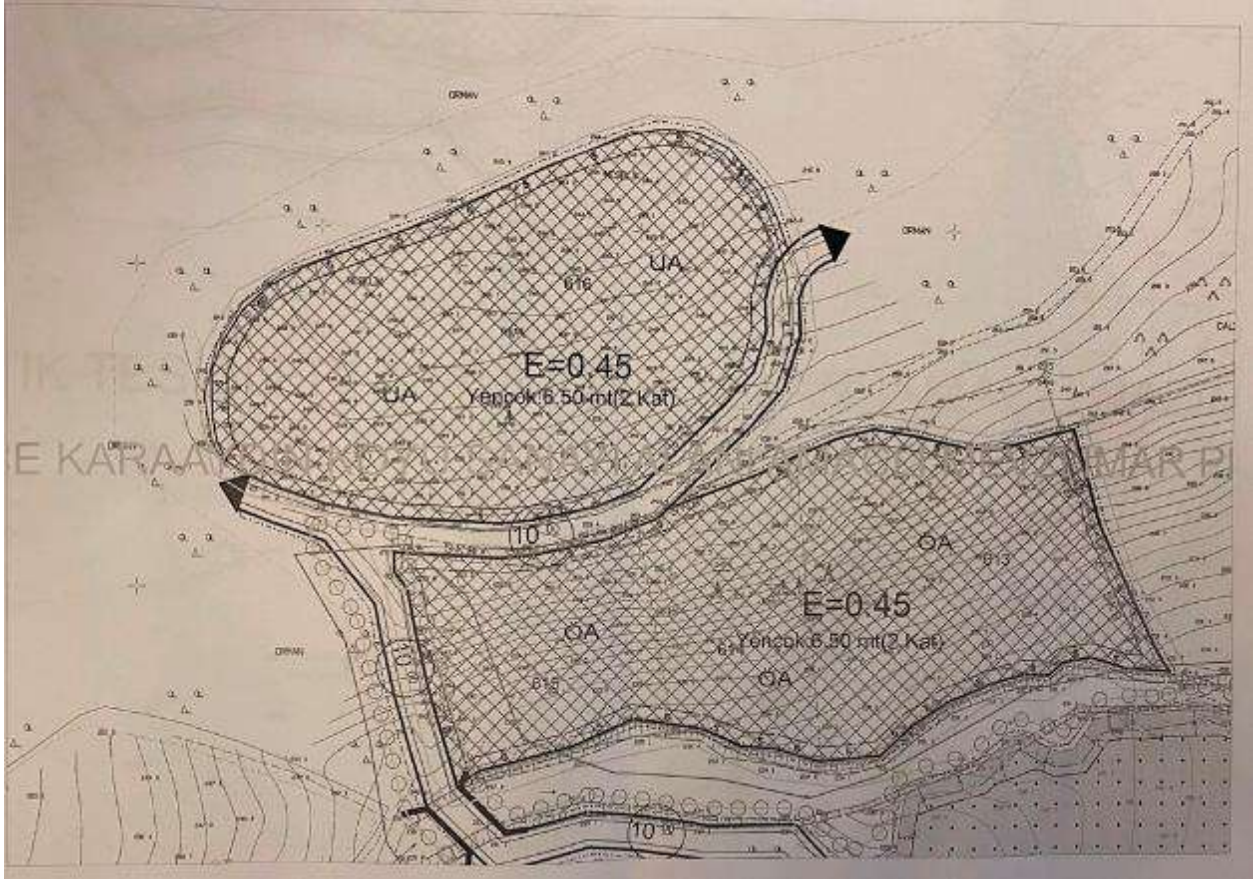
➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde herhangi bir işleme konu olmamıştır.

5.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlardan 398 ve 589 parseller tarla vasıflı olup, 02.04.2018 tarihli Çanakkale-Balıkesir Çevre Düzeni Planı'na göre 'Tarım Alanı' olarak belirlenmiş bölgede kalmaktadırlar. Değerlemeye konu 616 ve 892 (613, 614 ve 615 no.lu parsellerin birleşmesinden oluşmuştur) parseller 05.10.2013 tarih 103 sayılı Yenice Karaaydın Köyü Sanayi Alanı Amaçlı Mevzi İmar Planı lejantlı olup, E: 0,45, Hmax:6,50 yapılaşma şartlarına haizdir. 893 parsel ise 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında "Katı Atık Tesisleri Alanı" lejantlı olup Balıkesir-Çanakkale Planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notları aynen geçerlidir.

Güncel İmar Durumu Bilgileri





➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut imar durumu incelenmiş olup şifahi olarak imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Çanakkale İl Özel İdare Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu 616 parselde yer alan Sanayi Tesisine ait yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

Orman parsellerine isabet eden, Altyapı tesisleri; Madencilik faaliyetleri için zorunlu yol, su, röle istasyonu, haberleşme, doğal gaz boru hattı, enerji nakil hattı, trafo, bant konveyör, havai hat, asansör, havalandırma bacası, kuyu tesisleri, şantiye alanı, yemekhane, atölye, maden stok alanı, pasa döküm alanı, maden atığı döküm alanı, verimli toprak depolama alanı, atık barajı, patlayıcı madde ve müstemilatı deposu ve kantar tesislerinin, yapılmasına Maden işletme izni süresince, Orman Kanunu 16. Maddesi Uygulama Yönetmeliğine göre, Orman idaresince izin verilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)

02.07.2014	94	5.452,12

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
DİĞER	SANAYİ BİNALARI	02.07.2014	94/1	755,5
DİĞER	SANAYİ BİNALARI	02.07.2014	94/2	2.564,55
DİĞER	SANAYİ BİNALARI	02.07.2014	94/3	1.836,27
DİĞER	SANAYİ BİNALARI	02.07.2014	94/4	295,8
DİĞER	İSTİNAT DUVARI	02.07.2014	94/5	1.085,61
TOPLAM				5.452,07

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
SANAYİ	24.03.2015	49/1	755,5
SANAYİ	24.03.2015	49/2	2.564,55
SANAYİ	24.03.2015	49/3	1.836,27
SANAYİ	24.03.2015	49/4	295,8
İSTİNAT DUVARI	24.03.2015	49/5	1.085,61
TOPLAM			5.452,07



İşletme ruhsat no:7077, IV. Grup 07.07.2014-07.07.2024 tarihleri arasında geçerli, CVK Maden İşletmeleri Tic. A.Ş. ye ait 1609,14 Ha alan için izin alınmıştır.



Orman İzinleri Sınır Haritası



Eybekli serisi 31,32 numaralı bölmelere ait 1009-39 dosya no.lu, 15.05.2017 izin başlangıç tarihi ile 07.07.2024 izin bitiş tarihli 62417 numaralı kesin izin taahhüt senedi bulunmaktadır.

Eybekli serisi 7077 işletme ruhsat no.lu 77, 78, 79, 80, 81 numaralı bölmelere ait 1009-44 dosya no.lu, 28.12.2018 izin başlangıç tarihi ile 07.07.2024 izin bitiş tarihli kesin izin taahhüt senedi bulunmaktadır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu 616 parselde yer alan taşınmazların yapı denetim işini İsmetpaşa Mahallesi Emek Caddesi 80 Evleri Sitesi D Blok No: 4/4 Merkez/ÇANAKKALE adresinde kayıtlı Batı Kent 17 Yapı Denetim A.Ş. firması üstlenmiştir.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen 3 adet tarla ve 2 adet arsa nitelikli parseller içerisinde, yeterli maden rezervine ve işlenmesine uygun bir sanayi tesisi olup, farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

5.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

5.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlardan 616 parseldeki tesis üzerinde yer alan çinko ve kurşun üretimi üzerine üretim yapan bir sanayi projesidir. Parsel 'Arsa' vasıflı olup, 15.625,19 m² yüz ölçümlüdür. Parsel üzerinde kırıcı tesisi, flotasyon binası, silo, maden çıkış binası, motor odası ve havuz bulunmaktadır.



CVK MADEN İŞLETMELERİ A.Ş. VAZİYET PLANI

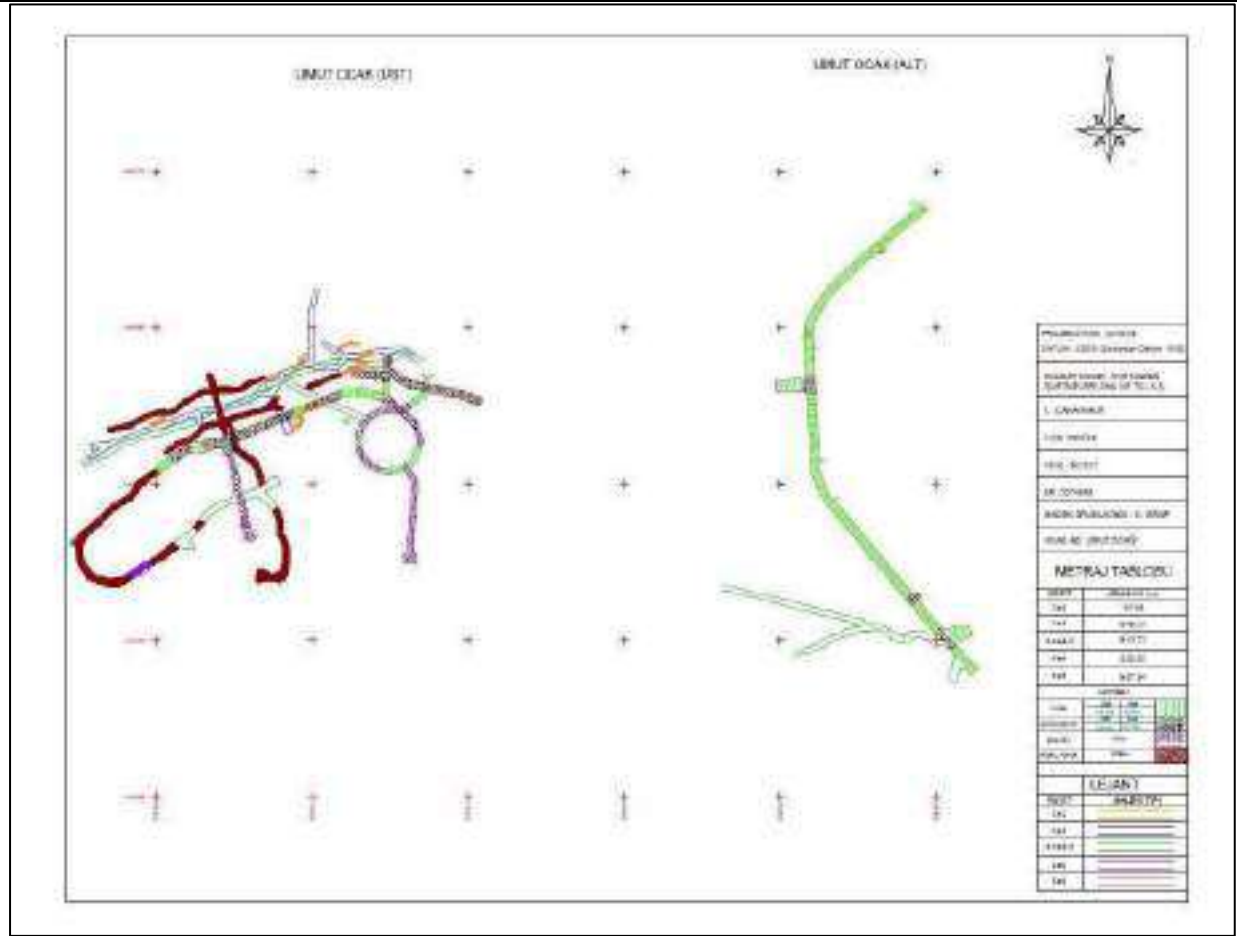
The site plan illustrates the layout of the CVK Maden İşletmeleri A.Ş. facility. Key features include:

- Central Building:** A large rectangular structure with a green roof, labeled "Fabrika ve İdari Bina ve Stok Alanı" (Factory and Office Building and Storage Area).
- Surrounding Areas:** Several green-shaded regions are labeled "YEŞİL ALAN" (Green Area).
- Infrastructure:** A road or path runs along the top and right sides, with a dashed line indicating a boundary or route.
- Other Structures:** A smaller building with a green roof is located to the right of the main building. A parking area labeled "PARK" is situated below the main building.
- Labels:** Other labels include "HAYAT" (Life) and "LARTIAR" (Landscape).

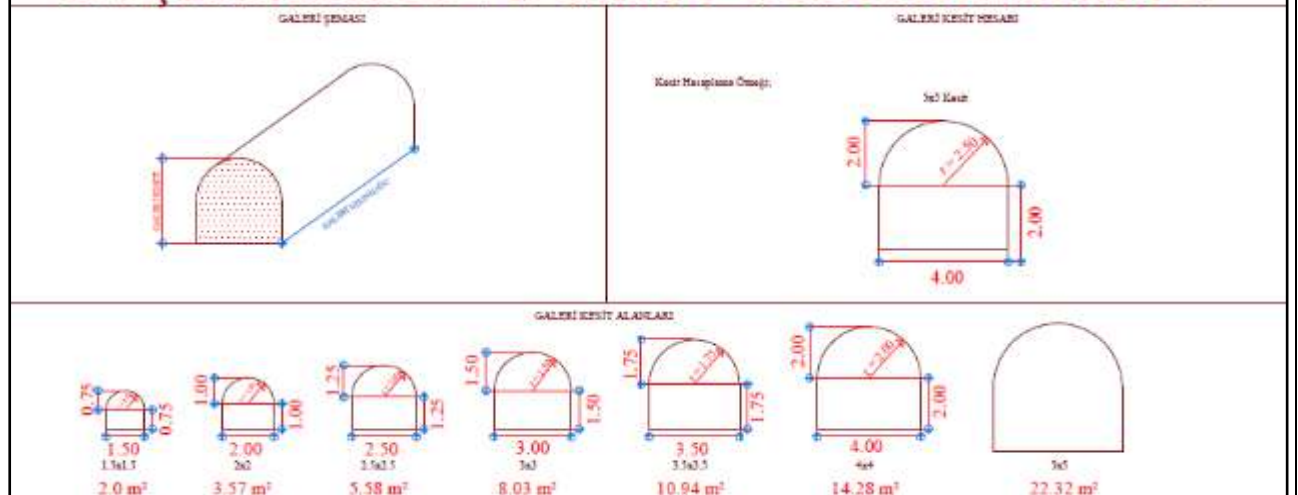
CVK MADEN İŞLETMELERİ A.Ş.
DÖŞEMEDERE OCAK

[illegible]

GALERİ YERLEŞİM PLANI



CVK MADEN İŞLETMELERİ A.Ş. DÖŞEMEDERE VE UMUT OCAK KESİTLERİ



Maden Galeri Yapıları



Açıklama

Maden İşletme Faaliyetleri kapsamında Üretime yönelik hazırlık çalışmaları ve üretim için yapılan faaliyetlerden Döşemedere ve Umut Ocaklarındaki 5x5, 4x4, 3.5x3.5, 3x3, 2.5x2.5, 2x2, 1.5x1.5 m kesit ölçülerine sahip yer altı maden hazırlık galeri ve fere(eğimli galeri) yapıları görülmüştür. Galeriler iksalı ve iksasız yapıda inşaa edilmiştir. Galeriler genel olarak makinalı inşa metodu ile açılmış olmakla birlikte, küçük boyutlu galerilerde kesit ölçülerinden ötürü makinalı çalışma yerine insan gücü ile inşaa metodu uygulandığı görülmektedir. İksalı olanlarda çelik kiriş, hasırçelik donatı ve püskürtme beton kullanılmıştır. Galerilerde elektrik, su, havalandırma gibi altyapı tesisatları bulunmaktadır.

Yapı Türü	İksalı Galeri Metrajı (m)	İksasız Galeri Metrajı (m)
1.5x1.5 GALERİ		56,45
1.5x1.5 FERE		1084,96
2x2 GALERİ		4405,13
2x2 FERE		5664,65
2.5x2.5 GALERİ		5318,25
3x3 GALERİ		11466,00
3.5x3.5 GALERİ		5319,13
4x4 GALERİ	472,69	620,82
5x5 GALERİ	3720,17	1326,66
Toplam Galeri Metrajı (m)	4192,86	35262,06

Kırıcı ve Havuz 2



Açıklama

Kırıcı: Betonarme yapı tarzında 615,08 m² alanlı tek katlı olarak inşa edilmiştir. Zeminler şap beton kaplıdır. Duvarlar beton kaplamadır.

Havuz 2: Betonarme yapı tarzında 140,42 m² alanlı olarak inşa edilmiştir.

Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu

1 755,50 Uygundur

Flotasyon Binası



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Flotasyon Binası: Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı mimari projesinde yer alan ölçümlere göre toplam 2.404,59 m² alana sahiptir. Yapı zemin kattan ibarettir. Fabrikada ağırlıklı olarak madencilik sektöründe kullanılan çinko ve kurşun üretimi yapılmaktadır. Zeminler şap beton kaplıdır. Duvarların bir bölümü çelik, bir bölümü beton kaplamadır. Diğer ek yapılar: Flotasyon binası içerisinde bulunan diğer ek yapılar havuz-1, hizar ve jeneratör-trafo şeklindedir. Havuz-1 27,20m² alanlı, hizar 51,34m² alanlı, jeneratör-trafo 81,42 m² alanlıdır.	1	2.564,56	Uygundur

Maden Çıkış Binası ve Filtretasyon Motor Odası



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Maden Çıkış Binası: Çelik konstrüksiyon + betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan yapı mimari projesinde yer alan ölçümlere göre toplam 1.767,59 m² alana sahiptir. Yapı zemin + normal kattan ibarettir. Binada ağırlıklı olarak maden sektöründe kullanılan çinko ve kurşun üretimi yapılmaktadır. Filtretasyon Motor Odası: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan yapı mimari projesinde yer alan ölçümlere göre toplam 68,69 m² alana sahiptir. Yapı tek kattan oluşmaktadır.	2	1.836,27	Uygundur

SİLO



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Silo: Çatısı Çelik konstrüksiyon, duvarları betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan yapı mimari projesinde yer alan ölçümlere göre toplam 295,80 m ² alana sahiptir. Yapı tek kattan oluşmaktadır. Binada ağırlıklı olarak maden sektöründe kullanılan çinko ve kurşun üretimi yapılmaktadır.	1	295,80	Uygundur

Çökertme Havuzu



Açıklama	Alan (m ²)
Çökertme Havuzu: Maden işletmesi atık havuzu yaklaşık 35.000 m ² alan üzerinde, 6-8 m derinlikte, 2 kat geomebran ile kaplanmış, çevresi boyunca yağmur suyu tahliye kanalları ile çevrilmiş yapıdır.	35.000,00

Değerleme konusu 892 parsel içerisinde, mimari projesi, ruhsat ve iskanı bulunmayan fabrikaya ait 6 adet yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar yemekhane, 2 adet koğuş, idari para, laboratuvar ve atık kuruma tesisidir.

Diğer Yapılar



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
İdari Bina + Yemekhane + 2 adet Koğuş + Laboratuvar: Yapılar prefabrik ve çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olan yapıların mimari projesi, ruhsat ve iskanı bulunmamaktadır. İdari bina 283 m ² , yemekhane 37 m ² , koğuşlar 216 m ² ve 367 m ² olmak üzere toplamda 583 m ² ve laboratuvar 100 m ² kullanım alanlıdır. Söz konusu yapılar fabrikanın yönetimi ve çalışanlar tarafından kullanılmaktadır.	1	1.485	Bulunmamaktadır
Atık Kurutma Tesisi: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan yapı 482 m ² alana sahiptir. Yapı tek kattan oluşmaktadır. Yapı içerisinde maden sektöründe kullanılan çinko ve kurşun madenleri işlenmektedir.			

5.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 616 parselde yer alan taşınmazların mimari projesinde belirtilen yapı alanlar ile yerinde yapılan tespitler arasında farklılıklar bulunmamaktadır.

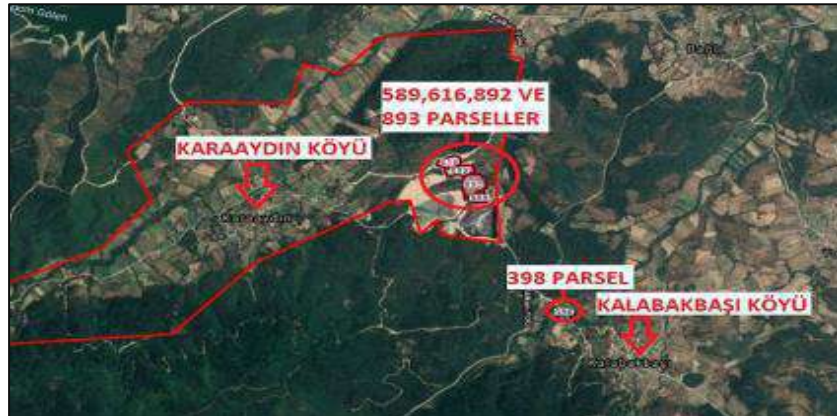
BİNA ADI	YASAL DURUM(m ²)	MEVCUT DURUM(m ²)	AYKIRILIKLAR
KIRICI	615,08	615,08	-
HAVUZ 2	140,42	140,42	-
FLOTASYON BİNASI	2.564,56	2.564,56	-
MADEN ÇIKIŞ BİNASI	1.767,59	1.767,59	-
FİLTRETASYON MOTOR ODASI	68,69	68,69	-
SİLO	295,80	295,80	-
TOPLAM	5.452,14	5.452,14	

Değerleme konusu 892 parselde yer alan taşınmazlar geçici prefabrik yapılar ve çökertme havuzu olup, mimari projesi bulunmamaktadır. Bu yapılar 616 parselde kurulu işletmenin bütünlüğü içerisinde geçici yapılar olarak değerlendirilmiştir. Yapılara ait alanlar aşağıdaki gibidir.

BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM(m ²)	AYKIRILIKLAR
İDARİ BİNA	-	283	
YEMEKHANE	-	37	
KOĞUŞ 1	-	216	
KOĞUŞ 2	-	367	
LABORATUVAR	-	100	
ATIK KURUTMA TESİSİ	-	482	
ÇÖKERTME HAVUZU	-	35000	
TOPLAM	0	36.485	

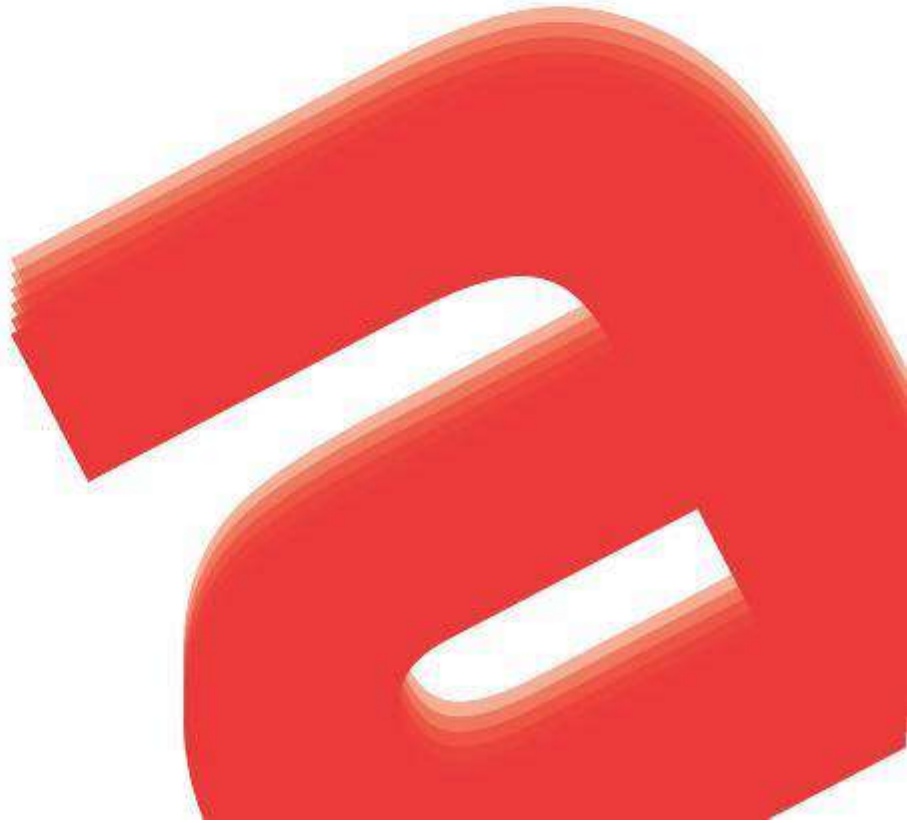
5.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerden 398 parsel, 920,00 m² yüzölçümlü, Kalabakbaşı köyü Karakabağ mevkiinde, tarla vasıflı olup taşınmaz Kalabakbaşı köyünün yaklaşık 700m kuzeybatısında konumudur. Değerleme konusu 589 parsel, 10.000,00 m² yüzölçümlü ve 893 parsel 33.300 m² yüzölçümlü, Karaaydın köyü Yayınlar mevkiinde, tarla vasıflı olup taşınmazlar Karaaydın köyünün yaklaşık 1.8m doğusunda konumudurlar. Değerleme konusu 616 parsel, 15.625,19 m² yüzölçümlü ve 892 parsel 18.138,71 m² yüzölçümlü, Karaaydın köyü Yayınlar mevkiinde, arsa vasıflı olup taşınmazlar Karaaydın köyünün yaklaşık 1.7m kuzeydoğusunda konumudurlar. Söz konusu taşınmazlara ulaşım Karaaydın köyü ve Kalabakbaşı köyü baz alınarak sağlanır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi tesisi, orman ve tarım arazileri bulunmaktadır.



BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

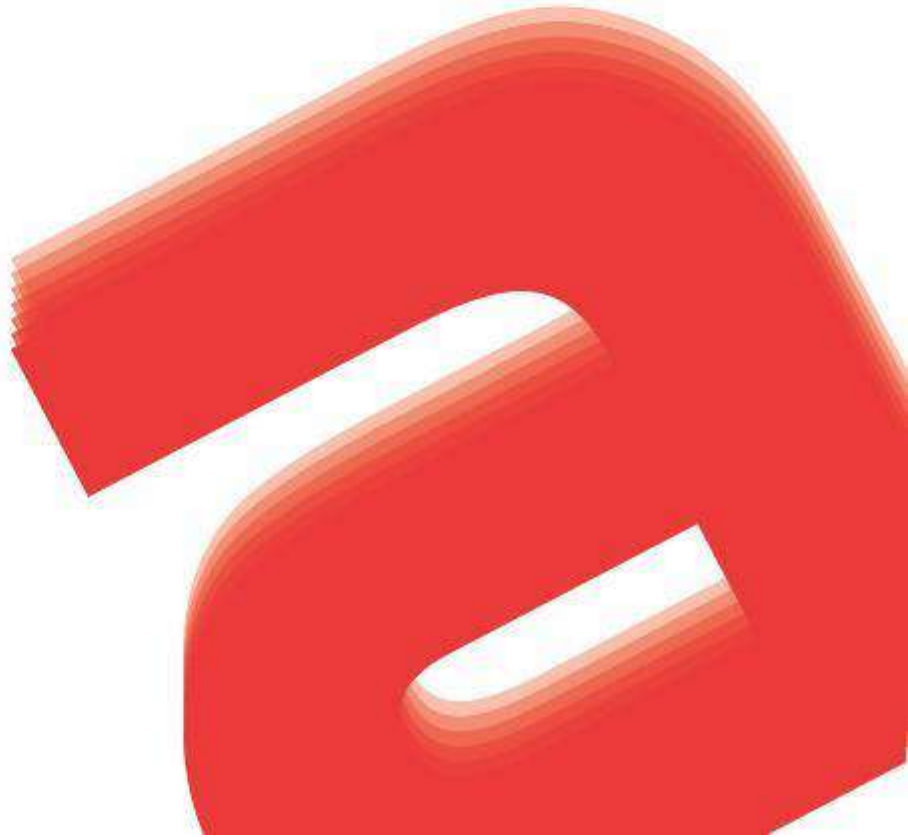
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Sanayi Tesis” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı Analizi” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tesisin arsası ve diğer arsalara yönelik araştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar, makine ekipmanlar ve demirbaşlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile bölgede halihazırda satılık olan arsa ve tarla emsalleri incelenmiştir.

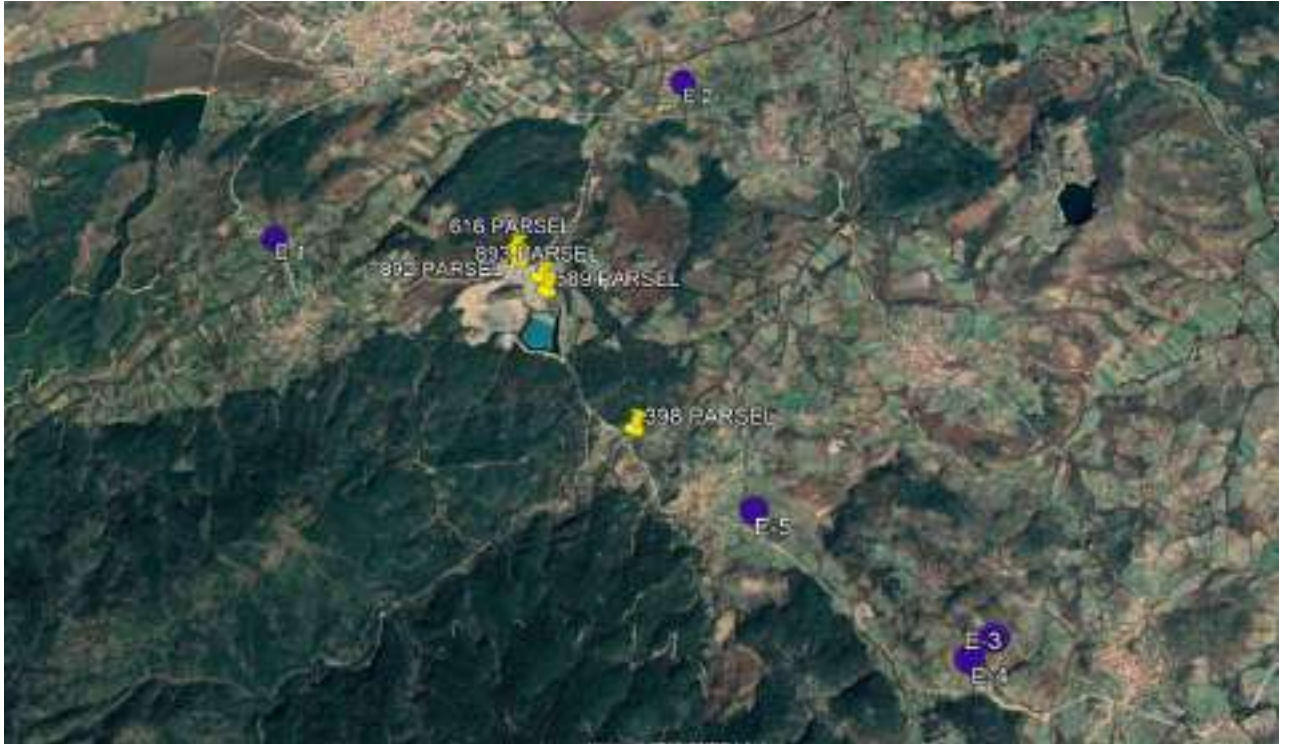
398, 589, 616, 892 ve 893 Parsellerine Ait Emsaller

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan (Karaaydın Köyü 105 parsel) 11.500 m ² yüz ölçümlü kadastral yola cephesi bulunan ve köy merkezine yakın konumda yer alan tarla 750.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 700.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarım	11.500	750.000	65	700.000	61
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan (Bağlı Köyü 103 ada 282 parsel) 5.400 m ² yüz ölçümlü kadastral yola cephesi bulunmayan ve köy merkezine yakın konumda yer alan tarla 270.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 240.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarım	5.400	270.000	50	240.000	44
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan (Çukuroba/Kıraçoba Köyü 102 ada 44 parsel) 6.225 m ² yüz ölçümlü kadastral yola cephesi bulunmayan tarla 129.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 110.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarım	6.225	129.000	21	110.000	18
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan (Çukuroba/Kıraçoba Köyü 102 ada 51-52 ve 53 parsel) toplamda 14.200 m ² yüz ölçümlü kadastral yola cephesi bulunmayan 3 adet tarla 468.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 400.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarım	14.200	468.000	33	380.000	27
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 4.800 m ² yüz ölçümlü kadastral yola cephesi bulunan tarla 260.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu 230.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarım	4.800	260.000	54	230.000	48
5	Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile görüşülmüş, taşınmazların konumları, özellikleri anlatılmış olup, yola cephesi bulunmayan parsellerin m ² birim fiyatlarının 20 TL ile 25 TL aralığında, yola cephesi bulunan parsellerin ise m ² birim fiyatlarının 35 TL ile 45 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.						
7	Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile görüşülmüş, taşınmazların konumları, özellikleri anlatılmış olup, yola cephesi bulunmayan parsellerin m ² birim fiyatlarının 20 TL ile 30 TL aralığında, yola cephesi bulunan parsellerin ise m ² birim fiyatlarının 35 TL ile 45 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.						
8	Köy muhtarı yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, fabrikaya yakın olan tarla nitelikli taşınmazların m ² birim fiyatlarının 20-30 TL/m ² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.						
9	Köy muhtarı ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki tarla nitelikli taşınmazların m ² birim fiyatlarının 20-30 TL/m ² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.						

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	61	44	18	27	48
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	15%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	15%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-20%	0%	30%	15%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	49	44	28	31	48
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	40				

398, 589, 616, 892 ve 893 Parsellerine Ait Emsal Haritası



Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve civar köylerin muhtarları ile yapılan görüşmelerde satışa konu tarlalar için talep edilen değerlerin 30 - 50 TL/m² seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazlara benzer lokasyonda ve benzer niteliklerde emsaller bulunmuş, görüşler alınmıştır. Nihai olarak değerleme konusu parsellerin yüzölçümü, kadastral yola cephelerinin olup olmaması, geometrik formu, topoğrafik yapısı, konumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak hesap edilmiştir. Buna göre; 398 parsel sayılı taşınmaz m² birim değeri 45 TL, 589 ve 893 parsel sayılı taşınmazların m² birim değeri 30 TL, 616 ve 892 parsel sayılı taşınmazların m² birim değeri 35 TL olarak değer takdir edilmiştir.



398 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Arsa Alanı (m ²)	920
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	45
Arsa Satış Değeri (TL)	41.400
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	42.000

589 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Arsa Alanı (m ²)	10.000
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	30
Arsa Satış Değeri (TL)	300.000
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	300.000

616 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Arsa Alanı (m ²)	15.625,19
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	35
Arsa Satış Değeri (TL)	546.882
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	547.000

892 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Arsa Alanı (m ²)	18.138,71
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	35
Arsa Satış Değeri (TL)	634.855
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	635.000

893 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Arsa Alanı (m ²)	33.300
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	30
Arsa Satış Değeri (TL)	999.000
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	999.000

TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	2.523.000

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Mobil Beton Santrali	150 BG	CARMIX – CX 5.5 XL	2022 (Sıfır)	96.000-EUR
Tünel Kazıcı	118.000 BG	MINE MASTER – FM 1.7	2011	205.000-EUR
Kamyon	10.518 cm ³ , 265 kW	MAN – TGS 33.360	2009	510.000 TL
Kamyonet	2.494 cm ³ , 106 kW	TOYOTA – HILUX D CAB ADV.	2011	206.000 TL
Çubuklu Değirmen	Ø: 2.650 x 3.750 mm	MERTA	2022 (Sıfır)	234.000-TL

Emsal Değerlendirmesi

Değerleme konusu varlıkların çoğunun (Ana Üretim Hatları) üretime özgü ve spesifik bir ürün grubuna hitap etmesi nedeniyle ülkemiz ve dünya piyasalarında değerlendirme konusu varlıklarla aynı veya benzer özelliklere sahip ikinci el emsallere ulaşılmamıştır.

İş makinesi ve araçlara ilişkin ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluştuğu gözlemlenmiştir.

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme raporunda “Maliyet Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Galeri Yapılarına ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

YAPI TÜRÜ	İKSALI GALERİ METRAJİ (m)	İKSASIZ GALERİ METRAJİ (m)	İKSALI BİRİM MALİYET (TL/M)	İKSASIZ BİRİM MALİYET (TL/M)	YAPIM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1.5x1.5 GALERİ	0	56,45	0	2.410,17	136.054	10%	122.449
1.5x1.5 FERE	0	1.084,96	0	2.410,17	2.614.938	10%	2.353.444
2x2 GALERİ	0	4.405,13	0	2.392,38	10.538.723	10%	9.484.851
2x2 FERE	0	5.744,62	0	2.392,38	13.743.285	10%	12.368.957
2.5x2.5 GALERİ	0	5.381,25	0	3.339,12	17.968.618	10%	16.171.756
3x3 GALERİ	0	11.939,97	0	5.326,90	63.603.090	10%	57.242.781
3.5x3.5 GALERİ	0	5.122,41	0	5.356,27	27.437.032	10%	24.693.328
4x4 GALERİ	65,00	735,55	10.840,06	6.955,26	5.820.518	10%	5.238.466
5x5 GALERİ	225,00	4.164,29	15.061,06	10.181,02	45.785.458	10%	41.206.912
TOPLAM GALERİ DEĞERİ (TL)							168.882.944
TOPLAM YAKLAŞIK GALERİ DEĞERİ (TL)							168.883.000

616 Parsel Üzerinde Bulunan Yapılara ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet *	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Fabrika	5.452,12	3A	2.024	11.032.779	10%	9.929.501
İstinat Duvarı	1.085,61	2A	952	1.033.795	10%	930.415
Harici Müteferrik İşler						992.950
Toplam Bina Değeri (TL)						11.852.867
Toplam Bina Değeri (TL)						11.853.000

*Taşınmaz içerisinde yer alan saha betonu, duvar üzeri tel çit, vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler bina maliyet değerinin yaklaşık %10'u oranında toplam maliyete eklenmiştir.



892 Parsel Üzerinde Bulunan Yapılara ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet*	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Çökertme Atık Havuzu çift kat 2mm Geomembran	35000	1B	379	13.279.718	50%	6.639.859
Atık Kurutma Tesisi	482	3A	2.024	975.364	10%	877.827
İdari Bina	283	2C	1.533	433.715	10%	390.343
Laboratuvar	100	2C	1.533	153.256	10%	137.931
Koğuşlar (2)	583	2C	1.533	893.483	10%	804.135
Yemekhane	37	2C	1.533	56.705	10%	51.034
Ara Toplam	36.485					8.901.129
				Toplam Bina Değeri (TL)		8.901.129
				Toplam Bina Değeri (TL)		8.901.000

*Yapı yaklaşık birim maliyetleri TÜİK inşaat endeksine göre 1 yıllık artış oranı olan %48,79 oranında arttırılmıştır.

Fabrika ve İlave Fabrika isimli yapıların yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, binalar ve atık kurutma tesisi için **3.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 1.360.-TL/m²**, çökertme havuzu için **1.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 255.-TL/m²**, fabrika alanları için **3.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan .360.-TL/m²**, istinat duvarı için **2.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 640.-TL/m²** TÜİK 1 yıllık inşaat artış oranı olan %48,79 oranında arttırılarak hesaplara dahil edilmiştir.

Yeraltı-Yerüstü Düzenleri (251-272 Hesap); Değerleme konusu yeraltı Galerilerinin, yapı fonksiyonu cinsi, yaşı, büyüklüğü, fiziki durumu, kullanım durumu vb. özellikleri tespit edilmiştir. Tespit edilen yapı cinsi, yaşı, miktarı, KGM, Çevre Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı İnşaat Birim Fiyatları ile analizlerinden ve piyasa da gerçekleşmiş benzer projelerin maliyeti karşılaştırılarak ikame/inşa maliyetleri hesaplanmıştır. Kurumun geçmişe dönük verilerindeki galeri yaşlarına, kullanım sürelerine ve yeraltı inşaat yapısı olarak, 50 yıl “ekonomik ömür” takdir edilmiştir. Hesaplanan ikame/inşa bedelleri üzerinden yaşına, fiziki kondüsyonuna göre yıpranma payı düşülerek güncel değer tespit edilmiştir.

Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı yapım yılı ve değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” 616 parsel üzerinde yer alan yapılar için toplam yasal ve mevcut değer **11.853.000- TL**, 892 parsel üzerinde yer alan yapılar için toplam mevcut değer **8.901.000-TL**, 272 Hesaplarda kayıtlı yeraltı galeri düzenleri için; **168.883.000-TL** olarak değer takdir edilmiştir. Toplam Gayrimenkul ve Yeraltı Yerüstü Düzenleri Değeri **189.637.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

7.2.3. Maliyet Yaklaşımı ile Makine Parkının Değerlemesi

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

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. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.



Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

Aşağıda yer alan değerlemeye konu varlık listesinde varlıklara ilişkin yaş, toplam ekonomik ömür, kalan ekonomik ömür ve amortisman oranları belirtilmiştir.

Yıpranma Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan
Makine 3	0,4	0,3	0,05
Makine 5	0,3	0,2	0,05
Makine 8	0,25	0,11	0,05
Makine 10	0,25	0,075	0,1
Makine 15	0,2	0,05	0,1
Makine 20	0,1	0,044	0,1
Demirbaş 6	0,35	0,12	0,05

7.2.4. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Nakit akışı tablolarında yapılan varsayımlar ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır;

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

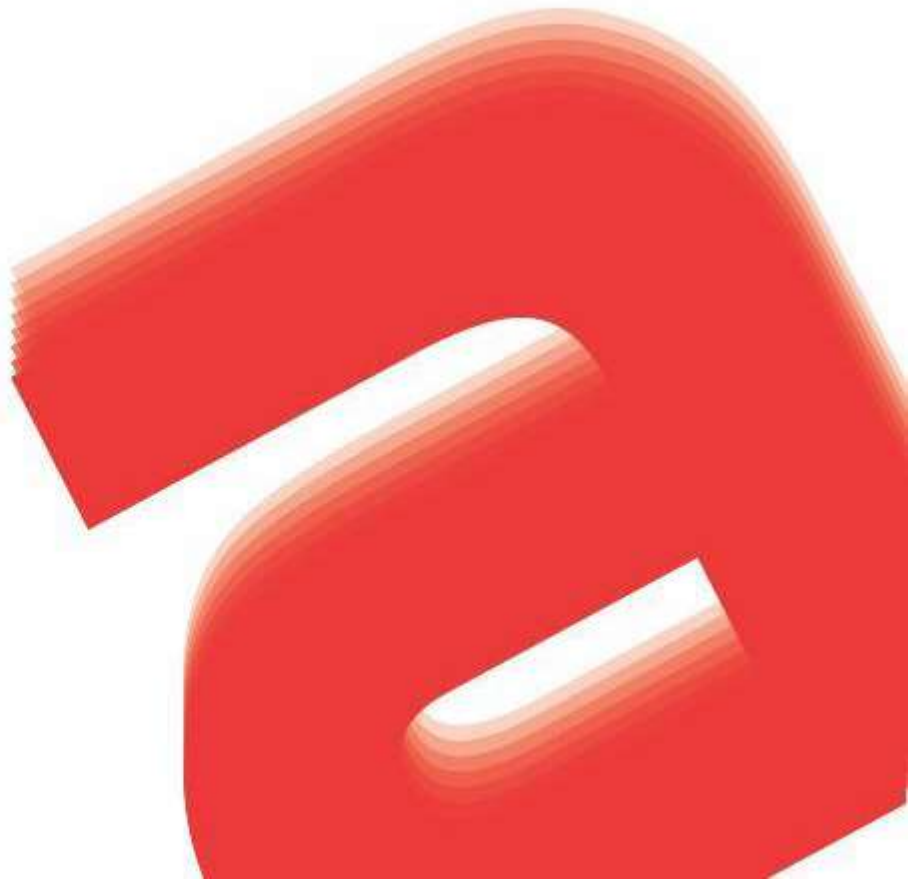
DEĞER TAKDİRİ ÖZET TABLOSU		
	TL	EUR
Arsa Değeri	2.523.000	167.000
Gayrimenkul ve Yeraltı Yerüstü Düzenleri Değeri	189.637.000	12.547.000
Makine, Hat-Ekipman, İş Makineleri ve Araç Parkı Değeri	45.452.000	3.013.000
Tesisin Toplam Değeri	237.612.000	15.727.000
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış İş Makinelerinin Değeri	51.865.000	3.438.000

7.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ 398 parselin kadastral yola cepheli olması. + 616 ve 892 parsellerin mevzi imar planlı, arsa nitelikli ve üzerinde elektrik ve su imkânının olması. + 616 ve 892 parseller üzerindeki fabrika binalarının faal olması. + Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.	– Tesiste yer alan ana üretim hattına dahil makine ve teçhizatların başka bir sektörde kullanılmaları mümkün değildir. – Parsellerin köy merkezlerinden uzak olması. – 892 parsel üzerindeki fabrikaya ait yapıların ruhsatsız olması. – Parsellerin geometrik şeklinin amorf olması. – Parsellerin madeni işletmesi, atık havuzu olarak kullanılmaları.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi mevzi imarı olması nedeniyle benzer sanayi tesisleri için uygun ortam oluşmuş olması. + Türkiye jeopolitik konumu sayesinde ihracat pazarlarını çeşitlendirebilme kabiliyeti, Kamunun yerleştirme motivasyonu ve normalleşen ekonomik görünüm sektörün geleceğine ilişkin fırsatlar barındırmaktadır.	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması. – Taşınmazların üzerinde madencilik amaçlı üretim yapılması gereği uzun vadede çevreye zarar verilecek olması. – Dünya sağlık örgütü tarafından 11 Mart 2020’de Küresel Pandemi olarak ilan edilen COVID-19 salgını hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş durumdadır. Bu durum özellikle tedarik zinciri üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle lojistik açıdan tehdit oluşturmaktadır.

BÖLÜM 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme günü itibariyle 0/398 ve 0/589 parseller mevcut durumda tarla vasfını korumakta olup, değerlendirme tarihinde herhangi bir faaliyetleri (ekonomik, inşai vb. 398 de bulunan su deposu hariç) bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle aktif olarak kullanılan 616, 892 ve 893 parsellerde aktif şekilde faaliyet gösteren fabrikaya ait yapılar ve atık havuzlar yer almaktadır.

Değerlemeye konu 616 ve 892 parseller 05.10.2013 tarih 103 sayılı Yenice Karaaydın Köyü Sanayi Alanı Amaçlı Mevzi İmar Planı lejantlı olup, E: 0,45, Hmax:6,50 yapılaşma şartlarına haizdir. 893 parsel ise 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Katı Atık Tesisleri Alanı” lejantlıdır. 616 parselde bulunan taşınmazların mimari projesinde belirtilen alanlar ile yerinde yapılan tespitler arasında farklılık bulunmamaktadır. 892 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar ise ruhsatsız yapılar olup, ruhsat ve mimari projeleri bulunmamaktadır.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Ana üretim hatları için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	17.03.2021	
Değer Tarihi:	31.12.2021	
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro Alış = 15,0867 TL, 1 USD Alış= 13,3290 TL’dir.	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro Satış = 15,1139 TL, 1 USD Satış= 13,3530 TL’dir.	
ÖZET TABLO	TL	EUR
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	237.612.000	15.727.000
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	280.382.160	18.557.860

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Makine-Ekipman, İş makinesi ve Araç Parkı Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste EK olarak ayrıca bilgilerinize sunulmuştur.

9.2. Fotoğraflar









Tesis Görselleri







Makine Görselleri

Yükleyici



Yükleyici



Mine Master



Mine Master



Kamyon



Kamyon



Maden İçi Yükleyici



Maden İçi Yükleyici



Pikap Kamyonet



Pikap Kamyonet



Tünel İçi Kazıcı ve Yükleyici



Tünel İçi Kazıcı ve Yükleyici



Değirmen



Değirmen





9.3. İmar Durumu





- 69 -

9.4. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22.2022-11:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/396
Taşınmaz Kimlik No:	72489737	AT Yüzölçüsü(m2):	920.00
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KALADAKDAĞI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKABAĞAĞAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
Cilt/Sayfa No:	4/396	Area Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1A01A

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Konum Tarih-Yeriniye	Teklin Sebebi-Tarih-Yeriniye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şahıs: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Şerh Belirtilmiştir.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 13:53 - 5079	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Bölümü	Malik	Et Rütbe	Hisse Payı	Mutlak	Toplam	Etki	Teklin Sebebi

1/2

No		No	Payda		Mutlak	Sebebi-Tarih-Yeriniye	Tarih-Yeriniye
229012290	(SN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.	-	1/1	920.00	920.00	5819 27-12-2012 3946	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nyPw7Hq9ecd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 2-2-2022-11:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/589
Tasınmaz Kimlik No:	72492460	AT Yüzölçümü(m ²):	10000.00
İlçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAYYDIN KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYKINLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	6/589	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Şahıs	Tarih Kurum Tarih Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gerekli Sebirine.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 12:53 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Malik	Di Bilgi	Hisse Payı	Metrekare	Toplamı	Edinme	Tekin Sebebi

1/2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
225658341	(SN:7770142) CVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.		1/1	10000.00	10000.00	Ticari Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-01-2013 21	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 10ULGF6u7Hh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2022 11:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/616
Tapınmaz Kimlik No:	72492514	Aİ Yüzölçümü(m ²):	15625,19
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağimsiz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAYOLU Köyü	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	VAYIGILLAR	Blok/Kut/Garaj/BSNo:	
GM/Sayfa No:	7/616	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/V	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uyarınca tasri tabiidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. fıkrasının (a) Bendii Gereği Belirtilir.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020: 13:53 - 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıranam	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Tecrüme	Edinme	Teklin Sebabi

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
22065835E	(SN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15625,19	15625,19	Ticari Kısıtlıların Üzerinden Değişikliği	07-01-2013 23

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/V	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	674/81 m2 lik kısmının kamuya terkine manafakul etmiştir.	ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yenice(ÇANAKKALE) - 02-05-2014 14:17 - 1601	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BLR6I4WZVuw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2/2-2022-11:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	0/092
Tasınmaz Kimlik No:	83/36579	AT Yüzölçümü(m2):	18138,71
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağınmaz Bölüm Kimlik:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAAVDIN Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYGONLAR	Blok/Kat/Giriş/İB No:	
Giriş/Sayı No:	10/907	Ana Prg/Proje:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeriniye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeriniye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bend. Gereği Belirtilir.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10.11.2029 13:53 - 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi:

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yeriniye	Tarih-Yeriniye
550667090	{SN:7730142} ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	18138,71	18138,71	Tevhik İşlemi (TSM) 06-02-2014 429	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Sayısı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeriniye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeriniye
Beyan	451,29 m2'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Yenice(ÇANAKKALE) - 02-05-2014 1407 - 1598	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) olw7AFvZoaC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 2-2-2022-11:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/893
Tasınmaz Kimlik No:	B6281160	AT Yüzölçümü(m2):	33300.00
İlçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağmsız Bölüm Niteli:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağmsız Bölüm Sıra Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAAAYDIN Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYINLAR	Blok/Kat/Giriş/BİNO:	
Cilt/Sayfa No:	10/915	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehine	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Devlet Görseli Belirleme.)		Yenice(ÇANAKKALE)-10-11-2020 12:52 - 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hiss) Sönum	Malik	Et Bilgi	Hiss Payı	Mutlak	Toplam	Edilme	Terkin Sebebi

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yerine	Tarih-Yerine
278430184	(SIN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	33300.00	33300.00	Teknik İşlem (TSM) 11-09-2014 2561	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0qwmwPifRR8I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

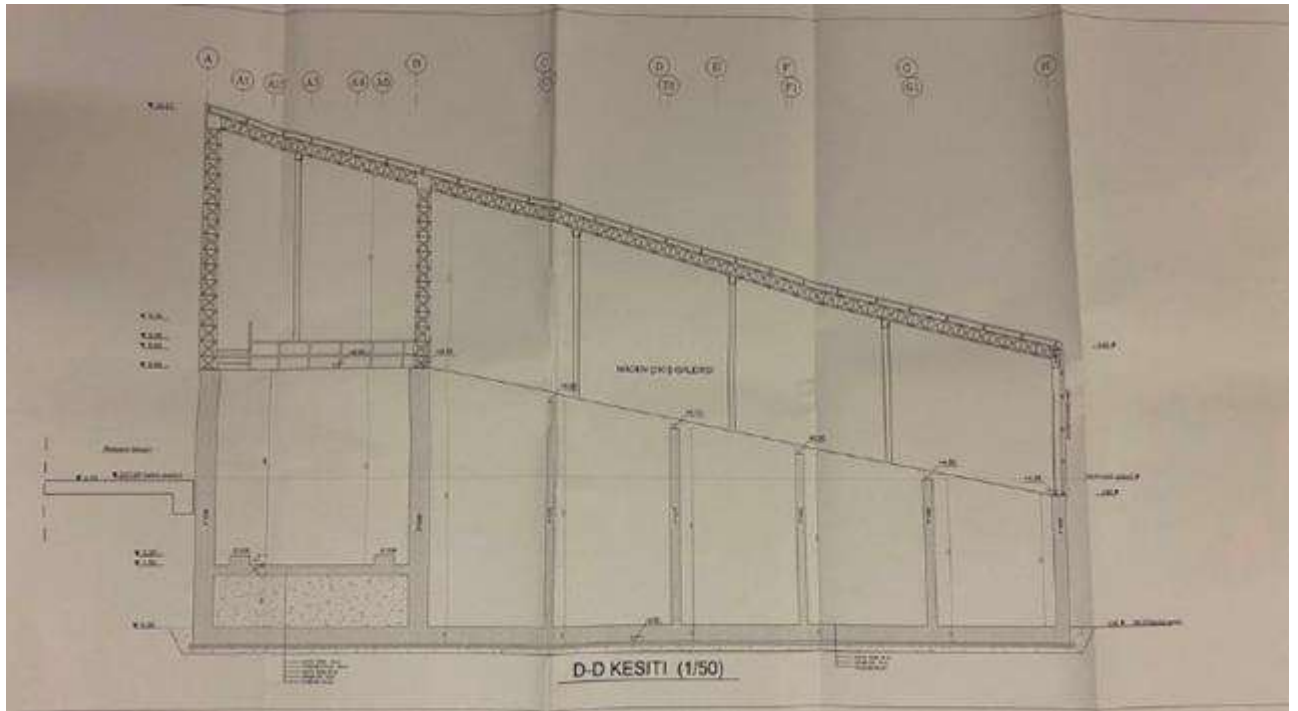
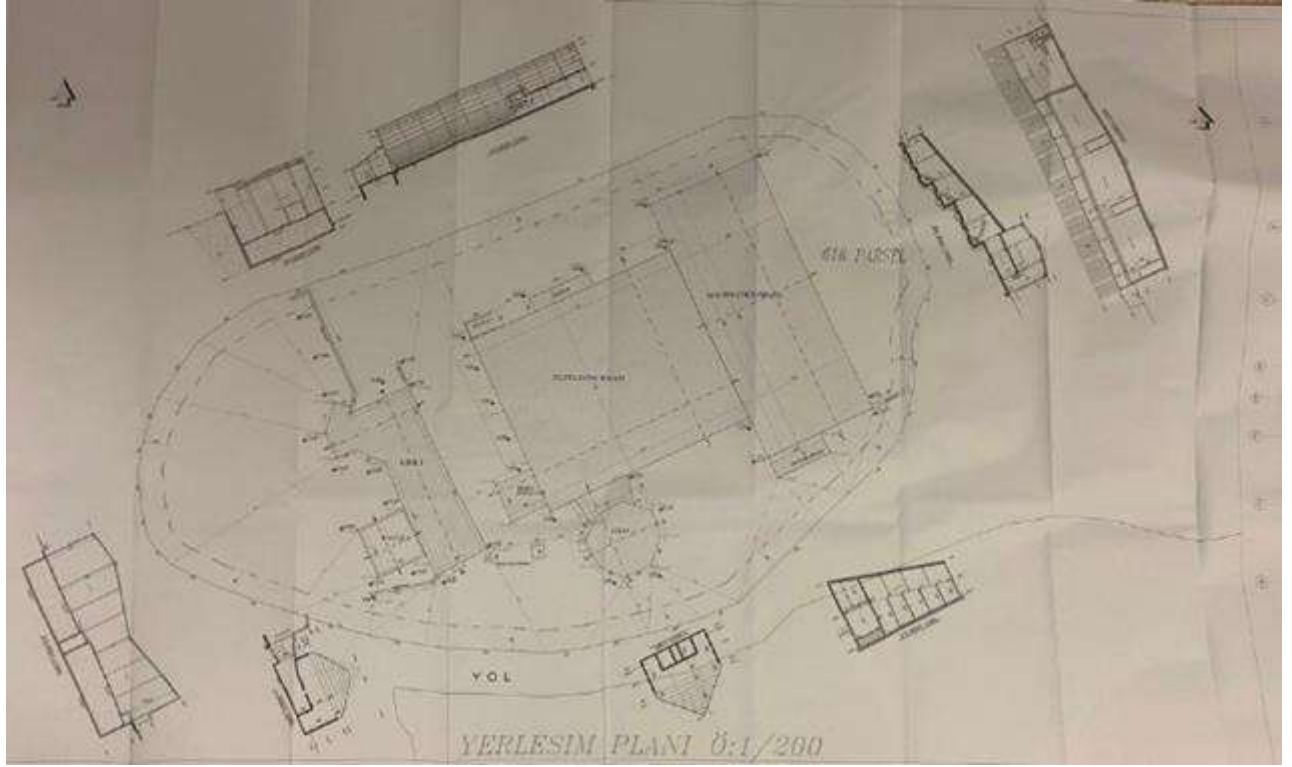
MİMARİ PROJELER

MİMARİ PROJE			
PROJE SAHİBİ		PROJE MUELLİFİ	
ADI-SOYADI	CVK KROM MADEN SANAYİ ve TİC. A.Ş.	ADI-SOYADI	
		ODA SİCİL NO	
ADRESİ VE TELEFONU	Kuruçeşme Mh. Muallim Naci Cad. No:105/B Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL	BÜRO TESCİL NO	Aslı Zeyde ÇALISMAVTAÇ
		VERGİ D. NO	Oda Sicil No: 27527
MÜTEAHHİDİ		ADRESİ	
VERGİ D. ve NO			
YAPI DENETİM		İMZA	

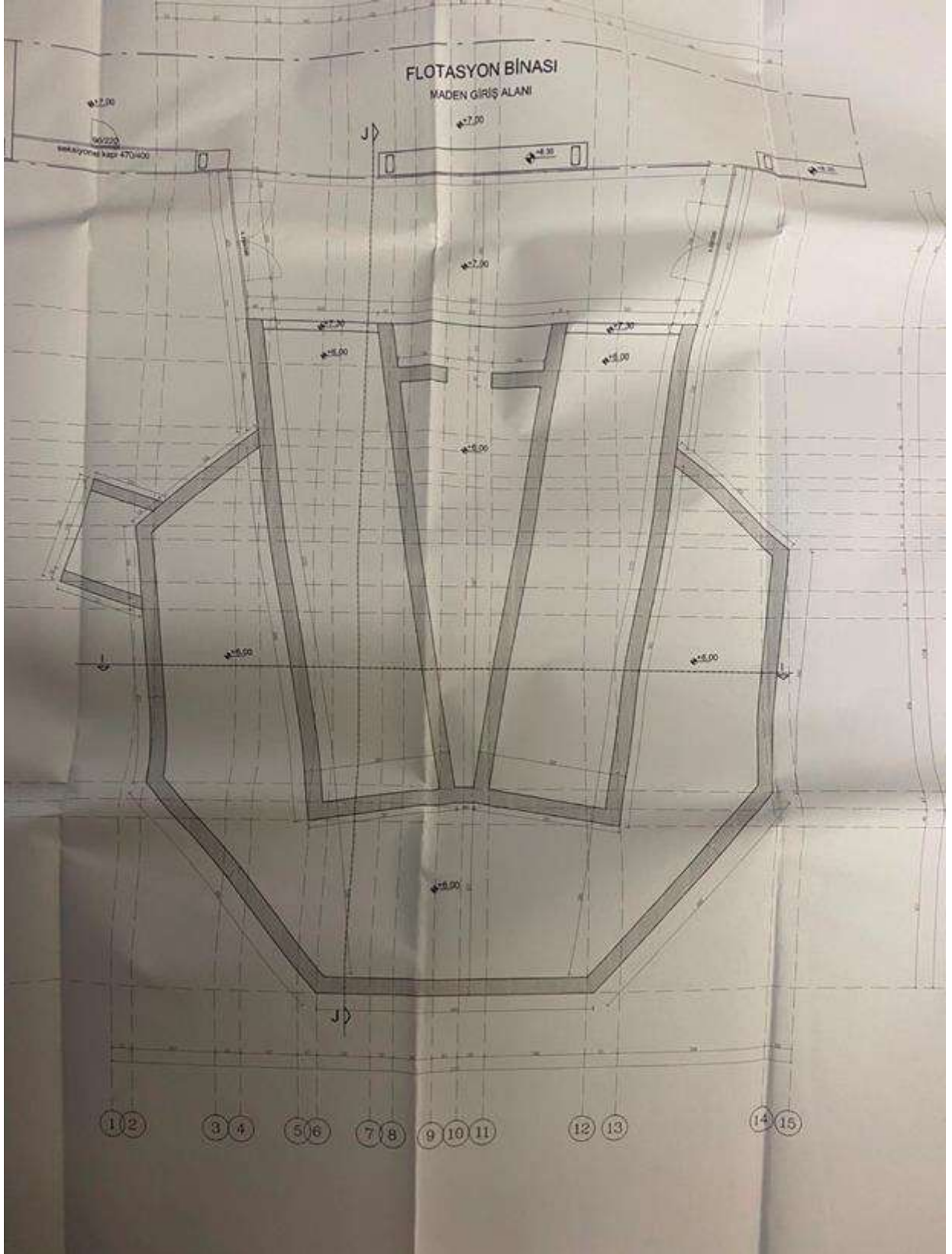
YAPI DENETİM ONAYI	M. ODASI ONAYI
ATI KENT 13 YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Tuzluca Mah. Etiler Çifti 20 Etiler Sitesi Kat: 11 No: 4/1 Çankaya Tel: 0312 / 12 12 12 Fax: 212 12 57 MERSİS No: 083 000 1210 TİC. Sic. No: 5957	Mehmet Ali BOZDEMİR Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Bonoluğu No: 18411

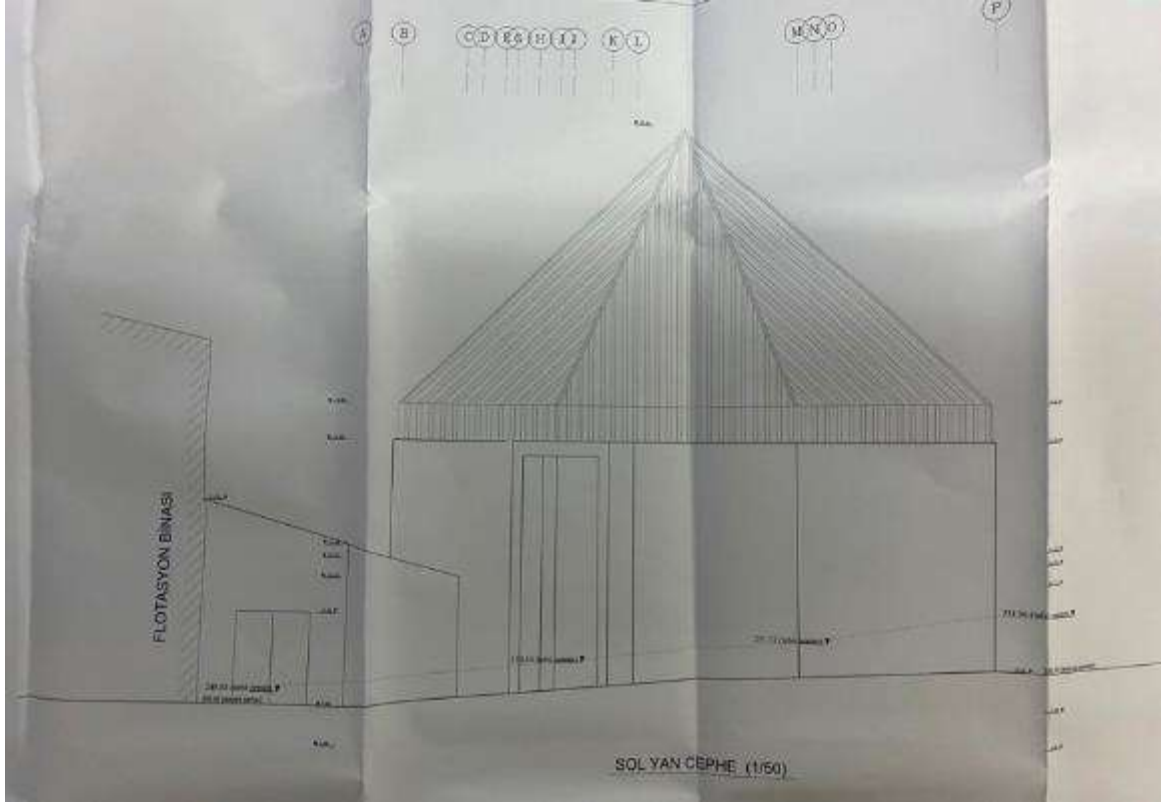
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	İL ÖZEL İDARESİ	YAPI SINIF/SİSTEMİ	2A / 3A - ÇELİK - BİNARME
	ÇANAKKALE	BLOK ADEDİ	9
	YENİCE	KAT ADEDİ	1
ÇEŞİT	KARAYAYDIN	FLOTAŞYON BİNASI	2404.59 m2
ÖYÜ VE	YAYKINLAR	MADEN ÇIKIŞ BİNASI	1767.59 m2
BAHALLESİ		SİLO	295.80 m2
EVKİ (CADDE)		FİLTREASYON MOTOR ODASI	68.68 m2
AFTA NO	4	BİZAR	51.34 m2
DA NO	---	JENERATÖR-TRAFİD BÖLÜMÜ	81.42 m2
ARSEL NO	616	RAVUZ-1	27.20 m2
UZULCUMU (m2)	15625.19 m2	KURUÇ	615.06 m2
AR DUR. TARİHİ		RAVUZ-2	140.42 m2
		TOPANSALE (m2)	5452.12 m2
		BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1 YAPI YUK. (İmar durumu)
		KULLANMA AMAÇI	MADEN İŞLEME TESİSİ

İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI	
KONTROL Altan SAVAN İmar ve İnceleme Teknikeri İmar ve Kent. İyl. Md.	ONAY Çanakkale İl Özel İdaresince düzenlenen 09/09/2022 tarih ve 9/09/2022 tarihli ruhsat ekidir. İmar ve Kent. İyl. Md.



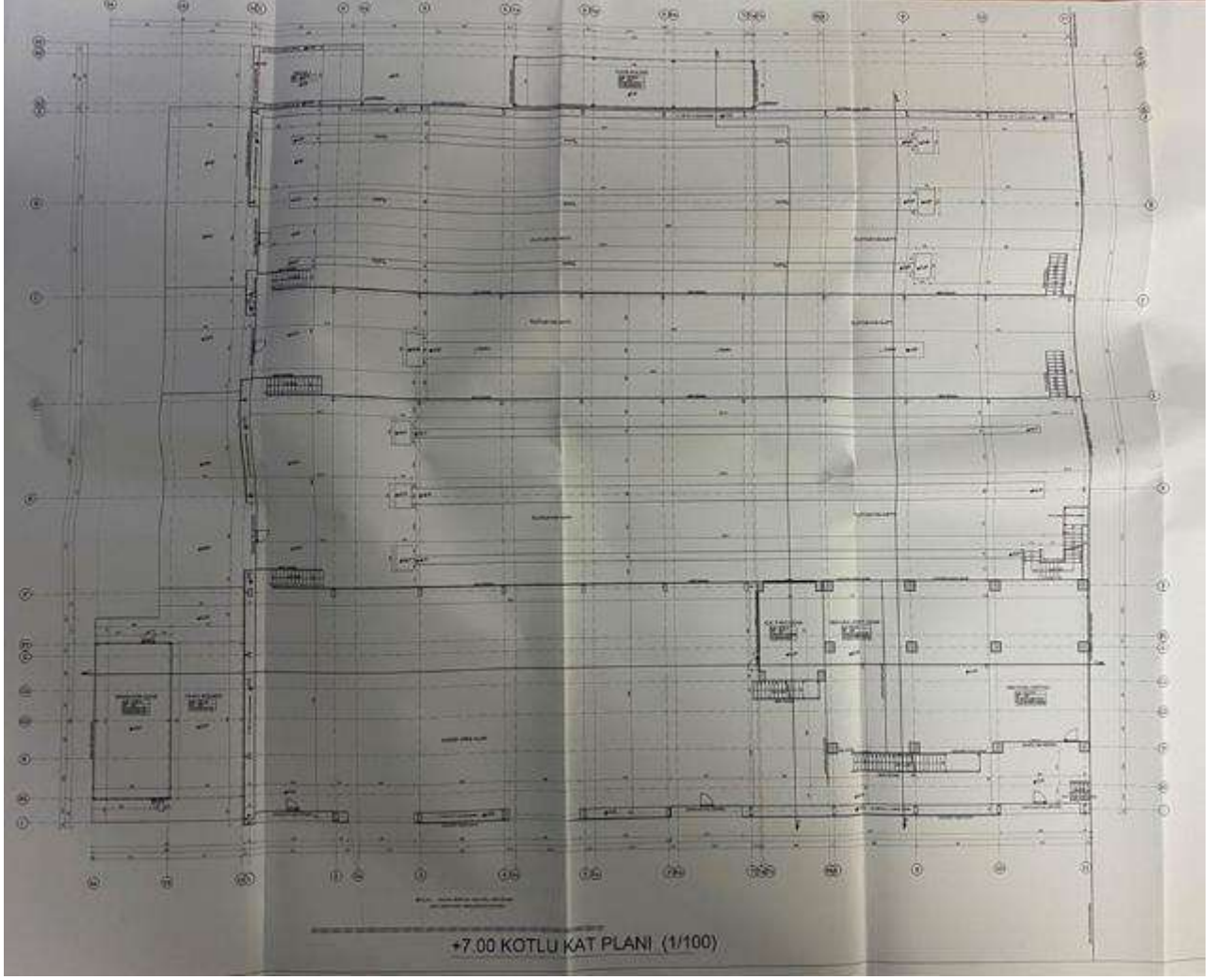
2022-ÖZEL-077
- 78 -







RICS
Regulated by RICS



PAFTA 4 / 4
KIRICI - HAVUZ 2

M. O.
Çanakkale
Subesi

MİMARİ PROJE

PROJE SAHİBİ		PROJE MUELLİFİ	
ADI-SOYADI	CVK KROM MADEN SANAYİ ve TİC. A.Ş.	ADI-SOYADI	
ADRESİ VE TELEFONU	Kuruçeşme Mh. Muallim Naci Cad. No:105/B Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL	ODA SİCİL NO	
MÜTEAHHİDİ		BÜRO TESCİL NO	İsl. Ceyda Ç...
VERGİ D. ve NO		VERGİ D. NO	011 211 111 111
YAPI DENETİM		ADRESİ	
		İMZA	

YAPI DENETİM ONAYI **M. ODASI ONAYI**

BATI KENT 17
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
İmzaçısı Mh. Emin Çar. 10 Etiler - Beşiktaş
D. Sic. No: 414 - Çanakkale
Tic. Sic. No: 912 12 04 Fax: 212 12 57
Çanakkale V. D. No: 086 040 1410 Tel. No: 5067

Mehmet Altın BÖZDEMİR
Mimar
Proje ve Uygulama Denetçisi
Denetçi No: 15411

ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	İL ÖZEL İDARESİ	YAPI SİNYETİMİ	MA-CERİK / BİNAKİSİ
İLİ	ÇANAKKALE	BLOK ADI	8
İLÇESİ	YENİCE	KAT ADI	1
KÖYÜ VE MAHALLESİ	KARAYYEN	FLOTAİYON BİNA	2481 m2
MEVKE (CADDE)	YAYKINLAR	MADEN ÇIKIŞ BİNA	1767 m2
PAFTA NO	4	İBİ	291 m2
ADA NO	---	FILTRASYON MÜHÜR ODASI	48 m2
PARSEL NO	616	İBİ-2	31 m2
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	15625,19 m2	İBİ-3	91 m2
İMAR DUR. TARİHİ		İBİ-4	21 m2
		İBİ-5	81 m2
		İBİ-6	148 m2
		TOPLAM ALAN (m2)	5452,12 m2
		BAGIMSIZ BÖLÜM ADI	1 YAPI YUL (İmar durumu)
		KULLANMA AMAÇI	MADEN İŞLEM TESİSİ

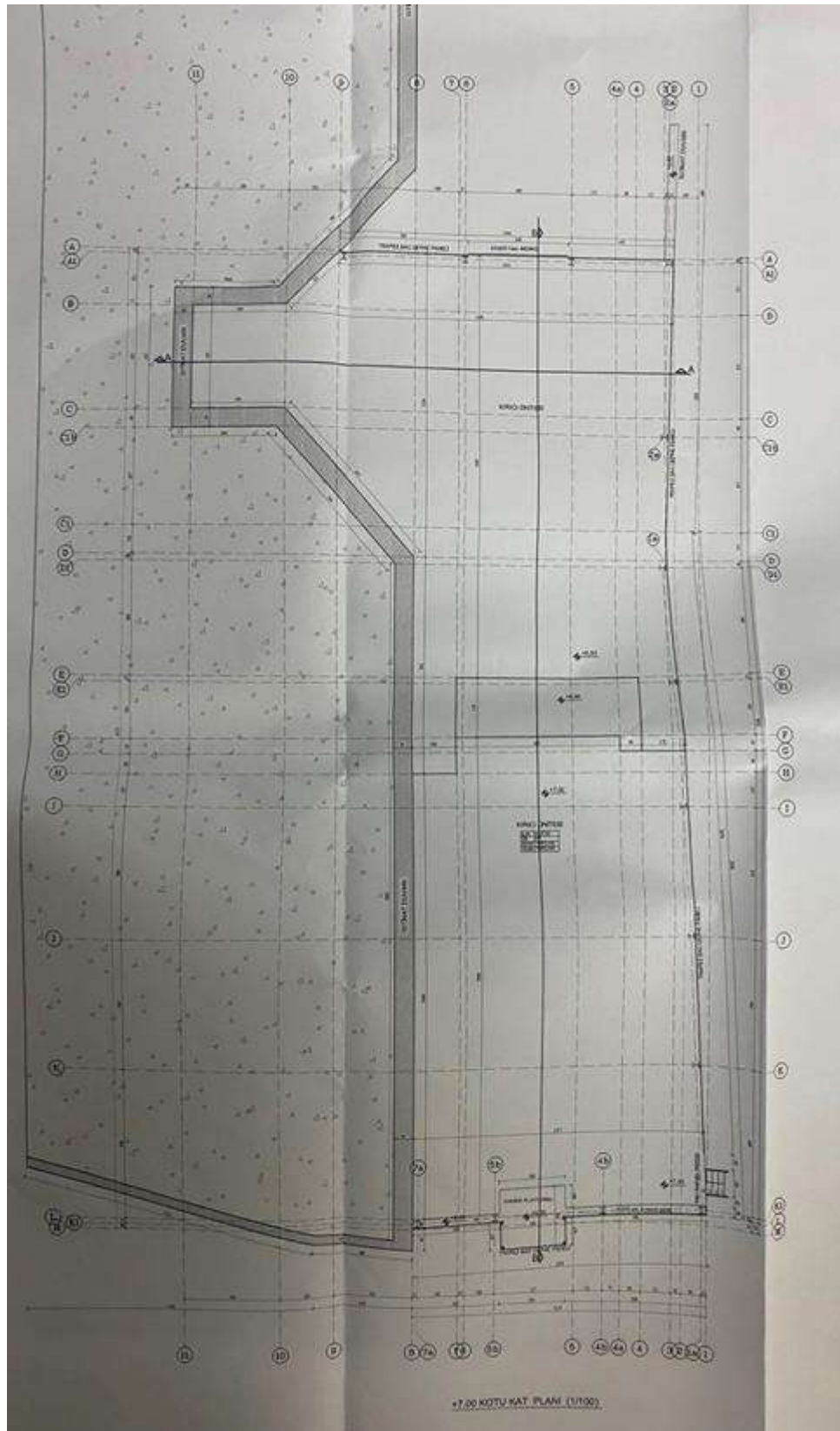
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI

YUKARIDA GÖRÜLÜ BİLGİLERE İLAVE OLARAK YAPTI AIT İM PROJE İMAR BAYRAĞI İMAR PLANI VE YÖNTEMLERİ VE İLGİLİ DOKÜMANLARI GÖRÜLMÜŞ GÜRE TASTİK EDİLMİŞTİR.

KONTROL **ONAY**

Altan SAYAN
İnşaat Teknikeri
İmar ve Kent. İyl. Md.

Çanakkale İl Özel İdaresince
düzenlenen 02/04/2023 tarih
ve 34 sayılı ruhsat ekidir.



RUHSAT-İSKAN

YAPI RUHSATI												2725242	
1. Ruhsat alanı: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				8. Ruhsat veriliş tarihi: 02/07/2014				9. Ruhsat no: 94/1		11. Ruhsat tarihi: 02/07/2014		12. Ruhsat no:	
2. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE				3. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				4. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		5. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		6. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
7. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				8. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				9. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		10. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		11. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
13. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				14. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				15. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		16. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		17. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
18. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				19. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				20. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		21. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		22. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
23. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				24. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				25. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		26. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		27. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
28. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				29. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				30. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		31. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		32. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
33. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				34. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				35. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		36. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		37. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
38. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				39. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				40. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		41. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		42. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
43. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				44. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				45. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		46. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		47. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
48. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				49. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				50. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		51. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		52. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
53. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				54. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				55. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		56. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		57. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
58. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				59. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				60. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		61. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		62. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
63. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				64. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				65. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		66. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		67. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
68. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				69. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				70. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		71. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		72. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
73. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				74. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				75. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		76. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		77. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
78. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				79. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				80. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		81. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		82. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
83. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				84. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				85. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		86. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		87. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
88. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				89. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				90. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		91. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		92. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
93. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				94. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				95. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		96. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		97. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	
98. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI				99. Ruhsat alanı yapının adı: YENİCE				100. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE		101. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON		102. Ruhsat alanı yapının adı: KAYARAYON	

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum CANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gidilendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesih ☐ 5. Kat katması ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Çeyiz ☐ 16. Isın değiştirilme ☐ 8. Tesisat ☐ 17. Tesisat düzeni ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka düzeni ☐ 19. Diğer (Yapı Yeri)				9. Ruhsatın onay tarihi 02/07/2014		10. Ruhsat no 94/2		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat veriliş yeri adresi CANAKKALE Sokak: E. AKKUM Mahalle: CANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ Meydan: KOCY SOKAĞI Çokluksal: KOCY SOKAĞI Site adı: KOCYUN KENDİSİ				13. İmar planı onay tarihi 05.10.2013				14. İmar durumu tarihi 21.05.2014		15. İmar durumu no 5157					
3. Ruhsat no 4				4. Ada no 5				5. Parsel no 6/5							
6. Ada no 2				7. Bağımsız bölüm no 1,2,3,4				16. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
17. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				18. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				19. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
20. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				21. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				22. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
23. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				24. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				25. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
26. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				27. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				28. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
29. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				30. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				31. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
32. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				33. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				34. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
35. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				36. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				37. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
38. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				39. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				40. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
41. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				42. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				43. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
44. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				45. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				46. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
47. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				48. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				49. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
50. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				51. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				52. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
53. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				54. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				55. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
56. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				57. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				58. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
59. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				60. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				61. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
62. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				63. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				64. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
65. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				66. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				67. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
68. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				69. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				70. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
71. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				72. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				73. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
74. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				75. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				76. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
77. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				78. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				79. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
80. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				81. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				82. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
83. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				84. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				85. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
86. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				87. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				88. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
89. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				90. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				91. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
92. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				93. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				94. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
95. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				96. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				97. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							
98. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				99. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010				100. Ruhsatın iptali tarihi 16.03.2010							

YAPI RUHSATI												2805527																			
1. Ruhsat veren kurum CANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ				2. Ruhsat veriliş yeri adresi CANAKKALE İlçe YENİCE KAY. KARAYÖRÜ				3. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Rastgele ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesih ☐ 5. Kat sayısı ☐ 14. Malzeme değişikliği ☐ 6. Rast ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçit ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tesisat ☐ 17. İsmi değişikliği ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka durum		4. Ruhsatın onay tarihi 04/07/2014		5. Ruhsat no 94/4		6. Ruhsatın onay tarihi 05.10.2013		7. Ruhsatın onay tarihi 21.05.2014		8. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014		9. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014		10. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014		11. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014		12. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014					
13. Ruhsatın onay tarihi 05.10.2013				14. Ruhsatın onay tarihi 21.05.2014				15. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				16. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				17. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				18. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				19. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				20. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
21. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				22. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				23. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				24. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				25. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				26. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				27. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				28. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
29. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				30. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				31. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				32. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				33. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				34. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				35. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				36. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
37. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				38. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				39. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				40. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				41. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				42. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				43. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				44. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
45. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				46. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				47. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				48. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				49. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				50. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				51. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				52. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
53. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				54. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				55. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				56. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				57. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				58. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				59. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				60. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
61. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				62. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				63. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				64. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				65. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				66. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				67. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				68. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
69. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				70. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				71. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				72. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				73. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				74. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				75. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				76. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
77. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				78. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				79. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				80. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				81. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				82. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				83. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				84. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
85. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				86. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				87. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				88. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				89. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				90. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				91. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				92. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			
93. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				94. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				95. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				96. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				97. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				98. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				99. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014				100. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014			

- 88 -

- 89 -

- 90 -

KROKİ



9.5. Sanayi Sicil Belgesi

T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
SANAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜSANAYİ SİCİL BELGESİ
e-belge

Belge Tarihi :	14/08/2012	Belge No :	603370	Veriliş Sebebi :	İptal Belgenin Yeniden Açılması
İşyeri İşletme Ünvanı :	CVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET KALKIM/ÇANAKKALE ŞUBESİ ANONİM ŞİRKETİ				
İşyeri Adresi :	YAYKIMLAR MEVKİİ KARAAKYDIN KOYU NO: 158 YENİCE/ÇANAKKALE				
Vize Tarihi :	14/08/2020	Vize Dönemi Bitiş Tarihi :	14/08/2022	Vergi No :	2160569053



Üretim Konusu

KONSANTRE BAKIR , KONSANTRE ÇİNKÖ , KONSANTRE KURŞUN(KONSANTRE KURŞUN),

Yukarıda hüviyetli yazılı işletme 24.04.1957 tarih ve 6948 sayılı Kanunun ikinci maddesi gereğince tescil edilmiş olup 2941 sayılı Seterberlik ve Savaş Hali Kanunu hükümleri gereğince Türk Silahlı Kuvvetlerine tahsis edildiği takdirde bu tahsisi taahhüt etmiş sayılır.

Belge Baskın Tarihi : 14/08/2020

Bu belge düzenleniş tarihi itibarıyla belge iptali gerçekleştirmediği sürece geçerli olup iki yılda bir vize ettirilmek zorundadır.

Sanayi Sicil Belgesi 1/1. sayfasıdır.

İş bu e-belge ÇANAKKALE Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş olup belge geçerliliği doğrulamak için yukarıdaki QRCode veya aşağıdaki link kullanılmalıdır.
https://sanajisicil.sanayi.gov.tr/App_Pages/CommonPages/QRCode/iletmeBilgiDenetleme.aspx?ID=%2640e76FF92a756GxpTBRWA%3d%3d

9.6. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11. inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17. nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet vermemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14. üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5. inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7. nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: bddk@bds01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi: <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

9.7. SPK Listeye Alınma

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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı 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 bölümünün "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) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni 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,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Rakipbir Yolu 8. Kat No:116 06030 ANKARA, Tel: (312) 390000, Faks: (312) 340000, E-posta: info@aden.spk.gov.tr
Rakipbir Mah. Akmerkez Cad. No:15 Beşiktaş/İSTANBUL, Tel: (212) 3542500, Faks: (212) 3542500
Bu belge elektronik imza ile otaylandırılmıştır. Belge No: 7248825e-154e-45d9-ba25-bb04a2d49065
<https://belgeimzasi.spk.gov.tr/adresinden/belge-numarasiyla-dogrulanabiliriz>.

İlgi ile: Sermaye Piyasası Kurulu
BAŞUZMAN
info@spk.gov.tr

1/2

[illegible]

9.9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval
E. Coşkunlu

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CIBELP3/F02 Yayın Tarihi: 05.02.2012 Rev G Rev Tarihi: 13.01.2022

9.10. Lisans Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA
(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 18961136092 - Lisans No: 401823)

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



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



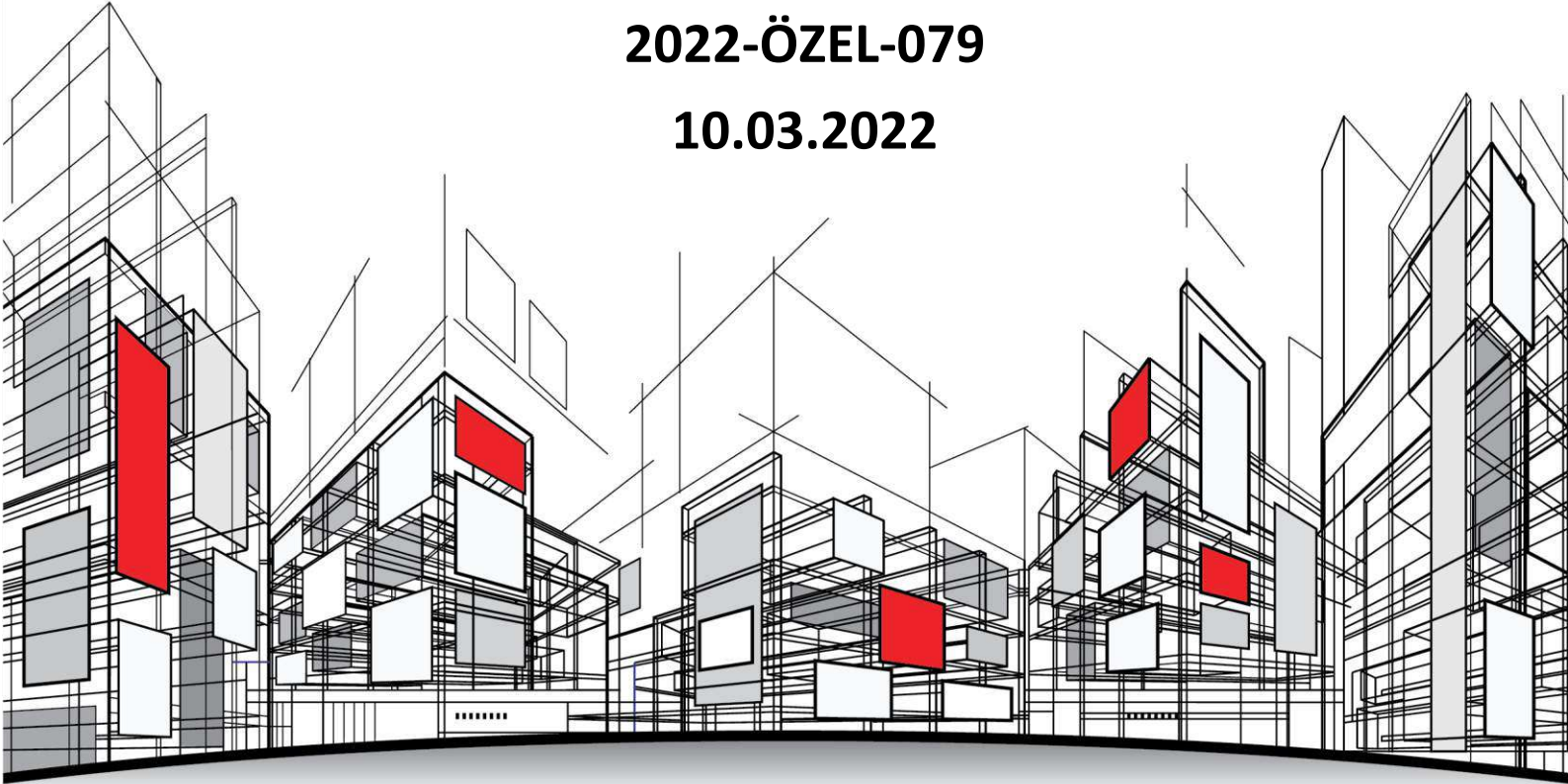
-  **adenderleme**
-  **@adenderleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adenderleme**
-  **www.adenderleme.com**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CVK MADEN İŞLETMELERİ SAN. TİC. A.Ş.

**BURSA - ORHANELİ - DAĞGÜNEY
1 ADET BAHÇE**

**2022-ÖZEL-079
10.03.2022**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ ¹	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 23 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 24 -
7. SONUÇ	- 26 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 26 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8. RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 32 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 33 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 34 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 35 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 36 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 37 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 40 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022/A020
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 18.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-079
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2021 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Bursa ili, Orhaneli ilçesi, Dağgüney mahallesi, 121 ada 2 no.lu parsel sayılı taşınmazın 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 17.01.2022 tarih, A020 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazın değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	: 36.700 -TL OtuzAltıBinYediYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 43.306 -TL KırkÜçBinÜçYüzAltı-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Hariç (USD) ¹	: 2.750 -TL İkiBinYediYüzElli-Amerikan Doları
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Dahil (USD) ²	: 3.245 -TL ÜçBinikiYüzKırkBeş-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: CVK Maden İşletmeleri San. Ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105 B Beşiktaş/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Denetleyen (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli EUR satış kuru 15,1139 TL, USD satış kuru 13,3530 TL olarak kabul edilmiştir.

² Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli EUR satış kuru 15,1139 TL, USD satış kuru 13,3530 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

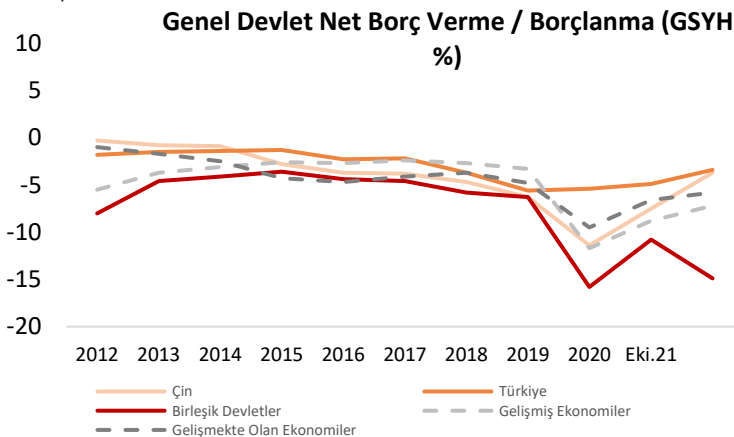
3.1. Dünya Ekonomisi¹

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı. IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

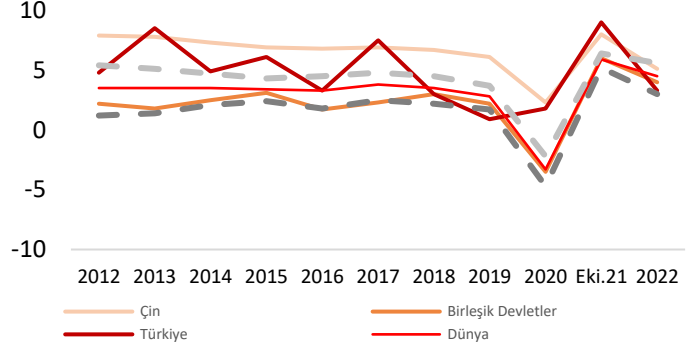
Kaynak: IMF



ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

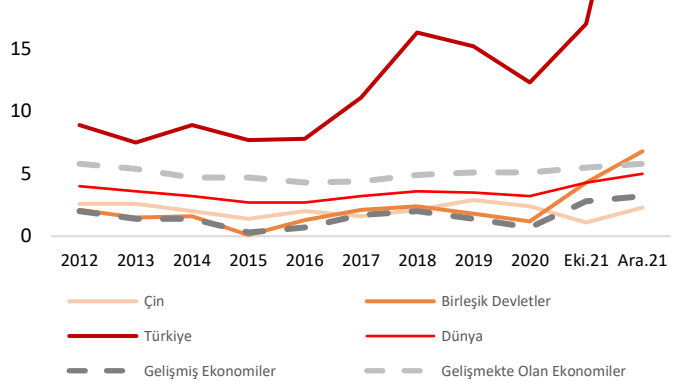
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibarı ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel

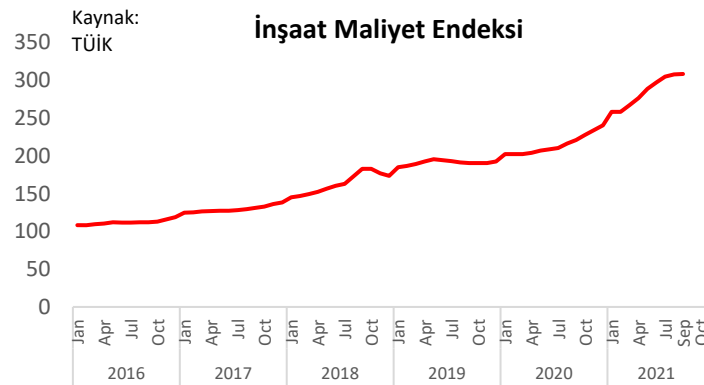
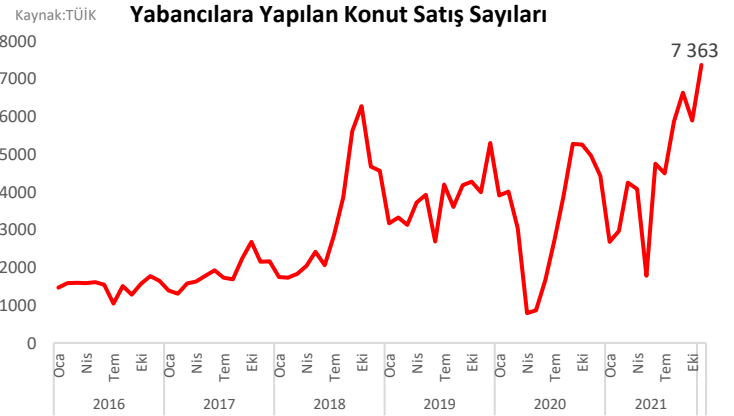
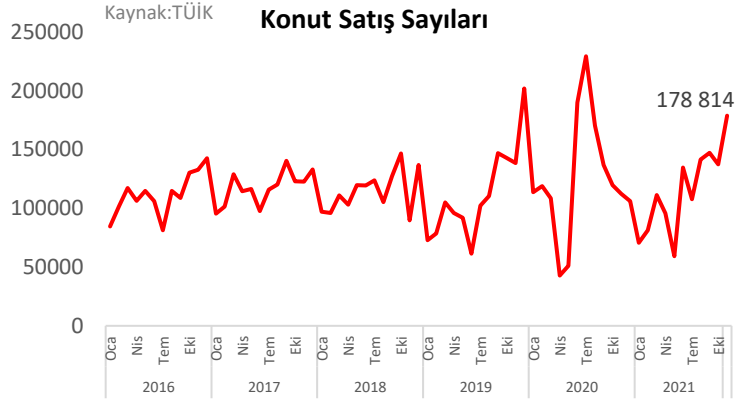
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı

yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Bursa	Ana Vasfı	Bahçe
İlçesi	Orhaneli	Yüzölçümü	3.332,75 m ²
Mevki	Belen	Tapu Tarihi	02.07.2021
Mahallesi	Dağgüney Mah.	Yevmiye No	4640
Ada	121	Cilt No	23
Parsel	2	Sayfa No	2217
Malik	Hayri Ögelman Madencilik Anonim Şirketi (1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
121/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimli, geometrik olarak ise amorf bir yapıya sahiptir. Kadastro yolu bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	121/2
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:10

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup 02.07.2021 tarihinde '3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili ' edinme sebebine konu olmuştur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

rhaneli Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmaz 10.03.2014 tarih onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı'na göre tarım alanı içinde yer almaktadır. Plansız alanlar hükümleri geçerlidir.



➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**
Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

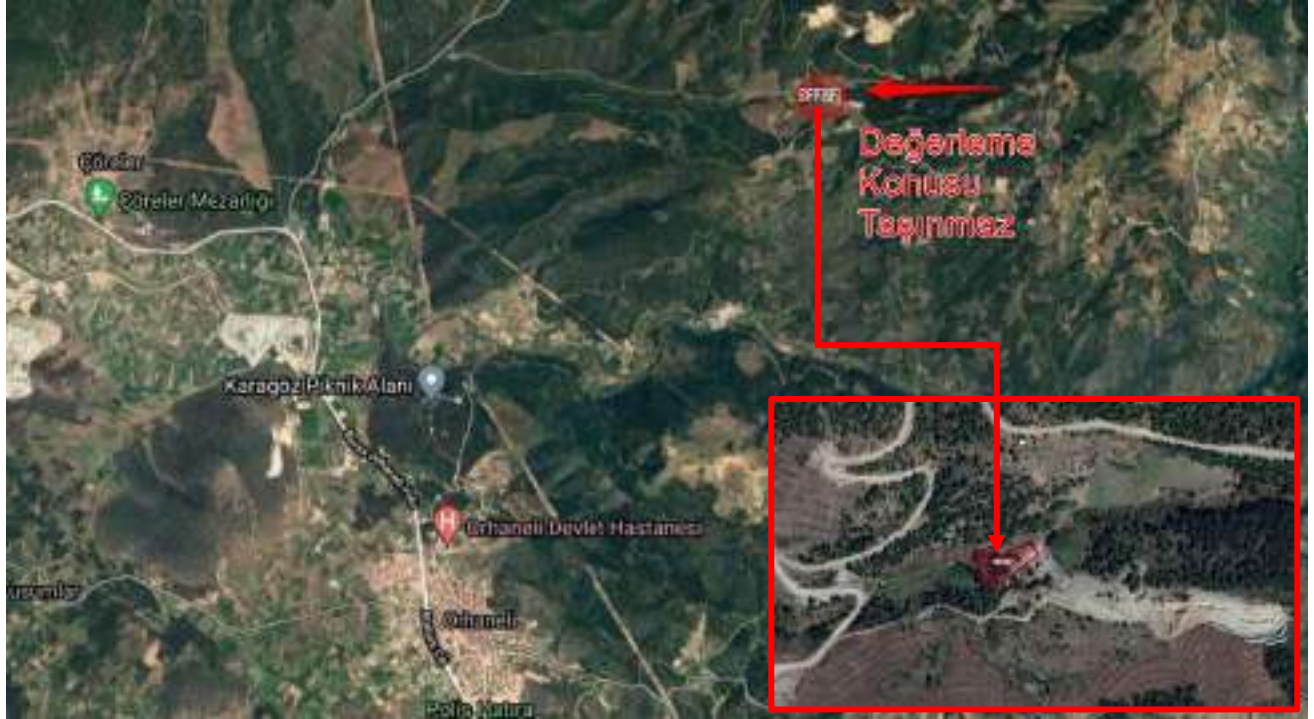
Değerlemeye konu taşınmaz Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Dağgüney Mahallesi içerisinde yer alan “Bahçe” vasfındaki 3.332,75 m² yüzölçümüne sahip 121 ada 2 parseldir. Taşınmazın bulunduğu parsel amorf bir yapıya sahip olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Orhaneli ilçesi, Dağgüney Mahallesi, 3.332,75 m² yüzölçümlü 121 ada 2 no.lu parselde konumlu gayrimenkulün yeri TKGM üzerinden kontrol edilmiştir. Bağlı olduğu Dağgüney Köyüne yaklaşık 5,00 km mesafede olan taşınmazın yakın çevresinde Dağgüney Köyü ile ormanlık araziler yer almaktadır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut durumu ile uyumlu kullanım” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

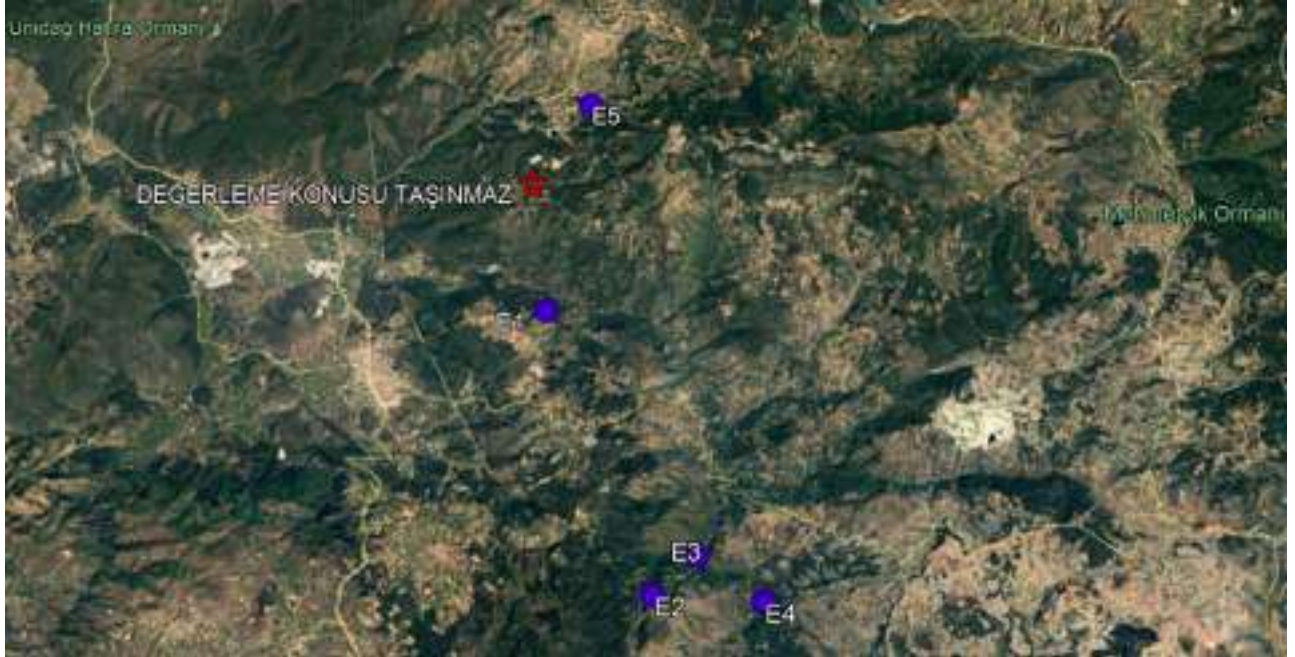
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Şükrüye Mahallesi (111 ada 118 parsel), 4389 m ² olduğu beyan edilen tarla 115.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisinden 80.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	4.389	115.000	26	80.000	18
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaçhisar Mahallesi, 6400 m ² olduğu beyan edilen tarla 100.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisinden 85.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	6.400	100.000	16	85.000	13
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaçhisar Mahallesi (0 ada 2253 parsel) , 13.500 m ² olduğu beyan edilen tarla 185.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisinden 165.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	13.500	185.000	14	165.000	12
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaçhisar Mahallesi (118 ada 13 parsel), 17.500 m ² olduğu beyan edilen tarla 225.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisinden pazarlık olmadığı bilgisi alınmıştır.	Tarla	17.500	225.000	13	225.000	13
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Göynükbelen Mahallesi, 20.000 m ² olduğu beyan edilen tarla 260.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisinden 240.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	20.000	260.000	13	240.000	12

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	18	13	12	13	12
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	-5%	-5%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-15%	0%	-5%	-5%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-10%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	13,0	11,7	10,3	11,1	10,3
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	11				

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve çevre köylerin muhtarları ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde 'değerleme konusu taşınmazın ana yoldan ve yerleşim yerlerinden uzak oluşu, kadastral yolu olmaması ve tarımsal faaliyetlerin çok sınırlı olması, vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak tarla birim satış değeri 11-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

121 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	3.332,75
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	36.660,25
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	36.700

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile taşınmazın değeri **36.700 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde bulunulmamıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

121 Ada 2 Parsel Arsa Değeri

**Pazar
Değeri**

Taşınmazın Brüt Arsa Alanı (m²)

3.332,75

Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)

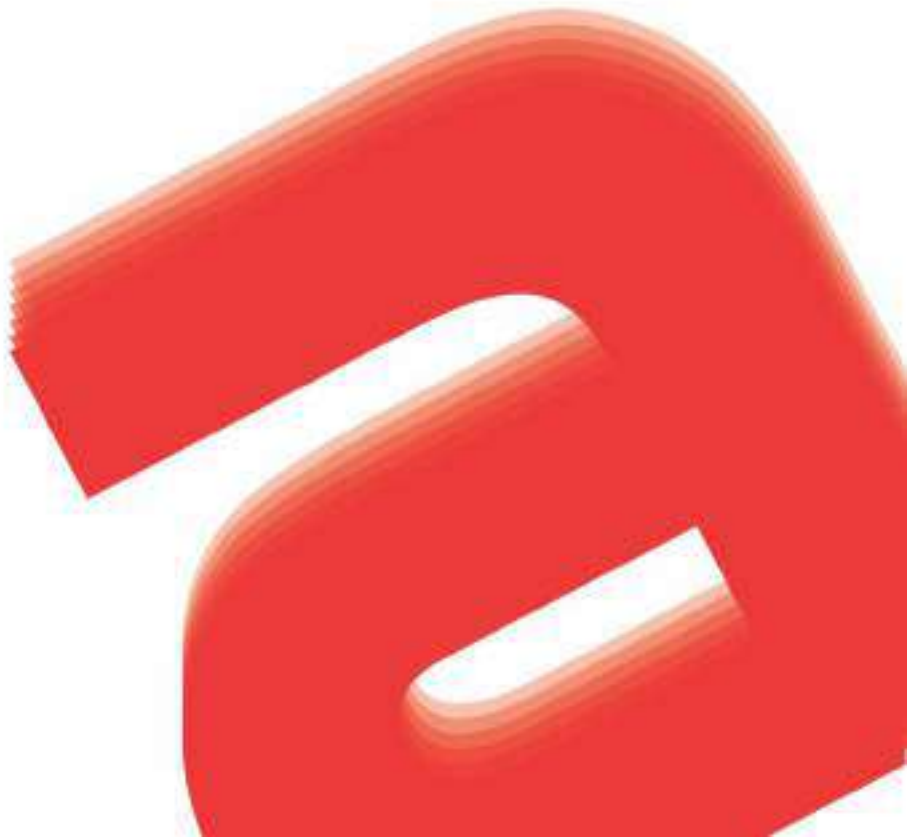
36.700

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tek hisseli olması	- Kadastral yola cephesi olmaması - Yerleşim yerlerine uzak olması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak ise amorf bir yapıya sahiptir. Konum olarak yerleşim yerlerine uzak ve kırsalda kaldığı, kadastral yola cephesi olmadığı, etrafında tarım yapılan alanların olmadığı görülmüştür.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

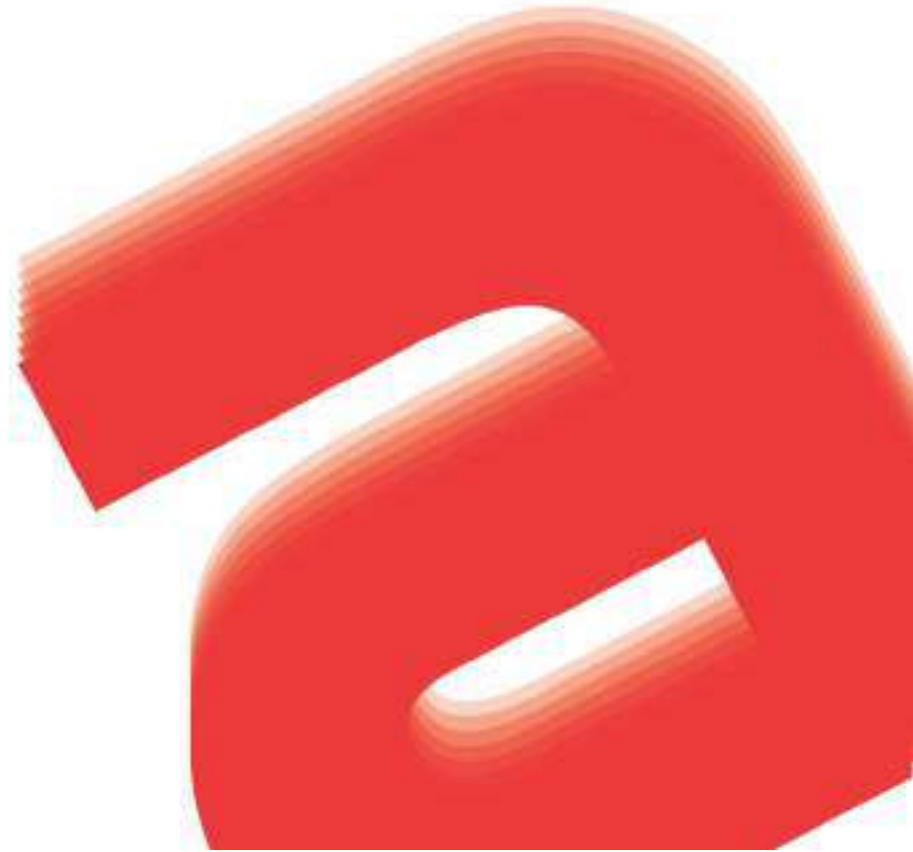
Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	18.03.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=15,1139 TL, 1 USD=13,3530 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Takdir Edilen Pazar Değeri	36.700	2.750

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir. Taşınmazın pazar değeri KDV dâhil **43.306-TL(3.243-USD)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ

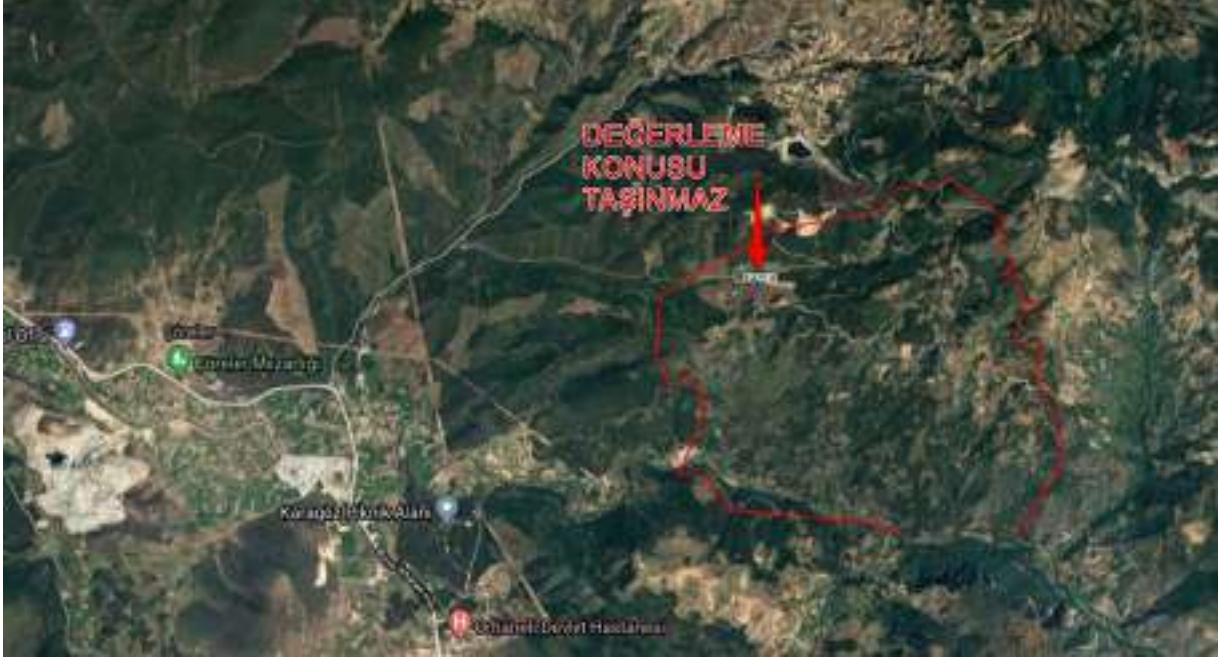


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi



Taşınmaz No	115427303
İl	Bursa
İlçe	Orhaneli
Mahalle/Köy	Dağgüney
Ada	121
Parsel	2
Tapu Alanı	3.332,75
Nitelik	Bahçe
Mevkii	Belan
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	İ22-A-01-C-4

8.3. Resmi Belgeler

121 Ada 2 Parsel Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2/2-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ara Tesisat	Ada/Parsel:	121/2
Tapınmaz Kimlik No:	115427300	AT Yüzölçümü(m2):	3332,75
İl/İlçe:	BURSA/ORTAHANELİ	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Konum Adı:	Ortahaneli	Bağınmaz Bölüm Bölümleri:	
Mahalle/Köy Adı:	DAĞDÖNEY Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Belen	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Gibi/Sayfa No:	28/2217	Blok/Kat/Giriş/ŞBİ No:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Pay/Payda:	
		Ara Tapınmaz Niteliği:	Bahçe

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisseli) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrükare	Toplam Metrükare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
592255005	(SN:8301057) HAYRİ ÖZELMAN MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	3332,75	3332,75	3402 S.Yan 23/A Md. Gereğince Yerleşiminin Tasviri 02-07-2021 6640	-

1/2

Bu belgeyi; akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cku6_bj03XE kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented information security management system complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerleme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkların korunmak amacıyla kullandığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval
Z. Coşkun

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cicer Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzuna uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak denetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cicer web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cicer Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketimize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Üstentepe Şişli/İSTANBUL

Telefon: (212) 214 50 00 - 01 - Faks: - Kp : bddk@bdo1.kep.tr

Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvencili Elektronik İmza ile Brütülmüştür.
Erişim kaydı: <https://ebulden.bddk.org.tr/ebysaorga> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgilisi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgilisi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf: 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı 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 bölümünün "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) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni 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, sözkonusu 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,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Daiyeh: Yolu 8, No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akmeriçe Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343000, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000-Die-1446-4609-bu19-44-0440-4000
<https://degereleme.adn.gov.tr/adresliler/belge-rastlama> ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayın Baki ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzun@aden.gov.tr



Richard Collins



RICS
Regulated by RICS

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



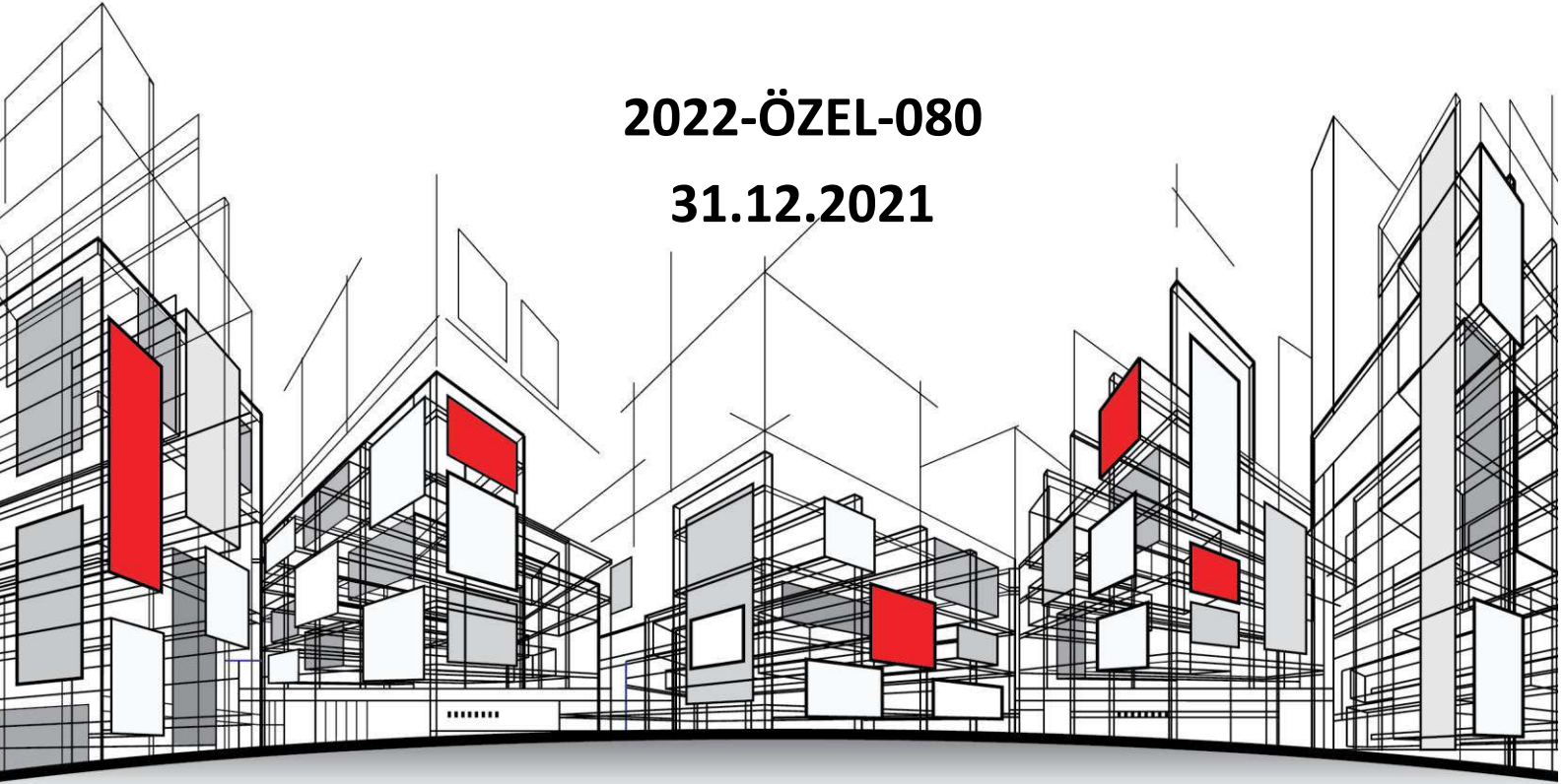
- [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
- [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
- [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
- [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
- www.adenderleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**CVK MADEN İŞLETMELERİ SAN. VE
TİC. A.Ş.**

**BURSA – ORHANELİ – EMİR
1 ADET TARLA**

**2022-ÖZEL-080
31.12.2021**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 24 -
7. SONUÇ	- 26 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 26 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8. RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 33 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 34 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 35 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 36 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 37 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 38 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 41 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022/A020
Değerleme Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Tarihi	: 18.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-080
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2021 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Bursa ili, Orhaneli ilçesi, Emir Mahallesi, 0 Ada 834 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Aşgari Bilgiler	: 17.01.2022 tarih, A020 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazın değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce 08.02.2021 tarihli 2021-ÖZEL-98 rapor numarası ile rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 52.000 -TL
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 61.360 -TL AltmışBirBinÜçYüzAltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 3.900-USD
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 4.602-USD DörtBinAltyüziki-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Cvk Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105B Beşiktaş/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Denetleyen (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,1139 TL, USD alış kuru 13,3530 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

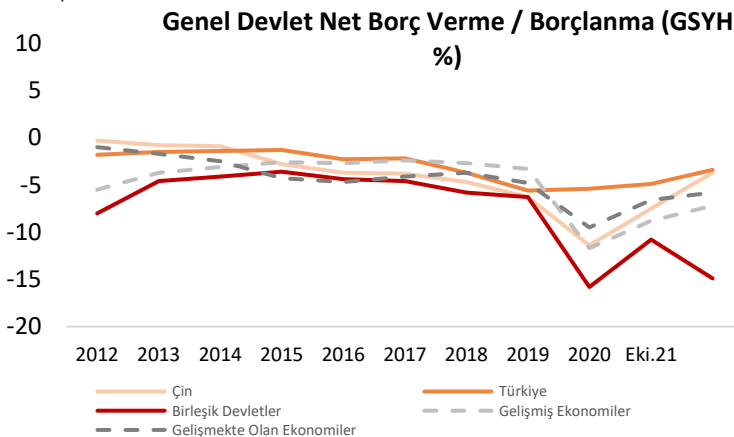
3.1. Dünya Ekonomisi²

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

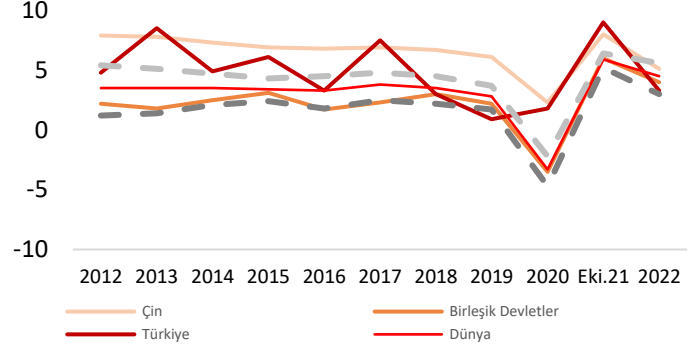
2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı. IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

Kaynak: IMF



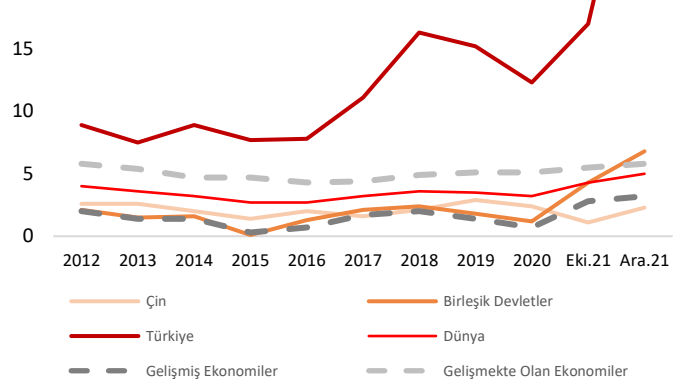
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibarı ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel

ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

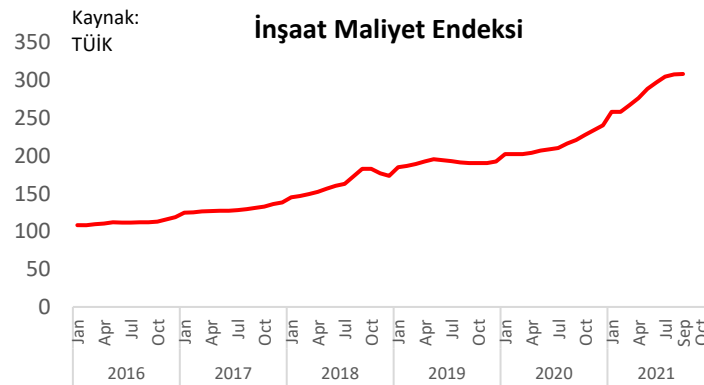
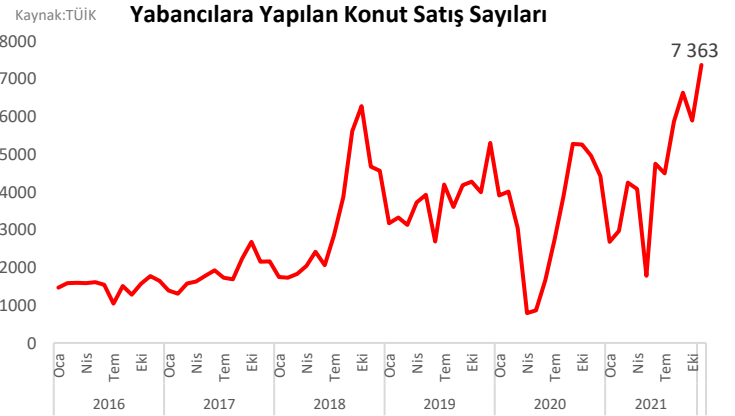
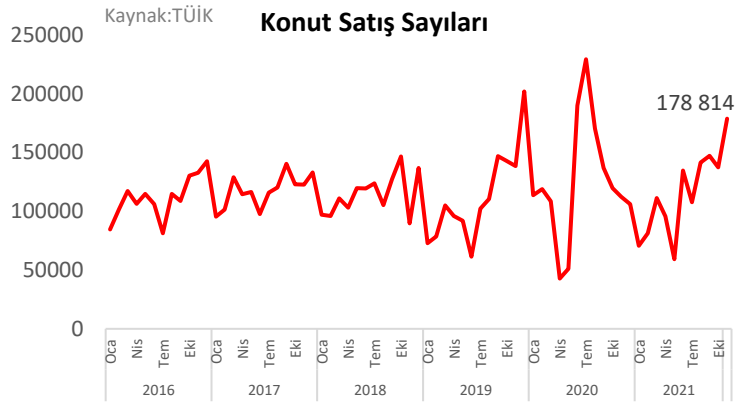
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı

yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Bursa	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Orhaneli	Yüzölçümü	5.225,00 m ²
Mevki	Ziganderesi	Tapu Tarihi	01.11.2012
Mahallesi	Emir Mah.	Yevmiye No	1885
Ada	0	Cilt No	9
Parsel	834	Sayfa No	833
Malik	Hayri Ögelman Madencilik Anonim Şirketi(1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
0/834	Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parselin mahallinde eğimli olduğu ve parselden toprak/taş alınmak suretiyle zeminde değişiklikler yapıldığı görülmüştür.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	0/834
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 – 11:10
Beyan Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme.(Şablon :2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.Maddesine göre Belirtme)(05.11.2015 tarih, 2256 yevmiye no)

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkulün hâlihazırdaki konumu GPS kullanılarak koordinatları belirlenmek suretiyle Orhaneli Belediyesindeki imar paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Orhaneli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu parselin herhangi bir imar planına dâhil olmadığı bilgisi edinilmiştir



➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla plansız alanlarda kalmakta olup bulunduğu bölgede herhangi bir imar planı çalışması bulunmamaktadır. Bu nedenle planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Emir Mahallesinde yer alan 834 parsel numaralı 5.225,00 m² yüzölçümünde ve tapuda tarla vasıflı olan taşınmazdır. Orhaneli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazın herhangi bir imar planına dâhil olmadığı belirlenmiştir. 834 numaralı parsel amorf bir yapıya sahip olup köşe başı konumunda yer almaktadır. Parsel topografik açıdan eğimli bir zemine sahip olup mevcut durumda parselden toprak eksiltildiği görülmüştür. Parselin, güneybatısında yer alan yola yaklaşık 125 m cephesi, kuzeyin de yer alan yola ise yaklaşık 140 m cephesi olduğu görülmüştür. Gayrimenkule ulaşım ilçe merkezinden belli bir noktaya kadar asfalt yoldan, sonrasında ise toprak yoldan sağlanmaktadır. Altyapı yatırımlarının sınırlı olduğu gözlemlenmiştir. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Bursa İli, Orhanlı İlçesi, Emir Mahallesi sınırları içinde yer alan 0 ada 834 numaralı parseldir. Taşınmaz konum olarak, Harmancık-Orhanlı asfalt yoluna yaklaşık 1,50 km, Orhanlı ilçe merkezine 20 km, bağlı olduğu Emir Mahallesi merkezine 1,08 km mesafededir. Bölge de yapılaşma düşük seviyede olup genel itibari ile hobi bahçeleri, tarım arazileri, az sayıda müstakil konut ve genel olarak ormanlık alan mevcuttur. Bölgede yapı adalarını oluşturan ana yolların ve kadastro tarla yollarının bir kısmının açık olduğu, ancak ara yolların henüz açılmadığı görülmüştür.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu fabrika için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Tarla” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer özelliklere sahip 8.800 m ² yüz ölçümlü arazi 175.000 TL bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın m ² birim fiyatının ortalama 10-15 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	8.800	175.000	20	105.000	12
2	Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer özelliklere sahip arsaların birim m ² fiyatının ortalama 8-10 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.	Tarla	1	10	10	8	8
3	Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer özelliklere sahip arsaların birim m ² fiyatının ortalama 10-15 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.	Tarla	1	15	15	13	13
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Dere Köy sınırları içerisinde yer alan 10.280 m ² alanlı yolu bulunan tarlanın 185.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Tarla	10.280	185.000	18	160.000	16
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Çeki Köy sınırları içerisinde yer alan 8.600 m ² alanlı yolu bulunmayan tarlanın 79.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Tarla	8.600	79.000	9	70.000	8

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	12	8	13	16	8
Kadastro Yolu Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%

İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	12	8	13	16	8
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	10				

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları, köy muhtarı ve çevre köylerin muhtarları ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde 'değerleme konusu taşınmazın ana yoldan ve yerleşim yerlerinden uzak oluşu, tarımsal faaliyetlerin çok sınırlı olması, vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak tarla birim satış değeri 10-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

834 Parsel Tarla Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	5.225,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	10
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	52.250
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	52.000

Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile taşınmazın değeri **52.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde bulunulmamıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

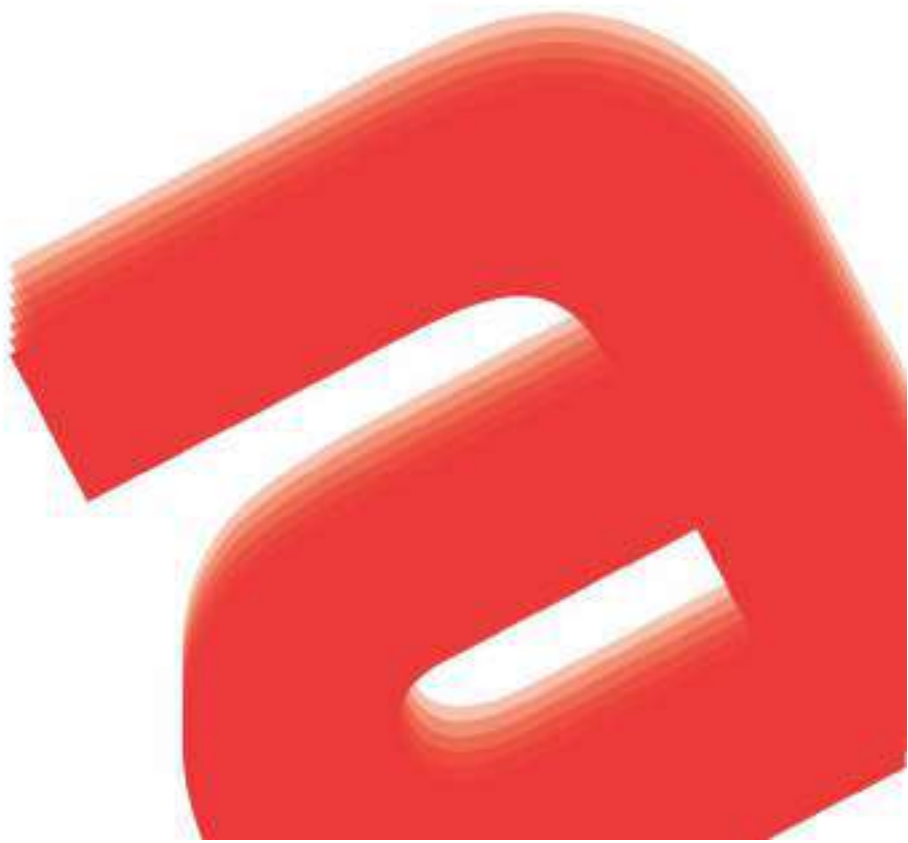
834 Parsel Tarla Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	5.225,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	52.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazın tek hisseli olması	– Parsellerin amorf biçiminde olması – Bölgenin eğimli arazi yapısında olması – Toprak yapısının tarıma elverişsiz olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, yol cephesi olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	18.03.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=15,1139 TL, 1 USD=13,3530 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	52.000	3.900
Pazar Değeri (KDV Dahil)	61.360	4.602

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir. Taşınmazın pazar değeri KDV dâhil **61.360-TL(4.595-USD)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Şefik Ercan KESKİNER**
Jeofizik Mühendisi

Lisans No: 408115

Eda GÜNEŞ
Şehir Plancısı

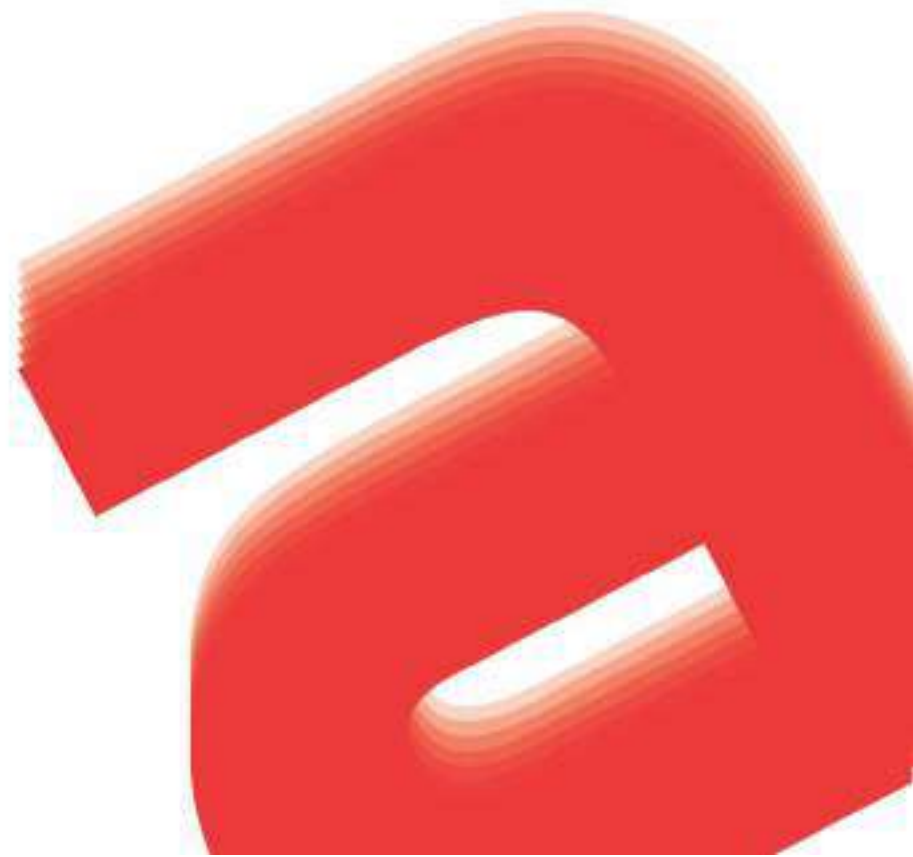
Lisans No: 915264

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi





Taşınmaz No	48751907
İl	Bursa
İlçe	Orhaneli
Mahalle/Köy	Emir
Ada	
Parsel	834
Tapu Alanı	5.225,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	Ziganderesi
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	3

8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parset:	0/834
Taşınmaz Kimlik No:	48751907	AT Yüzölçümü(m2):	5225.00
İl/İlçe:	BURSA/ORTAHANELİ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Orhaneli	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ZİGANDERESİ	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
Çıkı/Sayı No:	9/833	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi Tarih-Yerimye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre beletme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:249216) PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Orhaneli - 05-11-2015 16:13 - 2256	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi Tarih-Yerimye
224524778	(SN:8301057) HAYRİ ÖGELMAN MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5225.00	5225.00	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği 01-11-2012 1885	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vT9UkafhTbQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerleme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarih/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval
Z. Coşkun

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-FB9B
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Ccert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzuna uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak denetim denetimlerinin başarıyla geçmesi durumunda geçerlidir. Ccert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ccert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketimize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankaların Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 - Faks: - Kep : bddk@bddk1.kep.tr
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile Brütlanmıştır.
Evrak teyidi: <https://ebulden.bddk.org.tr/ebysysorgu> adresinden ADOZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482

Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgilisi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgili'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf. 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı 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 bölümünün "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) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni 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, sözkonusu 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,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Daiyeh: Yolu 8, No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 3620050, Faks: (312) 3620050, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akmeriç Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3943000, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000-D-1446-4609-bu19-44-0440-4000
<https://degereleme.adn.gov.tr/adresliler/belge-rastlama> ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayın Baki ULUSALÖZÜLÜ
BAŞUZMAN
uzul@spk.gov.tr



Richard Collins



RICS
Regulated by RICS

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



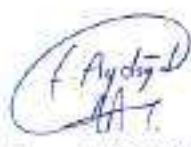
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



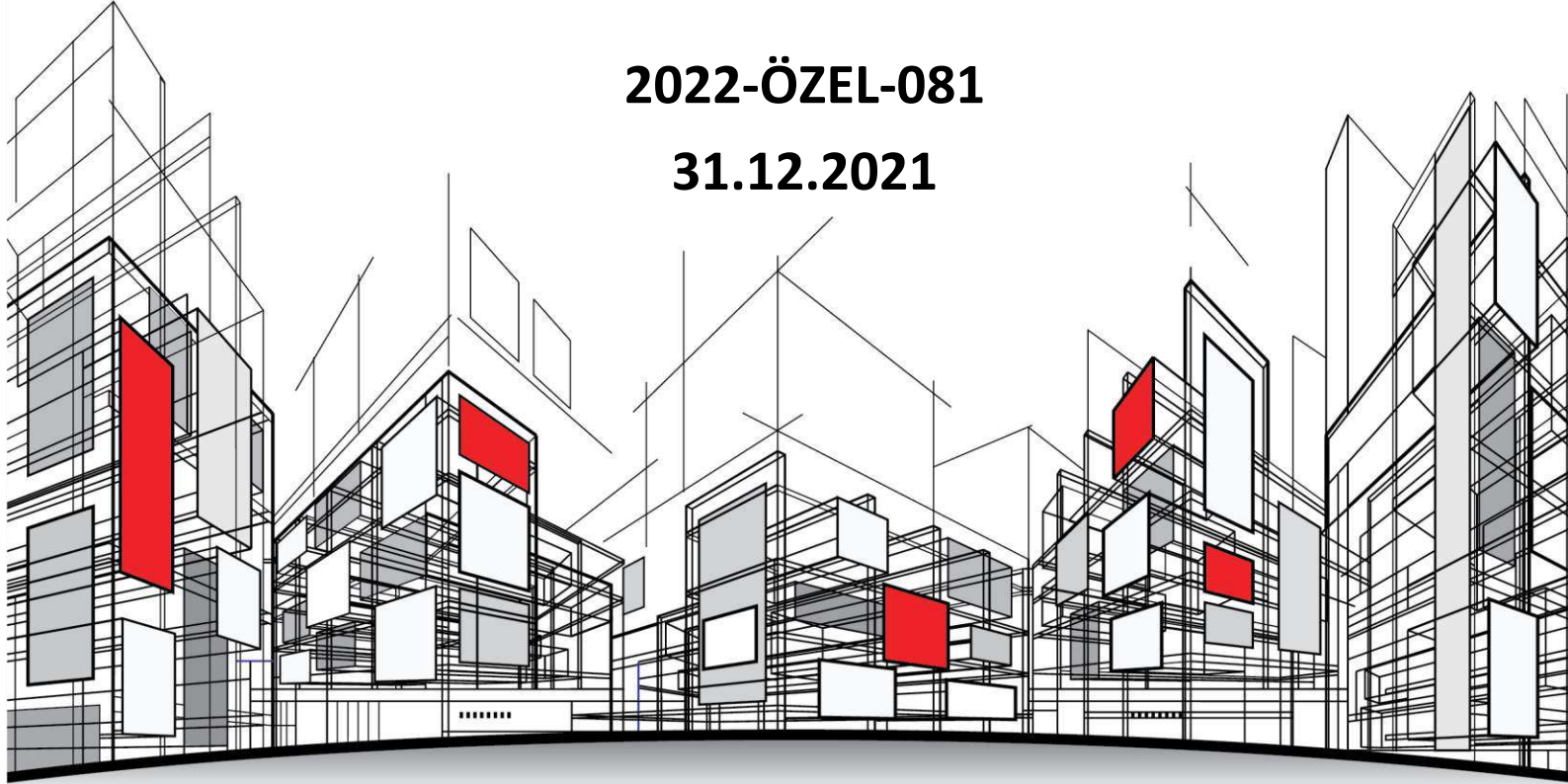
-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://www.twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CVK MADEN İŞLETMELERİ SAN. TİC. A.Ş.

**İSTANBUL - BEŞİKTAŞ - KURUÇEŞME
1 ADET OFİS**

**2022-ÖZEL-081
31.12.2021**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ ¹	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLER	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 33 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 36 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 37 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 39 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 40 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 41 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 42 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 45 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022/A020
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 23.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-081
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2021 tarihli Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme mahallesi, 1212 ada 43 no.lu parsel sayılı taşınmazın 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 17.01.2022 tarih, A020 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazın değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri KDV Hariç (TL)	: 2.450.000 -TL İkiMilyonDörtYüzEllİBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 2.891.000 -TL İkiMilyonSekizYüzDoksanBirBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	: 2.525.000 -TL İkiMilyonBeşYüzYirmiBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 2.979.500 -TL İkiMilyonDokuzYüzYetmişDokuzBinBeşYüz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: CVK Maden İşletmeleri San. Ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105 B Beşiktaş/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Denetleyen (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

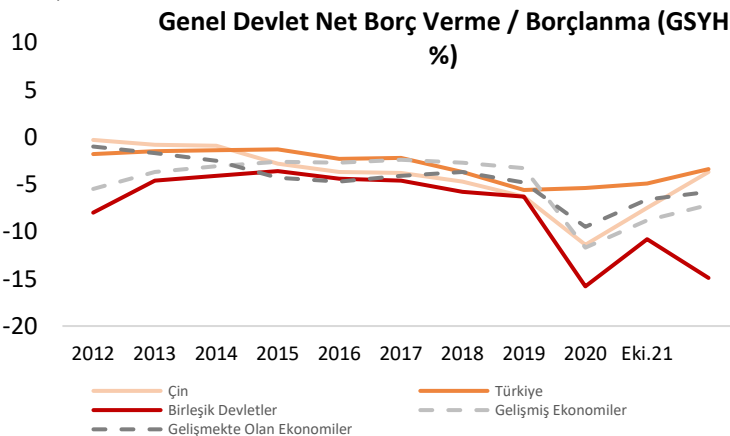
3.1. Dünya Ekonomisi¹

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı. IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

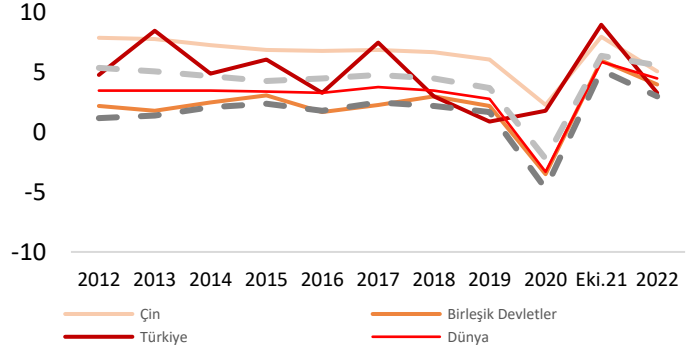
Kaynak: IMF



ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

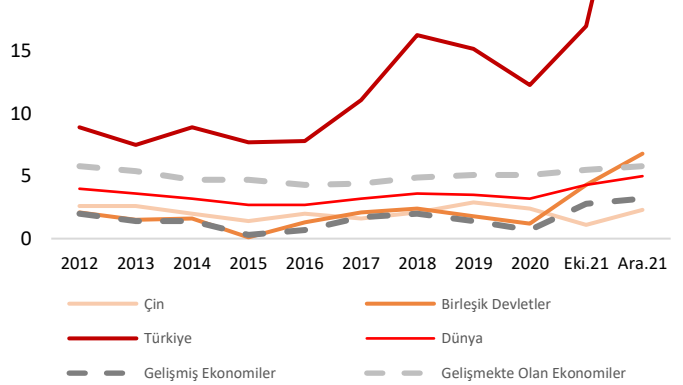
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



Kaynak: IMF

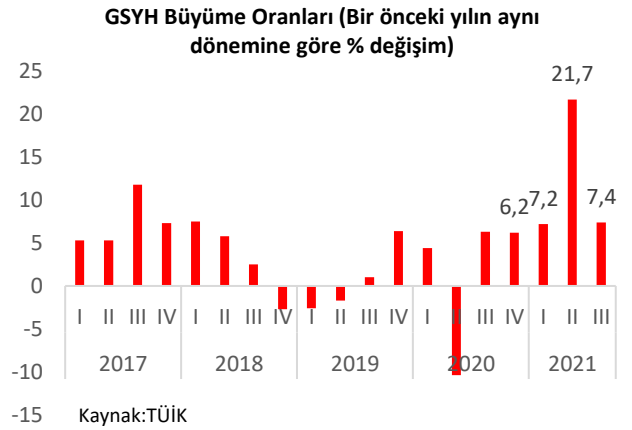
Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



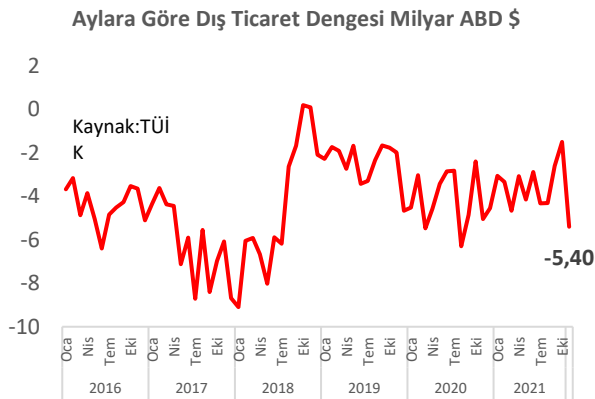
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel

3.2. Türkiye Ekonomisi¹

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir.Üçüncü çeyrekte	25
tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi	20
sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil)	15
yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve	10
takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı	5
yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak	0
gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit	-5
sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel	-10
tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde	-15
9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın	
büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde	
özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken	
kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.	



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur.



İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken,

2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

1, TÜİK, TCMB

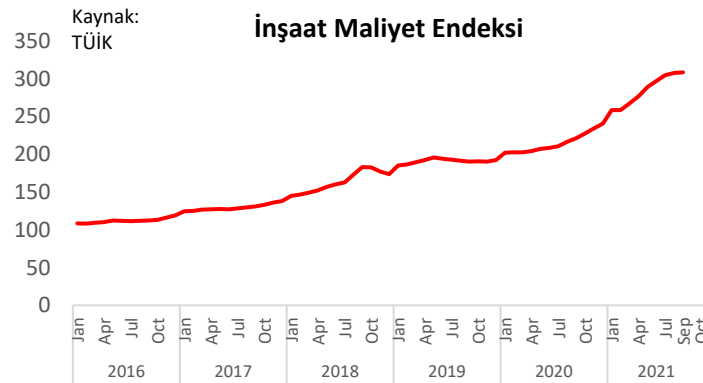
3.3. Gayrimenkul Sektörü²

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

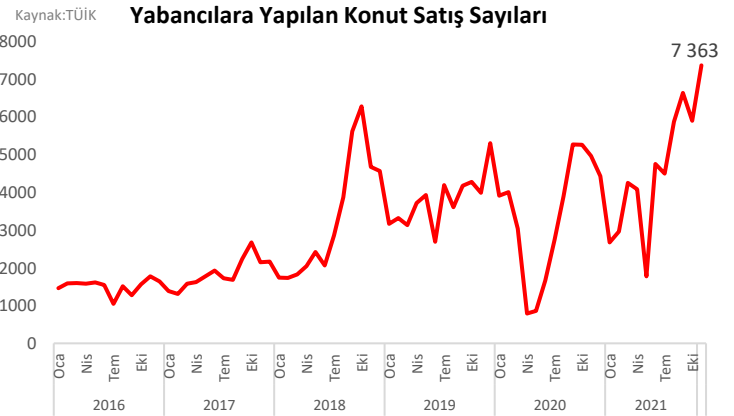
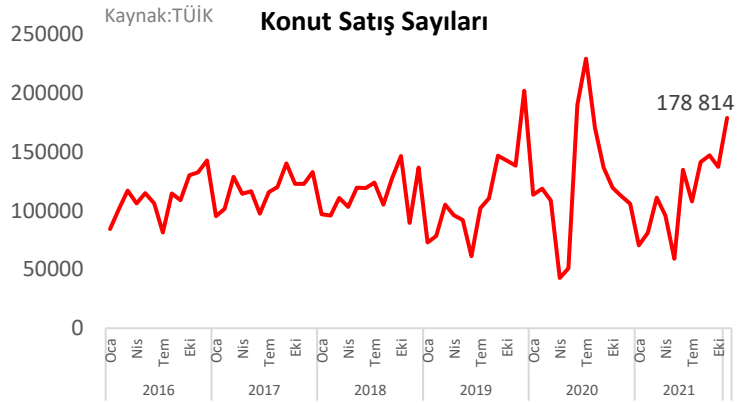
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Kargir Fabrika
İlçesi	Beşiktaş	Yüzölçümü	177,00 m ²
Mevki	-	Tapu Tarihi	22.02.2021
Mahallesi	Kuru Çeşme M	Yevmiye No	2480
Ada	1212	Cilt No	3
Parsel	43	Sayfa No	272
Malik	Hayri Ögelman Madencilik Anonim Şirketi(1/1)		
Koordinat	41.059289, 29.035234		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
1212/43	Taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak ise amorf bir yapıya sahiptir. Çevresi komşu parseller ile çevrilidir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan irtifak ve beyanlar tabloda belirtilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	1212/43
İnceleme Tarih ve Saati	02.02.2022 11:11
İrtifak Bölümü	- 44 parselde sarı boya ile gösterilen kısmın 3.65 metre irtifadan sonra hava hakkı bu parselde aittir. (05.07.1961 tarih ve 1959 yev.)
Beyan Bölümü	- İl Kültür Müdürlüğü'nün 19/10/1995 t. 09835 Sy Yz 08/11/1995-1421sy - İstanbul 3. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma. Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02/09/2004 Tarih 00152 sayılı yazı dosyasındadır. (Tarih:10/09/2004 Yev:2076) - İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01/10/2004 Tarih 13905 sayılı yazı dosyasındadır.

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

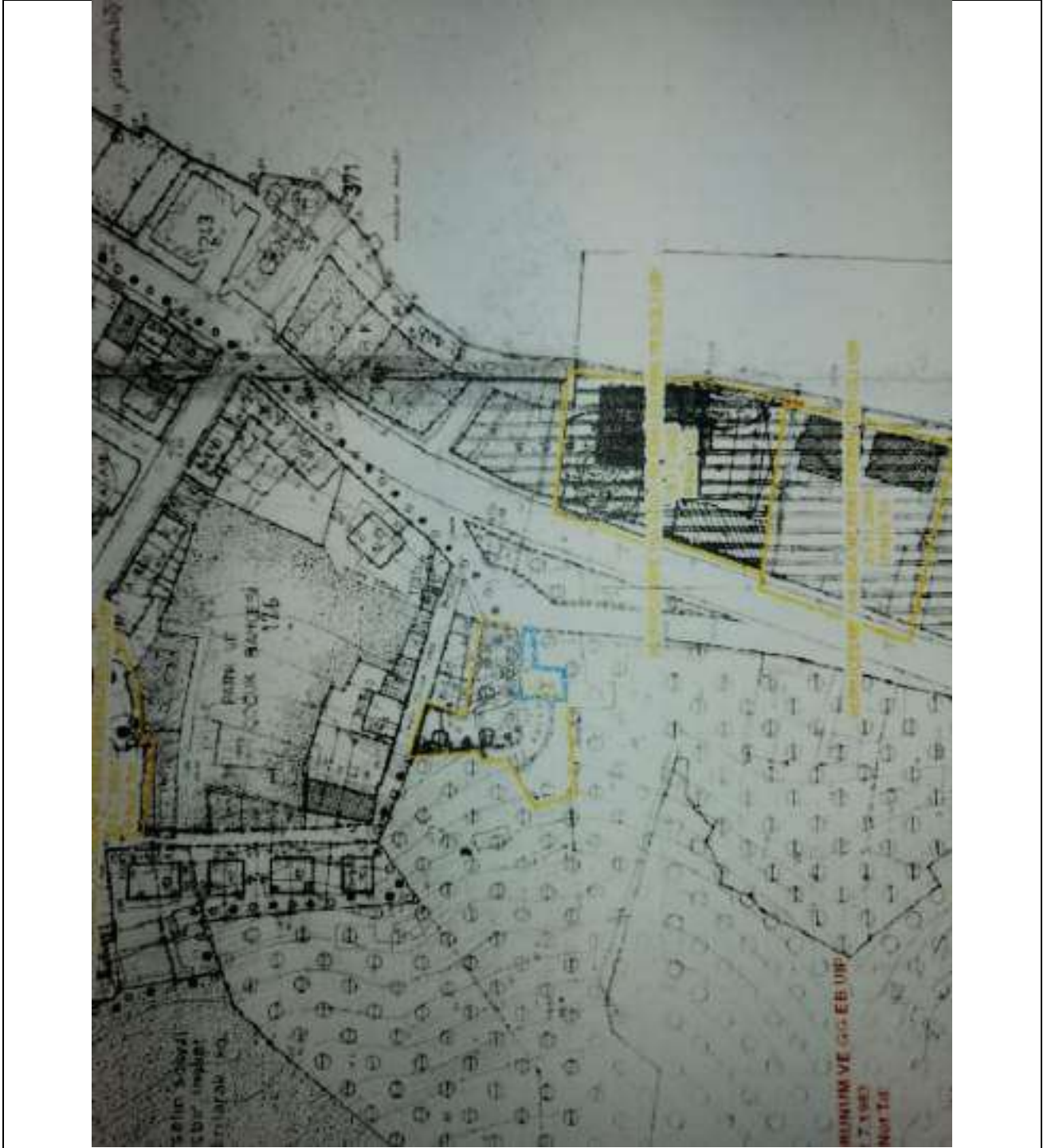
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ekler kısmında verilmiş olup taşınmaz 22.02.2021 tarihinde satış işlemi görmüştür.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Boğaziçi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 22.07.1983 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında “Koruya Katılacak Alan” içerisinde yer almaktadır. Herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapıya tamirat uygulaması yapılabilir. Beşiktaş Belediyesinden edinilen bilgilere göre parsel üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında tescil bulunmaktadır. Tescilli bina ve bina grupları, lokanta, büfe, kulüp, müze, sanat galerisi, kütüphane, kamp yeri, seminer ve toplantı salonu gibi kamuya açık kullanım vermek koşuluyla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın uygun bulması ve Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı ve eki projeye göre mülkiyet sahiplerince restore edilerek veya ettirilerek kullanılır veya kullandırılır kararı bulunmaktadır.

Güncel İmar Durumu Bilgileri





➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın Boğaziçi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiş olup dosyası içerisinde herhangi bir ruhsat veya projesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan taşınmazın II.Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olduğu belirtilmektedir. Dosyası içerisinde 30.12.1992 tarih 0218 sayılı Yapı Tatil Tutanağı bulunmakta olup tutanakta yapı içinde tuğla duvar örülmeye başlanmış malzeme depo edilmiş olarak tespit edilmiştir denmektedir. Herhangi bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

➤ Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim belgesi bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi içerisinde yer alan “Kargir Fabrika” vasfındaki 177,00 m² yüzölçümüne sahip 1212 ada 43 parseldir. Taşınmazın bulunduğu parsel biçimsiz bir yapıya sahip olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Parselin üzerinde yerinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 40 m² alanlı bir yapı bulunmaktadır. Yapı dinlenme odası, toplantı odası ve mescit olarak kullanımdadır. Yapının yenilenmiş olduğu tapu sicilinde yer alan ‘Kargir Fabrika’ niteliği ile mevcut durumunun birbiri ile örtüşmediği görülmektedir.

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın Boğaziçi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiş olup dosyası içerisinde herhangi bir ruhsat veya projesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan taşınmazın II.Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olduğu belirtilmektedir.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, Muallim Nazi Caddesi, No:105 adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Beşiktaş merkezden Sarıyer istikametine doğru sahil yolu üzerinden devam edilir. Kuruçeşme mevkiine gelindiğinde sol tarafta 105 kapı numaralı taşınmaza ulaşım sağlanır. Yakın çevresinde Halide Hanım Korusu, Kuruçeşme Parkı, TRT İstanbul Televizyonu, çeşitli kafeler restoranlar yer almaktadır. İlçenin turizm amaçlı ziyaret edilen mahallelerinden biri konumunda olup toplu taşıma araçları ile rahatlıkla ulaşım sağlanmaktadır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analiz

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut durumu ile uyumlu kullanım” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenler

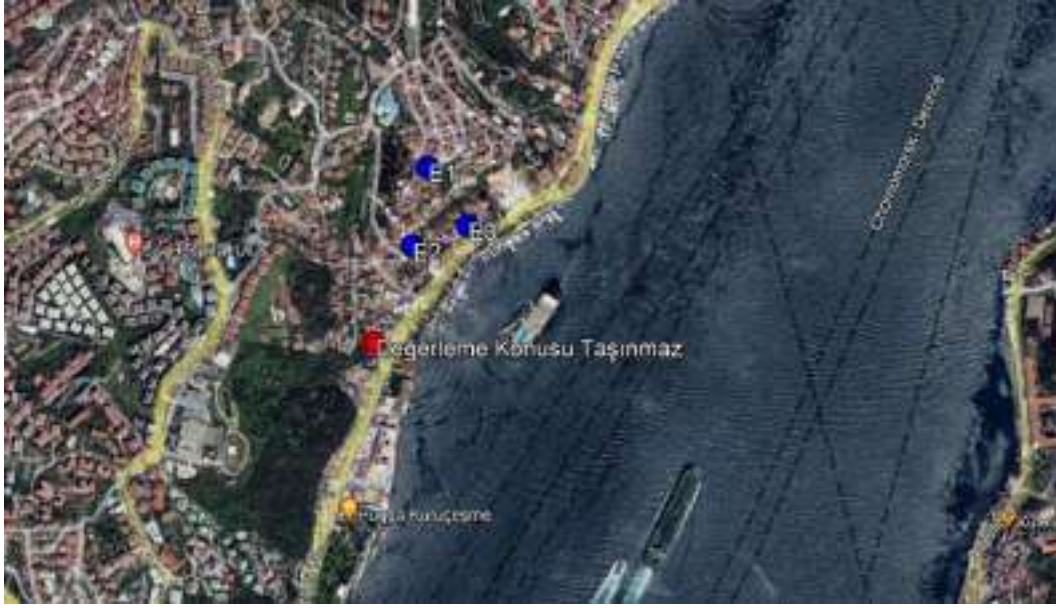
Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 103 m ² yüz ölçümlü arsa 3.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Konut	103	3.000.000	29.126	2.800.000	27.184
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 230 m ² yüz ölçümlü arsa 6.750.000 TL bedel ile satılıktır.	Konut	230	6.750.000	29.348	6.300.000	27.391
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 181 m ² yüz ölçümlü arsa 4.500.000 TL bedel ile satılıktır.	Konut	181	4.500.000	24.862	4.200.000	23.204
4	Bölgeye hâkim emlakçı ile yapılan görüşmelere taşınmazın özellikleri, konumu anlatılmış ve m ² birim değerinin ortalama 14.000 - 18.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.						

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgedeki emsaller incelendiğinde ortalama m² birim fiyatlarının 15.000-25.000,-TL aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz için Beşiktaş Belediyesinden 2021 yılı Arsa Rayiç bedeli öğrenilmiş olup taşınmazın arsa rayiç bedelinin **2.445.414,27.-TL** olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun “Koruya Katılacak Alan” olması ve II. Grup Korunması Gerekli Kültür varlığı olması ve üzerinde yeni yapılaşma hakkının bulunmaması dolayısıyla değer takdirinin Emlak Vergisine Esas Rayiç Değer üzerinden takdir edilmiştir.

1212 Ada 43 Parsel Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	177,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	13.815,90
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.445.414
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.450.000

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile taşınmazın yasal değeri **2.450.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet*	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
İDARİ BİNA	40	3B	2.678	107.128,80	30%	74.990
Ara Toplam						74.990
Toplam Bina Değeri (TL)						75.000

*2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri TÜİK İnşaat Maliyeti Artış yıllık artış oranı olan %48,79 oranında arttırılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre sanayi yapıların yapı maliyeti hesaplara dâhil edilmiştir.

Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde bulunulmamıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (Yasal Durum)	Pazar Değeri (Mevcut Durum)
Arsa Değeri (TL)	2.450.000	2.450.000
Bina Değeri (TL)	-	75.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	2.450.000	2.525.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tek hisseli olması + Merkezi konumda yer alması	- Üzerine yapı yapılamayacak olması

FIRSATLAR	TEHDİTLER
	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmaz merkezi konumda yer alması, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olması, prestijli bir bölgede yer alması gibi olumlu yönleri olmakla beraber parselin imar planında Koruya Katılacak alan olarak planlanması, üzerine herhangi bir yapı yapılamaması dezavantaj olarak görülmektedir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	23.03.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=15,1139 TL, 1 USD=13,3530 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	2.450.000	183.479
Yasal Durum Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	2.891.000	216.506
Mevcut Durum Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	2.525.000	189.096
Mevcut Durum Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	2.979.500	223.133

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi





T. C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Ruhsat Bürosu
Sayı: M.34.0.IBB.0.70.12-310.01-7368 **74/124/83 186 - 205003**
Konu: Beşiktaş, 12 pafta, 1212 ada, 43 parsel

05 Kasım 2012
.../.../2012

İSTANBUL
SULH HUKUK MAHKEMESİ
SATIŞ MEMURLUĞU

İlgi: 24.09.2012 tarihli, 2012/M.34.49.BEŞ.0.13-6014- 659868-3832 sayılı Beşiktaş Belediye Başkanlığı yazısı eki 21.09.2012 tarihli, 2012/105 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 12 pafta, 1212 ada, 43 parsel sayılı yere ilişkin tarafınızca yapılacak işlemlere esas olmak üzere, söz konusu parselin imar durumu, numarataj krokisi ve vaziyet planı ile taşınmazna ait oturma planı raporunun bir örneği talep edilmektedir.

Bahse konu parsel, 22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planının, 13.06.2011 onanlı sayısallaştırılmış ve güncellenmiş paftalarında "Koruya Katılacak Alanda" kalmakta olup, parselde tescilli II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı mevcuttur.

Bu alanlarda kalan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz. Bu kullanımlara ayrılan parsellerde Plan Hükümler Bölümünün 1. maddesinde belirtilen hükümlere uygun olan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bina ve bina grupları; lokanta, büfe, kulüp, müze, sanat galerisi, kütüphane, kamp yeri, seminer ve toplantı salonu gibi kamuya açık kullanım vermek koşuluyla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın uygun bulması ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ve eki projeye göre mülkiyet sahiplerince restitü edilecek veya ettirilerek kullanılır veya kullanılır.

Ayrıca bu alanların bitki örtüsünün geliştirilmesi esastır.

Doğal nedenlerle ve yangın sonucu bitki örtüsünde tahribat olduğu zaman yeni dikilecek ağaçlar Boğaziçi Alanının ekolojisine uygun olarak seçilecektir.

Bu alanlarda, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.

Söz konusu parselin imar işlem dosyasında yapılan incelemede; herhangi bir ruhsat ve iskan belgesine, kat mülkiyetine geçmiş olduğuna ilişkin belgeye, ayrıca kat mülkiyetine esas olan bağımız bölümlerin gösterildiği emyalı projeye rastlanmamıştır.

Bölge alınması hususları arz olunur.

Süleyman HUT
Boğaziçi İmar Müdürü

16.10/2012 Teknik Eleman: **Hülya BEKAROĞLU**
17.10/2012 Şef: **Süleyman ARSLAN**
17.10/2012 Müdür Yardımcısı: **Faruk BARAN**

Boğaziçi İmar Müdürlüğü, Bucasıranı Bayırı, Sarıyer / İSTANBUL, Tel: 0212 342 84 00 Faks: 0212 362 40 30

T.C. İSTANBUL BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI		1. No. YAPI TATİL TUTANAĞI		No 0218	
İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL KAPI No.	SOKAĞI
Beşiktaş	K. Geşme	12	1212	43	Meallim Naci
PROJE TARİHİ VE NO	AUTERAT TARİHİ VE NO	SARAHİNİN ADI VE ALIŞIŞI		MÜHÜR FEN ADAMININ ADI VE ALIŞIŞI	
—	—	Y. Mehmet Sabri Cimilli		—	
YAPININ DURUMU					
Yapı içinde tuğla duvar eğilmeye başlamış malzeme depo edilmiş olarak tespit edilmiştir.					
KROKİ					
					
2960 sayılı Kanunun 13/2 maddesine istinaden alınan yapıların mevcut mevcut durumları ile ilgili bilgilerin tutanağa alınması ve bu bilgilerin tutanağa alınması ile ilgili olarak alınan kararlar aşağıdaki gibidir.					
Tutanağı Hazırlayanın Adı Soyadı		Tutanağı Onaylayanın Adı Soyadı		Tutanağı Onaylayanın Adı Soyadı	
Y. Mehmet Sabri Cimilli		B. Ayar		B. Ayar	
Tutanağı Hazırlayanın Görevi		Tutanağı Onaylayanın Görevi		Tutanağı Onaylayanın Görevi	
Mühür		Mühür		Mühür	
Tutanağı Hazırlayanın İmzası		Tutanağı Onaylayanın İmzası		Tutanağı Onaylayanın İmzası	
Y. Mehmet Sabri Cimilli		B. Ayar		B. Ayar	

8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2022-11:11

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1212/43
Tasınmaz Kimlik No:	24619741	AT Yüzölçümü(m2):	177.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/272	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGIR FABRİKA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Luhtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
İrtifak	44 PARSELDE SARİ BOYA İLE GÖSTERİLEN KISMIN 3.65 METRE İRTİFADAN SONRA HAVA HAKKI BU PARSELE AİTTİR. 05/07/1961 YEV.1959(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) -05-07-1961 00:00 -1959	
Beyan	İL KÜLTÜR MD NÜN 19/10/1995T. 09835 SY YZ 06/11/1995-1421SY(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (3. ve 4. Grup - Harç Muafiyetli))		-	-

1 / 2

Beyan	İST 3. NUM. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KOR. BÖLGE KURULU MD NÜN 02/09/2004 TARİH 00152 SY YZ DOSYASINDADIR 10/09/2004 TR. 2076 SAYI(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	İL KÜLTÜR VE TURİZM MD NİN 01/10/2004 TARİH 13905 SY YZ DOSYASINDADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (3. ve 4. Grup - Harç Muafiyetli))			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
569457657	(SN:301057) HAYRİ ÖĞELMAN MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	177.00	177.00	Satış 22-02-2021 2480	

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

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

2 / 2

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerleme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkların korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval
Z. Coşkun

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B
Türkiye Akademi
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B
AİS-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzuna uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarıyla geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketimize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 - Faks: - Kep: bddk@b501.kep.tr
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvencili Elektronik İmza ile Brütlanmıştır.
Evrak teyidi: <https://ebulden.bddk.org.tr/ebysaarga> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgili : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "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) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme 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,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizin kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Paşaköy Yolu 8. km No:156 06800 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Barlıoğlu Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3362000, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000-Dn-1446-Adn-15-44-04404000
<https://degereleme.spk.gov.tr/adresinden/belge-rastlama> ile doğrulanabilir.

Belge için: Serdar BİLİR ULUSAL ÖZEL
BAŞUZMAN
ecel@spk.gov.tr

1/2

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17-Feb-2020
Until: 17-Feb-2021
Firm Registration no. 832659

Richard Collins
EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS®

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 81144095550 - Lisans No: 915264)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden®

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



- [adenderleme](#)
- [@adenderleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adenderleme](#)
- www.adenderleme.com

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

**CVK MADEN İŞLETMELERİ SAN. VE
TİC. A.Ş.**

HAYRİ ÖGELMAN MADENCİLİK A.Ş. KROM İŞLETMESİ

2022-ÖZEL-082

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Tarihi: 22.03.2022



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER VE KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
3.4. MADEN SEKTÖRÜ	- 13 -
4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ	- 17 -
4.1. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ	- 17 -
4.2. TESİSİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ VE TANIMI	- 18 -
4.3. MAKİNELER VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 21 -
5. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 23 -
5.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 23 -
5.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 23 -
5.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 23 -
5.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 23 -
5.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 23 -
5.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 24 -
5.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 24 -
5.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 36 -
5.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 37 -
6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 39 -
6.1. DEĞER TANIMLARI	- 39 -
6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 39 -
6.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 39 -
6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 40 -
6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 40 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 40 -
6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 40 -
6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 40 -
7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 43 -
7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 43 -
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 43 -
7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 43 -
7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 44 -
7.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI İLE MAKİNE PARKININ DEĞERLEMESİ	- 45 -
7.2.4. GELİR YAKLAŞIMI	- 45 -
7.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 46 -
7.4. SWOT ANALİZİ	- 46 -
8. SONUÇ	- 48 -
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 48 -
8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 48 -
8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 48 -
8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 49 -
9. RAPOR EKLERİ	- 51 -
9.1. DEĞERLEME KONUSU MAKİNE-EKİPMAN, İŞ MAKİNESİ VE ARAÇ PARKI LİSTESİ	- 51 -
9.2. FOTOĞRAFLAR	- 52 -
9.3. RESMİ BELGELER	- 60 -
9.4. SANAYİ SİCİL BELGESİ	- 62 -
9.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 63 -
9.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 64 -
9.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 65 -
9.8. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 66 -
9.9. LİSANS BELGELERİ	- 67 -
9.10. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 70 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı’nın Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022 - 2022/A020
Değer Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 22.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-082
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2021 tarihli Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Bursa ili, Harmanlık ilçesinde yer alan sanayi tesisinin 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 17.01.2022 tarih, A020 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde hazırlanan rapor bilgileri aşağıda bilgilerinize sunulmuştur. 19.02.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-082 numaralı (Değer Tarihi: 31.12.2020) rapor; Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 113.645.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 134.101.100-TL Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 3.685.000-TL Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 4.348.300-TL Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul, makine ekipmanlar ve demirbaşların değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı Analizi" kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tesisin arsası ve diğer arsalarla yönelik araştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar ve makine ekipmanlar için değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntemler ile takdir edilen bütünlük tesis değeri gayrimenkuller ve makine parkını içermektedir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 222.970.000-TL İkiyüzyirmimilyondoküzyüzetmişbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 263.104.600-TL İkiyüzaltmışüçmilyonyüzdörtbinaltıyüz- Türk Lirası
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 6.902.000-TL Altı milyondoküzyüzikibin-Türk Lirası
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 8.144.360-TL Sekizmilyonyüzkırkdörtbinüçyüzaltmış-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Cvk Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105B Beşiktaş/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerleme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- İş Makineleri ve Araç parkının tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliği açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Maden İşletmesi bünyesinde değerlemeye konu yeraltı yerüstü inşaat yapılarının değer tespiti, yeterli maden rezervinin var olduğu kabul edilerek yapılmıştır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

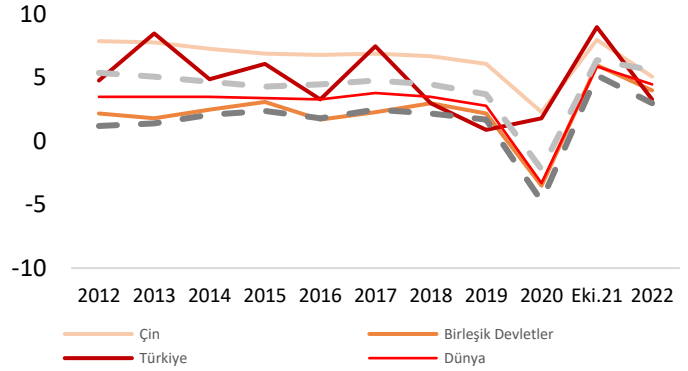
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

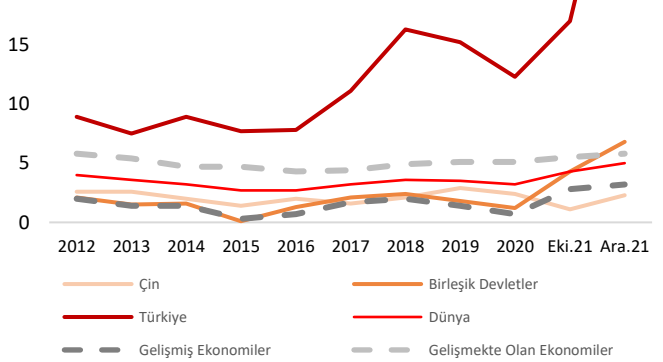
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



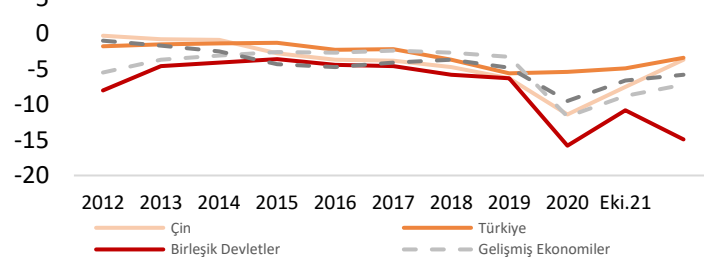
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında

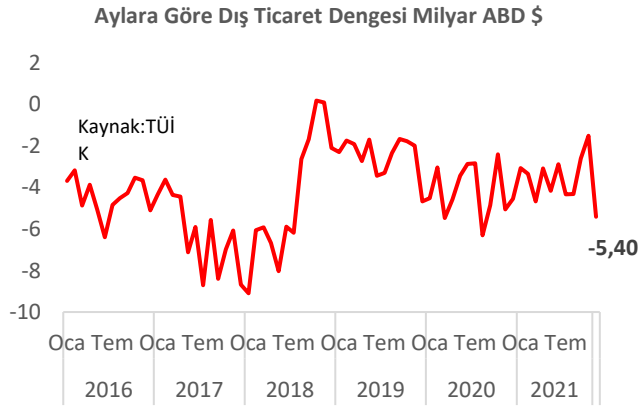
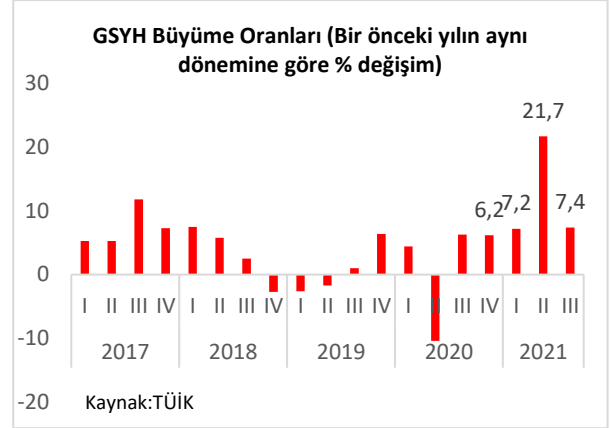
büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkırı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

¹Kaynak: IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre

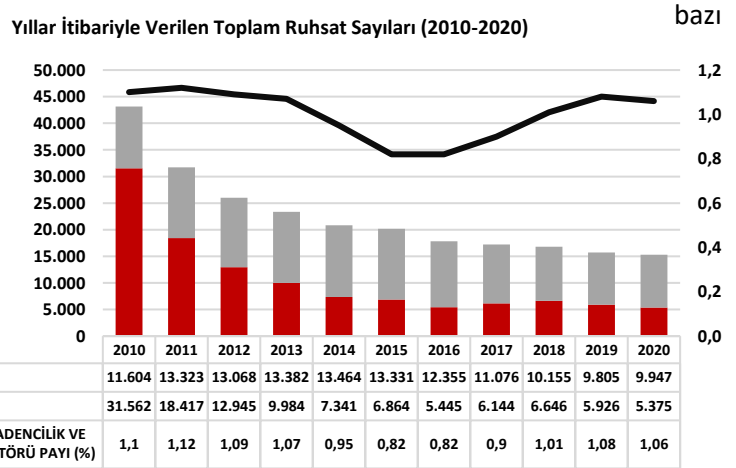
ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

3.4. Maden Sektörü⁴

Ülkemizin karmaşık jeolojik ve tektonik yapısı çok çeşitli maden yataklarının bulunmasına olanak sağlamıştır. Günümüzde dünyada yaklaşık 90 çeşit madenin üretimi yapılmaktayken ülkemizde 60 civarında maden türünde üretim yapılmaktadır. MTA verilerine göre, dünyada 132 ülke arasında toplam maden üretim değeri itibarıyla 28'inci sırada yer alan ülkemiz, maden çeşitliliği açısından ise 10'uncu sırada bulunmaktadır.

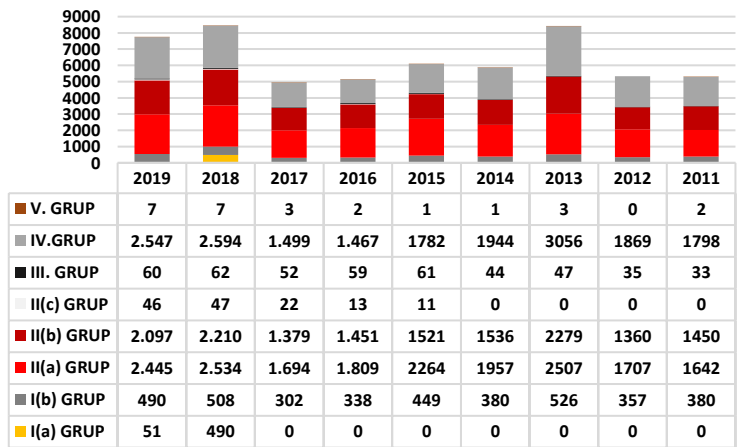
Başta endüstriyel ham maddeler olmak üzere, metalik madenler, linyit ve jeotermal kaynaklar gibi enerji ham maddeleri açısından ülkemiz zengindir. Dünya endüstriyel ham madde rezervlerinin % 2,5'i; kömür rezervlerinin % 1'i; jeotermal potansiyelinin % 0,8'i ve metalik maden rezervlerinin % 0,4'ü ülkemizde bulunmaktadır. Ülkemizin zengin olduğu madenler arasında ise ilk sırayı dünya rezervlerinin % 72'sini oluşturan bor mineralleri almaktadır. Ancak, birkaç maden dışında dünya ölçeğindeki rezervlerimiz kısıtlıdır.



Dünyada üretimi ve ticareti yapılan 90 çeşit maden ve mineralden 13'ünün ekonomik ölçekteki varlığı ülkemizde henüz saptanamamıştır. Ülkemiz 50 çeşit madende kısmen yeterli kaynaklara sahipken, 27 maden ve mineralin günümüzde bilinen rezervleri ve kaliteleri, ekonomik madencilik için yetersizdir.

Ülkemizin, maden kaynakları ve çeşitliliği bakımından kendi kendine kısmen yeterli olan ülkeler arasında yer aldığı söylenebilmektedir. Dünyada üretimi ve ticareti yapılan 90 çeşit maden ve mineralden 13'ünün ekonomik ölçekteki varlığı ülkemizde henüz saptanamamıştır. Ülkemiz 50 çeşit madende kısmen yeterli kaynaklara sahipken, 27 maden ve mineralin günümüzde bilinen rezervleri ve kaliteleri, ekonomik madencilik için yetersizdir. Ülkemizin, maden kaynakları ve çeşitliliği bakımından kendi kendine kısmen yeterli olan ülkeler arasında yer aldığı söylenebilir.

Maden Grupları İtibariyle Faaliyette Olan Madenlere Ait Ruhsat Sayısı (2011-2019)



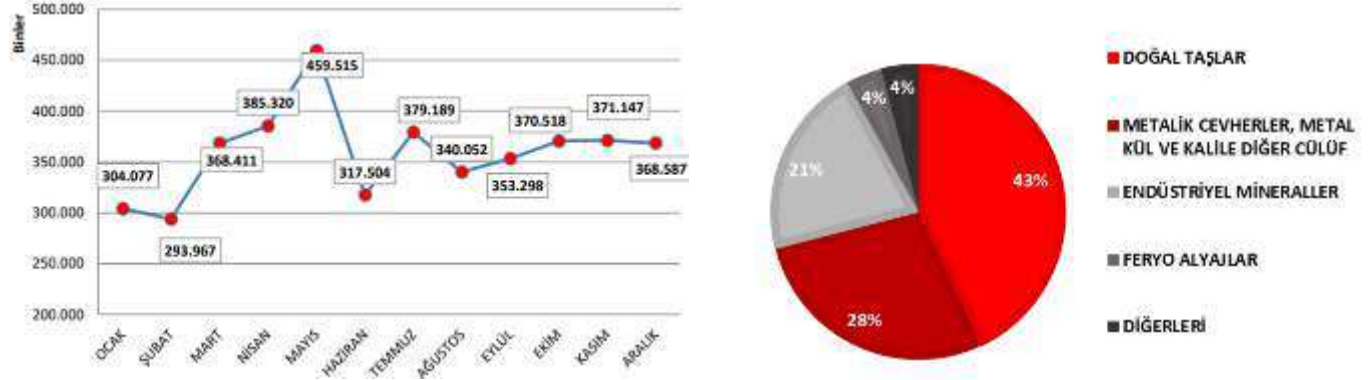
2019 yılında 180 milyar USD olarak gerçekleşen ülkemiz toplam ihracatından %2,4 pay alan madencilik sektörü ihracatı, bir önceki yıla göre %5,4'lük azalışla 4,31 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

	2015	2016	2017	2018	2019
* Toplam İhracat x1.000 \$)	143.729.741	142.138.850	156.782.257	168.087.637	180.468.488
* Maden İhracatı (x1.000 \$)	3.906.820	3.786.686	4.688.011	4.561.662	4.311.584
Maden İhracatının Toplam İhracatta Payı (%)	2,7	2,7	3,0	2,7	2,4

⁴ KAYNAKÇA: Maden Tetkik Arama Enstitüsü

Türkiye İhracatı İle Maden İhracatının Karşılaştırılması

2019 yılında maden sektörü ihracatı ay bazında tablosu aşağıdaki gibidir.



2019 yılında en fazla ihraç edilen maden ürün grupları arasında Doğal taşlar 7,14 milyon ton ve 1,86 milyar dolarla ilk sırada yer alırken bu ürün grubunu 7 milyon ton ve 1,21 milyar dolar ile Metalik Cevherler, 12,77 milyon ton ve 906,8 milyon dolarla Endüstriyel Mineraller, 113 bin ton ve 177,3 milyon dolarla Ferro Alyajlar, 114,1 milyon ton ve 150,8 milyon dolarla Mineral Yakıtlar ile diğer ürünlerin ihracatı takip etmektedir.

KURŞUN

Sanayide kullanılan önemli metallerden biridir. Akü, benzin, matbaa, mühimmat, boru, alaşım, lehim, renkli televizyon tüpü yapımında, boya, cam ve kimya sanayii kollarında, radyasyon ve X-ışınlarından korunmada kurşun kullanılmaktadır. Çevre kirliliği etkisinden dolayı son yıllarda kurşun kullanımında sınırlamalar getirilmiştir.

Görünür metal kurşun rezervinin dünyada 100 milyon ton, Türkiye’de 0.8 milyon ton olduğu tahmin edilmektedir. En büyük kurşun rezervine sahip ülkeler Avustralya, ABD, Kazakistan, Kanada ve Çin’dir. Kurşun maden üretimi dünyada 3 milyon ton, hurdalarla birlikte toplam üretim 6 milyon ton civarındadır.

Türkiye’nin kurşun metal tüketimi ise yılda 35 bin ton kadardır. Buna karşılık yaklaşık 10 bin ton metal kurşun hurdadan, 5-6 bin ton da geçici olarak yurtdışına gönderilen cevherlerden elde edilmektedir. 15-20 bin ton mertebesindeki metal kurşun açığı da ithalat yoluyla karşılanmaktadır.

ÇİNKO

Demir, alüminyum ve bakırdan sonra sanayide en çok kullanılan metaldir. Demir ve çeliğin korroziona karşı direncinin artırılmasında, döküm sanayiinde kullanılan pirinç ve özel alaşımların yapımında, ayrıca çatı kaplama malzemeleri, lastik ve pil yapımında önemli miktarlarda çinko kullanılmaktadır. Görünür metal çinko rezervi dünyada yaklaşık 200 milyon ton, Türkiye’de 2.3 milyon tondur.



Avustralya, ABD, Kanada, Çin en çok çinko rezervine sahip ülkelerdir. Dünyada çinko cevher üretimi 8 milyon ton, hurda çinko üretimi 0.5 milyon ton civarındadır.

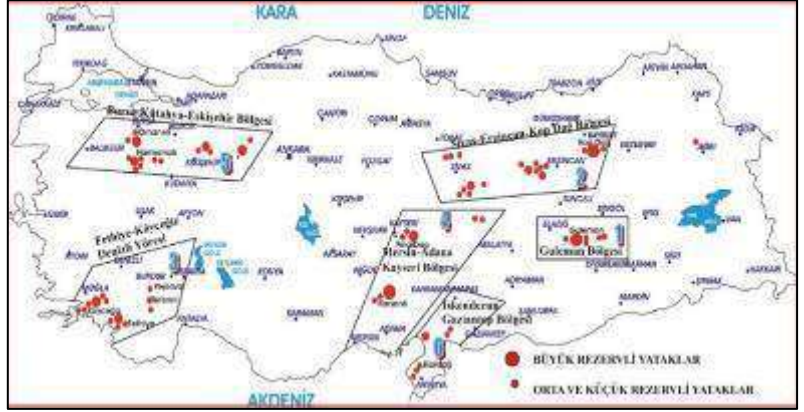
Türkiye’nin çinko metal tüketimi yılda 60 bin ton dolayındadır. Bunun 10 bin tonu geçici ihraç yoluyla yurtdışına gönderilen cevherlerden geri dönen metalle, bir bölümü hurdadan kazanılmakta, geri kalan 20-30 bin tonu ithalatla karşılanmaktadır.

Ar-Ge çalışmaları teşvik edilerek çinko-kurşun yatakları içerisinde yan ürün olarak bulunan gümüş ve altın gibi değerli metaller ile indiyum, galyum, talyum ve germanyum gibi ileri teknoloji hammaddelerinin kazanılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

KROM

Metalurjik olarak krom cevherinin en önemli kullanım alanı paslanmaz çelik yapımında kullanılan ferro-krom imalidir. Refrakter alanda ise çok geniş kullanıma sahip olan krom cevheri, kimya endüstrisinde; Renk maddesi, deri tabaklama işleminde ve kuru pil imalinde kullanılır. Sınırlı miktarda da döküm sanayinde kullanılmaktadır.

Krom cevherinin kimyasal bileşimi cevherin sanayideki kullanım alanlarını belirlemektedir.



Metalurji sanayinde krom; ferrokrom, ferro-siliko-krom, krom bileşikler, ekzotermik krom katkıları, diğer krom alaşımları ve krom metali şeklinde tüketilir. Son yıllarda metalurji sanayinde kullanılan kromun (krom demir alaşımları ve krom metalinin) yaklaşık % 95'i ferrokrom şeklindedir. Ferrokromun %90'ı başlıca paslanmaz ve ısıya dirençli çelik yapımında kullanılmaktadır. Paslanmaz çelikler %12-40 arasında krom içerir. Krom, çeliğe başlıca yüksek karbonlu ferrokrom şeklinde ilave edilir. Bu özelliği nedeniyle krom, savunma, sanayinin vazgeçilmez hammaddelerinden biridir ve bu açıdan stratejik öneme sahiptir. Konvansiyonel silahların üretimi dışında; Otomotiv, gemi, denizaltı ve uçak sanayi gibi birçok sektörlerde krom alaşımlı çelikler yaygın olarak kullanılmaktadır.

BAKIR

Bakır cevheri, yer kabuğunda ortalama %0,01 mertebesinde bulunur, en çok bulunan elementler sıralamasında bakır 25. sırada yer almaktadır.

Bakır, endüstriyel metaller arasında en iyi iletkenliğe sahip olandır. Yüksek, orta ve düşük voltaj güç kablolarında, enerji tasarruflu jeneratör, motorlar, transformatörler ve yenilenebilir enerji üretim sistemlerinde etkin olarak kullanılmaktadır.

Sektörlere göre bakırın tüketimi ağırlıklı olarak, elektrik ve elektronik sanayi, inşaat sanayi, ulaşım sanayi, endüstriyel donanım, askeri ve diğer sanayi kolları, kimya, kuyumculuk, boya sanayi ve turistik eşya sektörü olarak sıralanabilmektedir.

Endüstride bakırın vazgeçilmez olmasının nedeni, çok çeşitli özelliklere sahip olmasıdır. Ayrıca alaşımları çok çeşitli olup, endüstride değişik amaçlı kullanılmaktadır.



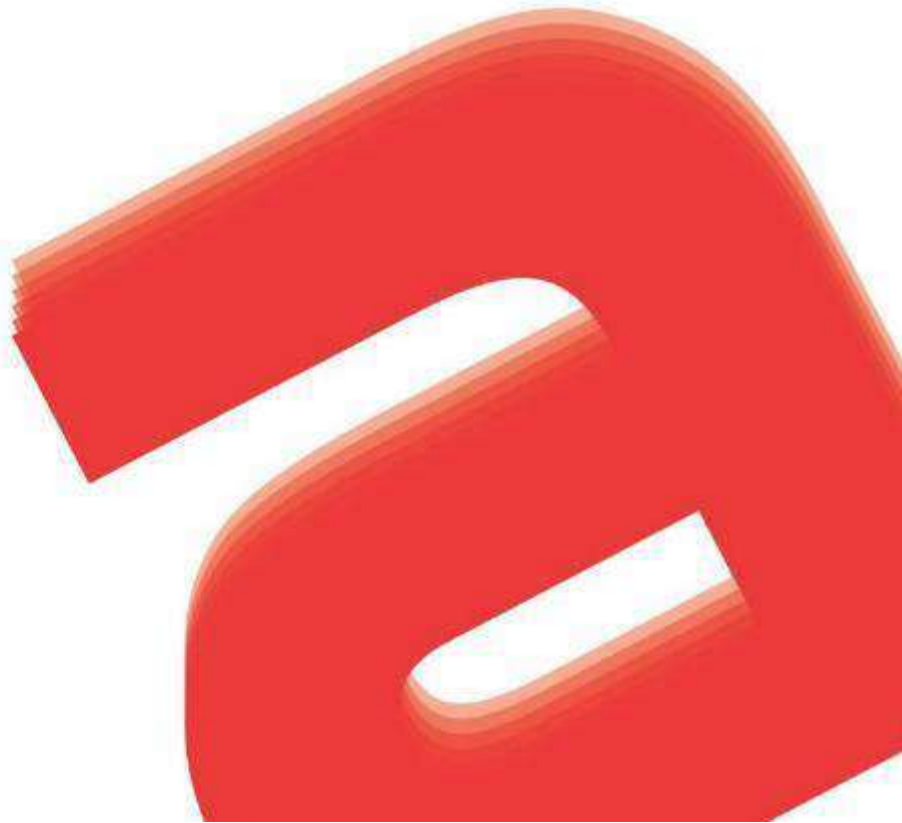
Bakırın Toplam Kullanımdaki Payı



Kaynak: MTA, 2018

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ



4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ

4.1. Tesisin Konumlu Olduğu Bölge Analizi

Tarihçe: Eski ismi Çardı'dır. İlçe Osmanlılar'ın fethine kadar Doğu Roma/Bizans İmparatorluğu'nun bir parçası olmuş, 1261'den sonra Bizans'a bağlı bir tekfurluk tarafından yönetilmiştir. İlçeye 2 km uzaklıkta bulunan Kepekdere mahallesi yakınlarında değirmen önü mevkiinde sulama kanalı açılması sırasında MÖ 3000 yıllarına ait Gaga ağızlı testi bulunması Harmancık tarihinin en az 5000 yıllık bir tarihe sahip olduğu kanaatini güçlendirmiştir. Geçmişte Harmancık nahiye merkezi olan mahallenin adı Çardı idi. Nahiye'nin tamamına Harmancık denilmekteydi.



Harmancık'ın, Osman Gazi'nin hizmetine giren Harman-kaya tekfuru Köse Mihal ile ilgisi yoktur. Yıllarca bazı araştırmacılar tarafından hatalı bir şekilde Harmancık'a Harman-Kaya denmiştir. Harman-Kaya, bugün Bilecik il sınırlarında İnhisar ilçesine bağlı Harman köyüdür. Köse Mihal'in kabri de oradadır. Tavşanlı-Harmancık yolu üzerinde Merkez Yeniköy yakınlarında bulunan ve halk arasında "Köse Kalfa" olarak bilinen mezar ise "Köse Hasan Dede" adında bir tekke şeyhine aittir. Osmanlıca haritalarda burada "Köse Halife Tekkesi" adında bir tekkenin olduğu görülür. "Köse Hasan Dede" yani "Köse Halife-Kalfa", isim benzerliğinden dolayı "Köse Mihal" ile karıştırılmıştır.



Doğu Roma İmparatorluğu'ndan beri Orhaneli kazasına bağlı Harmancık nahiyesi iken 1868-1882 yılları arasında bir süre Bursa'ya bağlı kaza yapılmıştır. 1882'de Orhaneli yeniden kaza statüsüne geçmiş ve Harmancık nahiyesi yeniden Orhaneli'ne bağlanmıştır. 1973 yılında belediye olan ilçe 1987'de Harmancık ilçe statüsünü kazanmıştır.

İklim ve Bitki Örtüsü: Karasal ılıman Marmara geçiş iklimi görülmektedir ve yazları çok sıcak, kışları ise serttir. Yağışlar kar ve yağmur şeklindedir. Nisan ayına kadar aralıklarla süren kurağı yağışı bitkileri olumsuz etkilemektedir. İlçede 23.016 hektar orman ve fundalık bulunmaktadır. Bitki örtüsü olarak; kayın, kızılçam ve ardıç gibi çeşitli cinsten ağaçlar bulunmaktadır.

Tarım: Başlıca yetiştirilen ürünler; arpa, buğday, nohut, mısır, ayçiçeği, çilek, şekerpancarı ve anasondur. İlçede 13.220 hektar tarım alanı bulunmaktadır.

Madencilik: İlçe özellikle krom madeni yönünden çok zengindir. Türkiye'de krom ilk defa 1848 yılında Amerikalı Jeolog Lawrence SMITH tarafından Harmancık'ta bulunmuştur. Bunun yanı sıra manyezit, mermer yatakları bulunmaktadır.

Hayvancılık: İlçede sayı olarak az olsa da büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık da yapılmaktadır. Besi (genelde kurbanlık için) ve süt üretimi amacıyla 1700 civarı büyükbaş, 9000 civarı küçükbaş hayvan olduğu tahmin edilmektedir. İlçede süt ürünlerini işleyen bir de mandıra bulunmaktadır. Kaliteli bal üretimi sınırlı miktarda da olsa yapılmakta ve ilçede 2000 dolayında da bal kovanın olduğu tahmin edilmektedir.

Ormanlık: Orman işçiliğinin (tomrukçuluk) de ilçenin orman köylerinde yaşayanları için önemli bir geçim kaynağı olduğu belirtilmektedir. İlçe Bursa genelinde kontrollü ağaç kesimi yapılan önemli merkezlerden biridir.

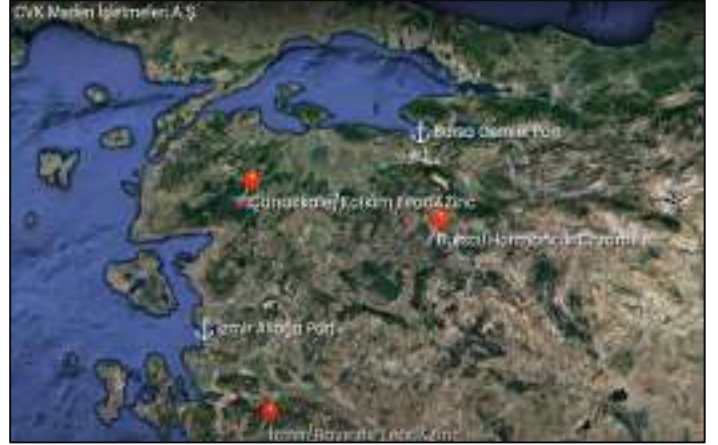
Nüfus: Harmancık ilçe merkezinin 2021 yılı verilerine göre nüfusu 6.016 kişidir. Bunun 2.935 erkek, 3.081 ise kadınlardan oluşmaktadır.

YIL	HARMANCIK NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2021	6.016	2.935	3.081
2020	6.145	2.986	3.159
2019	6.384	3.103	3.281
2018	6.576	3.195	3.381
2017	6.491	3.143	3.348
2016	6.551	3.172	3.379

4.2. Tesisin Karakteristik Özellikleri ve Tanımı

1950'lerden bu yana Krom madenciliği faaliyeti yürüten Hayri Ögelman Madencilik A.Ş. Bursa ili Harmancık ilçesi, Merkez Mah. Bursa Yolu (Bursa Yolu 6. Km) Harmancık adresinde Krom madeni işletmesi, Krom zenginleştirme tesisi faaliyetinde bulunmaktadır. Tesis değerlendirme tarihi itibarıyla faal durumda yer almaktadır.

Zenginleştirme tesisinde işlenen tüvenan cevher, Hayri Ögelman Madencilik A.Ş. Bursa/Harmancık Krom Zenginleştirme Tesis'i'nin bölgedeki 10 adet mevcut işletme ruhsat sahalarından karşılanmaktadır.



İşletmede patlatmalı ve kısmen mekanize kazı ile yer altı madenciliği uygulanmaktadır. Nakliye kuyu asansörler ve maden vagonları ile yapılmaktadır. Kayaç yapısına, galerinin kullanım amacına, ekonomik etkenlere bağlı olarak hazırlık, üretim, havalandırma, nakliyat vb. amaçlar için açılan galeri boşluklarında Ahşap Tahkimat kullanılmıştır. Değerleme konusu tesisin alınan bilgiler ışığında günlük cevher kapasitesi 10.000 ton/ay olup ortalama olarak yıllık konsantre üretim miktarları aşağıda belirtilmiştir.

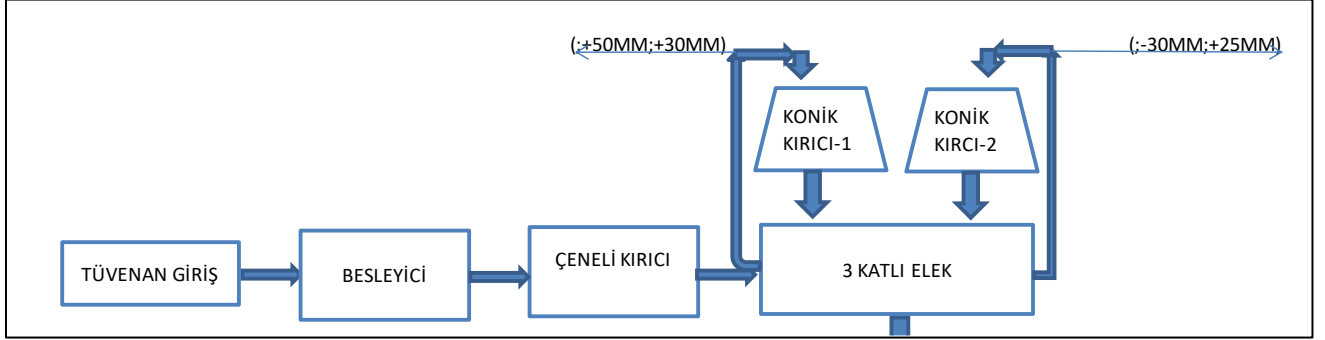
Değerleme konusu tesisin alınan bilgiler ışığında günlük 1000 ton beslemeli, aylık 3000 ton krom konsantresi üretimi yapılmaktadır.

Ürün Cinsi	Yıllık Üretim Kapasitesi (ton)
Krom Konsantresi	36.000 ton



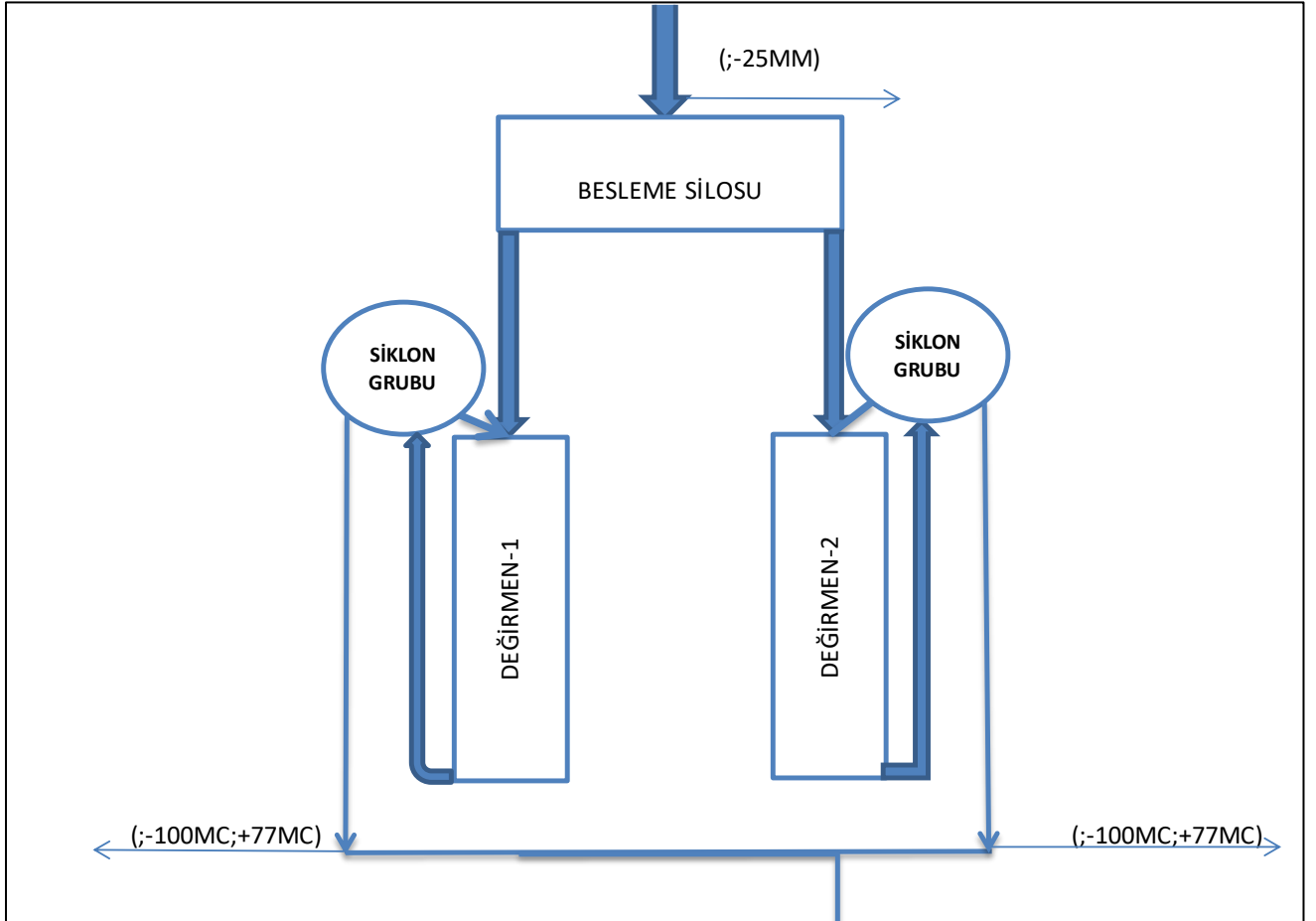
Harmancık İşletmesi İş Akım Şeması

Kırma-Eleme



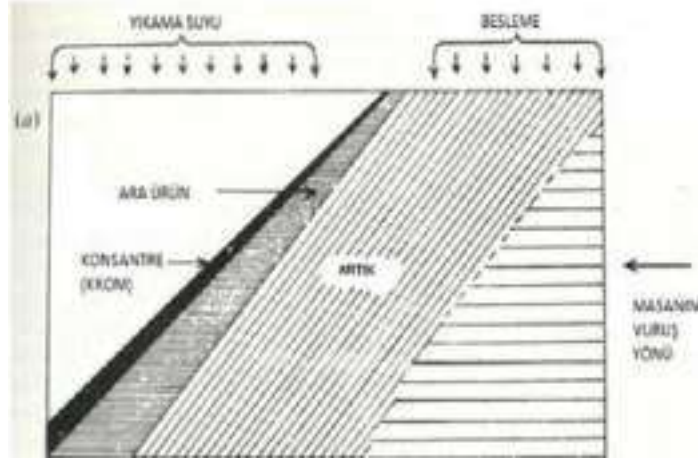
Maden işletmesinden getirilen tüvenan cevher, tüvenan cevher stok sahasında tenörlerine göre stoklanmaktadır. Değişik tenörlerdeki tüvenan cevherler zenginleştirme tesisi ortalama tenörünü belirlemek için karıştırılıp zenginleştirme tesisi kaba cevher silosuna beslenmektedir. Buradan da titreşimli besleyici ile Çeneli kırıcıya beslenip kırılmaktadır. Kırılan cevher titreşimli eleğe bantlar vasıtasıyla nakledilmektedir. Elenen cevherin irisi tekrar kırılmak üzere konik kırıcıya bantlar vasıtasıyla gönderilmektedir, incesi ise ince cevher silosuna gönderilmektedir. Titreşimli elek ile Konik kırıcı kapalı devre çalıştırılmaktadır.

Öğütme

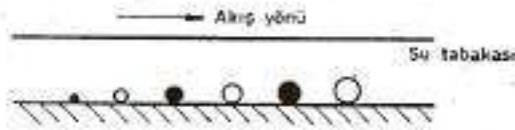


Tesiste öğütme elemanı olarak 2 adet çubuklu değirmen bulunmaktadır. Besleme silosundan geçen cevher değirmenlere beslenmektedir. değirmen çıkışındaki malzeme pompa yardımı ile hidrosiklonlara beslenerek tane boyutu ayırımı ve sınıflandırma yapılır. Burada değirmenler kapalı devre çalıştırılır.

Sallantılı Masa



Eğimli düz bir yüzey üzerinde akan suyun akışı esnasında, masa yüzeyine yakın hareket eden su tabakası, yüzeye absorbe olan su nedeniyle yavaşlar ve suyun üst seviyesine göre daha yavaş akar. Mineral partikülleri masa yüzeyindeki su tabakası içine girdiği zaman, küçük partiküller, suyun daha yavaş hareket eden kısmına yerleşirler ve burada suyun hareketine bağlı olarak büyük partiküllere nazaran daha yavaş hareket ederler. Aynı zamanda kütlelerine bağlı olarak, düşük yoğunluklu partiküller, yüksek yoğunluklu olanlara nazaran daha hızlı hareket ederler. Böylece eğimli yüzey üzerinde, suyun hareketine, partiküllerin yoğunluk ve kütlelerine bağlı olarak aşağıda belirtildiği gibi sıralanma meydana gelir. Akışkan su tablası, iri hafif partikülleri, küçük yoğun partiküllerden etkili olarak ayırır.



Hafif eğimli bir tabla olan, üzerindeki besleme kutusundan, yaklaşık %25 ağırlıkça katı içeren besleme malı masaya verilir ve dağılır. Yıkama suyu besleme tarafı boyunca duşundan verilir. Masa mekanizması ile doğrusal olarak ileri yavaş, geri hızlı olmak üzere hareket ettirilir. Bu mineral partiküllerinin, hareketin doğrultusu yönünde masa boyunca hareketini sağlar. Böylece masa yüzeyindeki partiküller iki kuvvetin etkisi altında kalmaktadır;

- Akışkan su tabakası tarafından oluşturulan sürüklenme kuvveti,
- Masanın ileri yavaş, geri hızlı olmak üzere yaptığı harekete bağlı olarak, masa yüzeyinde ileriye doğru ivme kazanma kuvvetidir.

Bunların net etkisi sonucu, partiküller masa yüzeyinde, besleme bölgesinden, masa sonuna doğru diyagonal olarak hareket ederler. Masadaki kuvvetlere bağlı olarak ayrılan partiküllerden, daha küçük yoğunluklu partiküller, konsantre oluşunun üst tarafından düşerken, daha iri olan hafif partiküller masa boyunca uzanan artık oluştundan düşerler.

Ayrıca masa üzerinde bulundurulabilen konsantre tarafında ayarlanabilir bir bölücü, buradaki ürünü yüksek kaliteli konsantre ve ara ürün olarak, konsantre ürününü ikiye bölmek amacıyla sık sık kullanılmaktadır.

Doğru akışkan tabaka konsantrasyonunun oluşması için tek tabakalı besleme malı gerekmesine rağmen, pratikte çok tabakalı besleme malı, yüksek kapasiteyi sağlamak için, masaya verilmektedir. Sallanma hareketine bağlı olarak düşey tabakalaşma, genelde masanın uzun eksenine paralel olarak masa yüzeyinde bulunan çıtalar arasında meydana gelmektedir. Çıtalar besleme tarafında maksimum yüksekliğe sahiptir ve sona doğru gittikçe alçalmaktadır. Masanın konsantre tarafının bir kısmı ise tamamen düz ve çıtasızdır. Bu çıtalar arasında

partiküllerin tabakalaşması, en ince yoğun partiküllerin en altta ve en iri hafif partiküllerin en üstte yer alması şeklinde olmaktadır.

Partiküllerin oluşturduğu tabakalar yeni beslemenin sürükleyici etkisi nedeniyle ve yıkama suyunun etkisi ile çıtarlar boyunca hareket ederler. Çıtarların, masa sonuna doğru alçalmasına bağlı olarak, adım adım daha ince ve daha yoğun taneler çıtanın üzerinden akan su tabakası tarafından sürüklenerek masadan düşerler. Son konsantrasyon masanın sonundaki çıtasız bölgede meydana gelmektedir. Burada malzeme tabakaları genellikle bir veya iki tanecik derinliktedir.

Toprak altından çıkarılan tenörü % 15-30 arasında olan kromit cevherlerinin tenörleri fiziksel zenginleştirme metodlarıyla % 48' in üzerine çıkarılabilmektedir.

Tesiste fiziksel zenginleştirme sallantılı masalar kullanılarak yapılmakta olup her masadan nihai ürün, ara ürün ve artık malzeme olacak şekilde 3 ürün elde edilebilmektedir.

Çıkan artık malzeme doğrudan dışarı atılmakta olup ara ürün ise 3 basamakta yeniden işlenmektedir. Son basamakta artık ürün dışarı atılırken krom zenginleştirme tamamlanmıştır.

4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

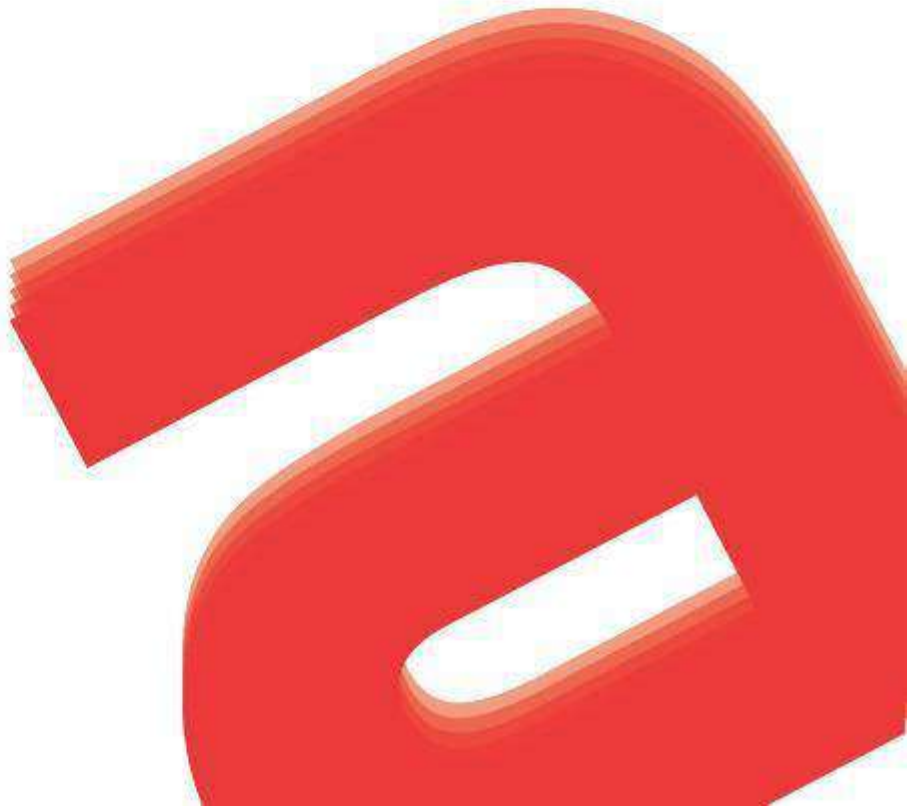
“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

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.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



5. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

5.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Değerleme tarih itibarıyla taşınmazın tapu bilgisi bulunmamaktadır.

5.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme tarih itibarıyla taşınmazın kadastro kayıt bilgisi bulunmamaktadır.

5.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme tarih itibarıyla taşınmazın takyidat kaydı bulunmamaktadır.

5.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait değerleme tarihi itibarıyla 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapım/tadilat aşamasında olup güncel imar durumu hakkında bilgi edinilememektedir.

5.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yapılar geçici yapılar olduğundan maden işletme izin belgesi ile orman idaresinden alınan izinler bulunmaktadır.



Harmancık serisi 19 numaralı, Kınık serisi 42 numaralı ve Meyran serisi 20, 21, 106, 180, 184, 185, 186, 190, 204, 207, 208, 213, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 264 numaralı bölmelere ait 09-06-01-00253 dosya nolu 24.11.2021 izin başlangıç tarihi ile 24.11.2031 izin bitiş tarihli 45193 numaralı kesin izin taahhüt senedi bulunmaktadır.

➤ Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme tarih itibarıyla taşınmazın yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme tarih itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen yeterli maden rezervine ve işlenmesine uygun bir sanayi tesisi olup, farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

5.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

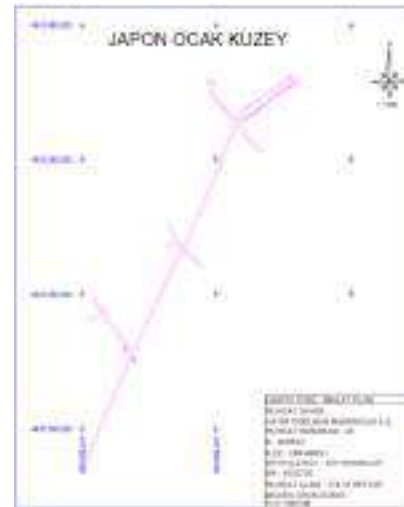
5.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

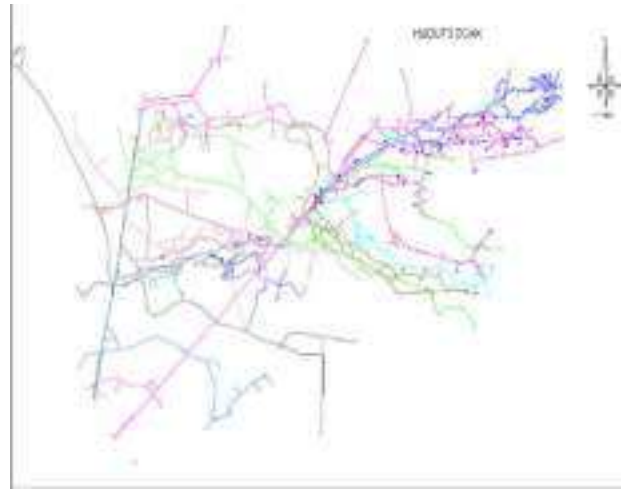
Değerlemeye konu taşınmazlar krom üretimi üzerine üretim yapan bir sanayi projesidir. Alanda güvenlik, personel soyunma odası, teknik ofis 1-2-3, geri dönüşüm tesisi, misafirhane, personel koğuşu, karot kesme, stok sahası 1-2-3, elem tesisi, zenginleştirme tesisi, filtre press, havuzlar, kırıcılar, atölyeler, depo, mekanik atölye, işçi koğuşları 1-2, kereste atölyesi, yemekhane, yakıt tankı, beton santrali, dinamit deposu yer almaktadır.

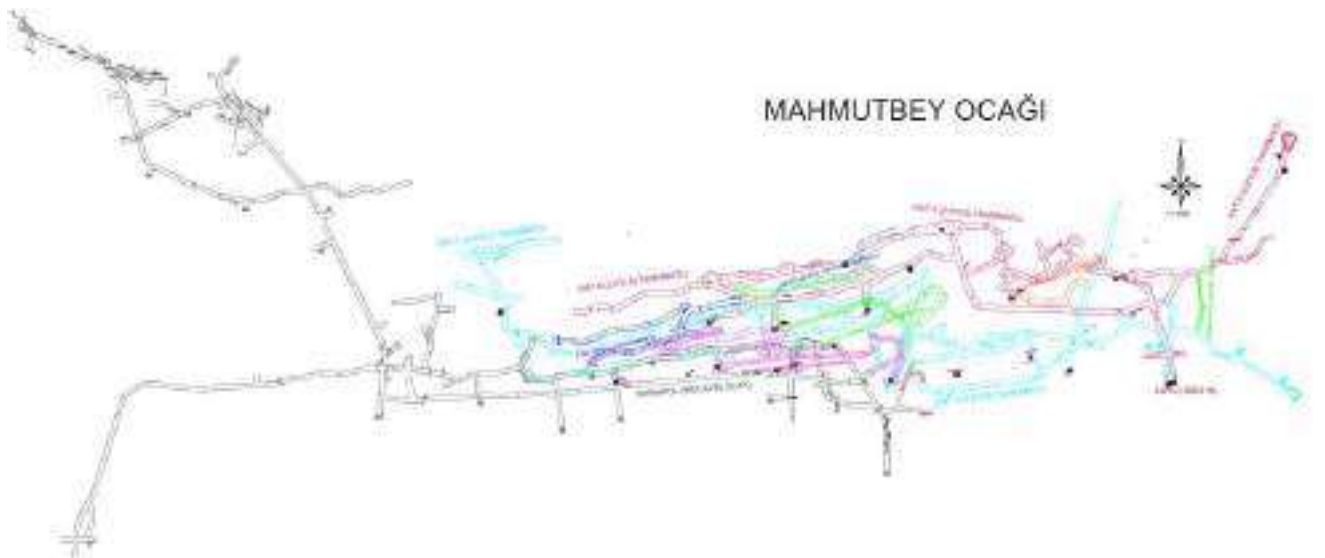
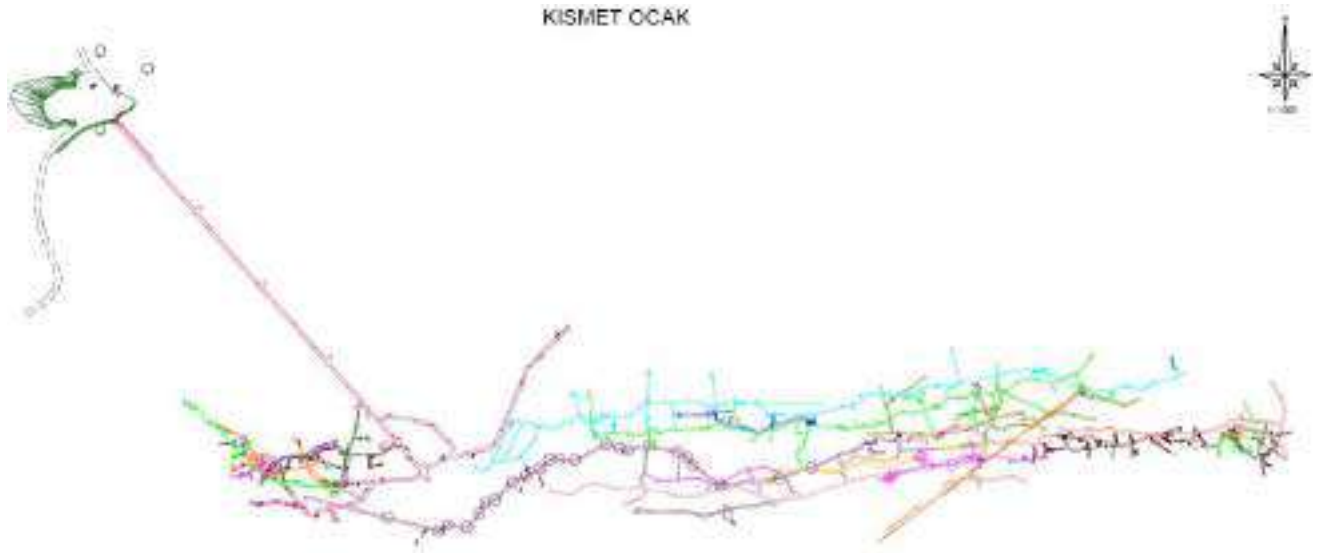
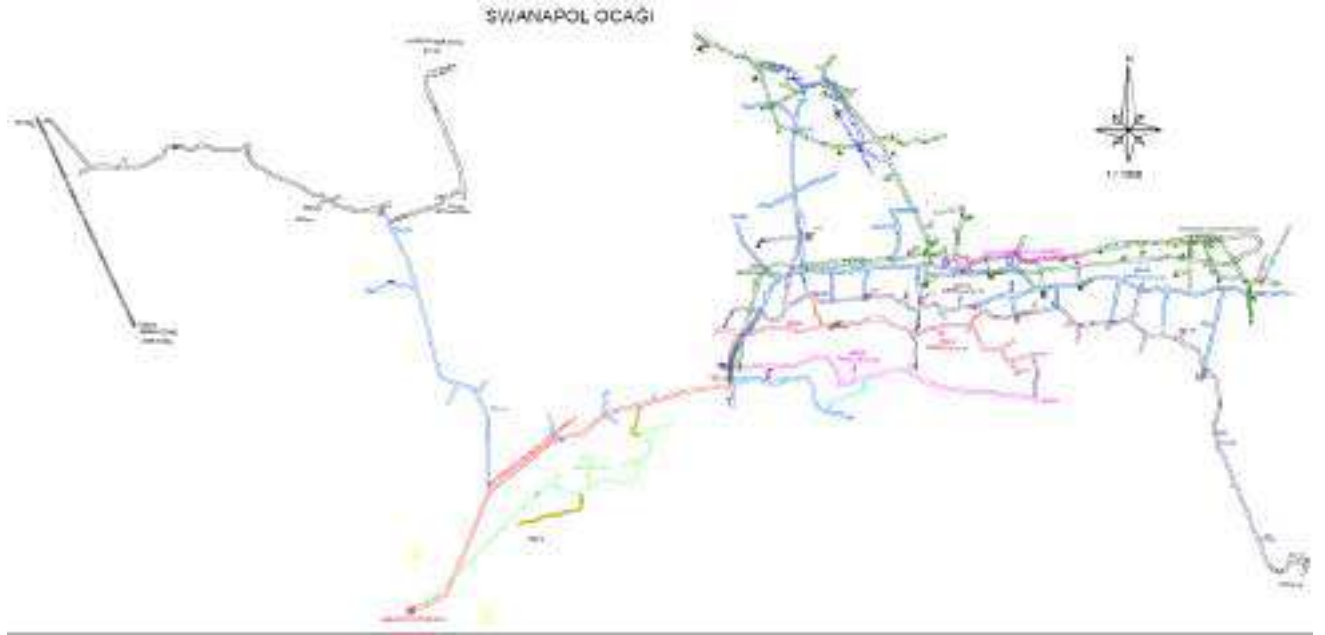


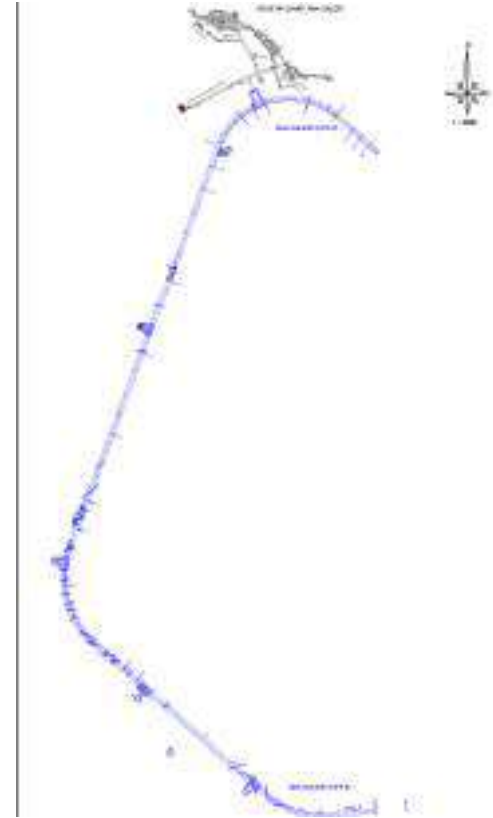
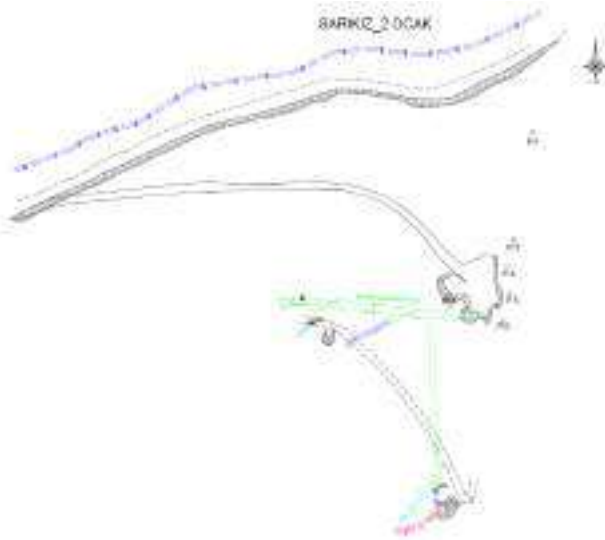


OCAK YERLEŞİM PLANI









Maden Galeri Yapıları ve Kuyular

BARAJ



HAVUZBAŞI



HUDUT-3



HÜSEYİNAĞA



HÜSEYİN ÇINAR ANA GALERİ



MAHMUTBEY KUYU



SWANAPOL



TILKI



YAYLA



Açıklama

Maden İşletme Faaliyetleri kapsamında Üretime yönelik hazırlık çalışmaları ve üretim için yapılan faaliyetlerden 3x3, 1,3x2,3 m kesit ölçülerine sahip yer altı maden hazırlık galeri ve fere(eğimli galeri) yapıları görülmüştür. Ayrıca 5x2m kesit ölçüsünde kuyu ve 3x3m kesit ölçüsünde su kuyusu bulunmaktadır. Galeriler ahşap tahkimatlı yapıda inşaa edilmiştir. Galeriler kuyularla nakledilen çalışma prensibiyle çalışmaktadır.

Yapı Türü	İksalı Galeri Metrajı (m)	Kuyu (m)	Toplam (m)
Galeri 3x3	19238,46		19238,46
Fere 1,3x2,3	2418,5		2418,5
Galeri 5x5	1261,2		1261,2
Kuyu 5x2		999,1	999,1
Su Kuyusu 3x3		135,36	135,36
Toplam Yapı Değeri (TL)	22.918,16	1.134,46	24.052,62

Krom Zenginleştirme Tesisi



Açıklama	Alan (m ²)
Krom Zenginleştirme Tesisi betonarme-çelik karışımı inşa edilmiş olup 2728,795 m ² alana sahiptir. Revizyon projesi kapsamında yapılan yatırımlarla tüm makine ve ekipmanları yenilenmiş olup günlük 1.000 metrik ton besleme kapasitesi ile aylık 3.000 metrik ton krom konsantresi ürünü üretmektedir.	2728,795

Değerleme konusu taşınmaza ait, mimari projesi, ruhsat ve iskanı bulunmayan fabrikaya ait yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar havuz, yemekhane, koğuş, idari bina, depo, kantar ve atölyelerdir.

İdari Binalar ve Yemekhane



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)
İdari Bina + Yemekhane: Prefabrik ve çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olan yapıların mimari projesi, ruhsat ve iskanı bulunmamaktadır. İdari bina yapıları 738,547 m ² , yemekhane 167,571 m ² kullanım alanıdır. Söz konusu yapılar fabrikanın yönetimi ve çalışanlar tarafından kullanılmaktadır.	2	906,118



Diğer Yapılar



Açıklama

Alanda yer alan diğer prefabrik betonarme yapılar ise; atölyeler 276,172 m², kırıcı-bunker 596,865 m², kantar 130,501 m², koğuşlar 620,04 m², depo alanları 1028,673 m², havuz 409,759 m², su deposu 26,186 m², beton ve eleme alanı 1372,779 m², yardımcı üniteler 1.380 m² alana sahiptir.

5.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar geçici prefabrik yapılar olup, mimari projesi bulunmamaktadır. Yapılara ait alanlar aşağıdaki gibidir.

BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM	AYKIRILIKLAR
FABRİKA	-	5400,187	Ruhsatsız Yapı
HAVUZ	-	540,26	Ruhsatsız Yapı
SOSYAL BİNA	-	1608,95	Ruhsatsız Yapı
STOK ALANI	-	1372,69	Ruhsatsız Yapı
YARDIMCI ÜNİTELER	-	1.380,00	Ruhsatsız Yapı
TOPLAM	0	10.302,08	



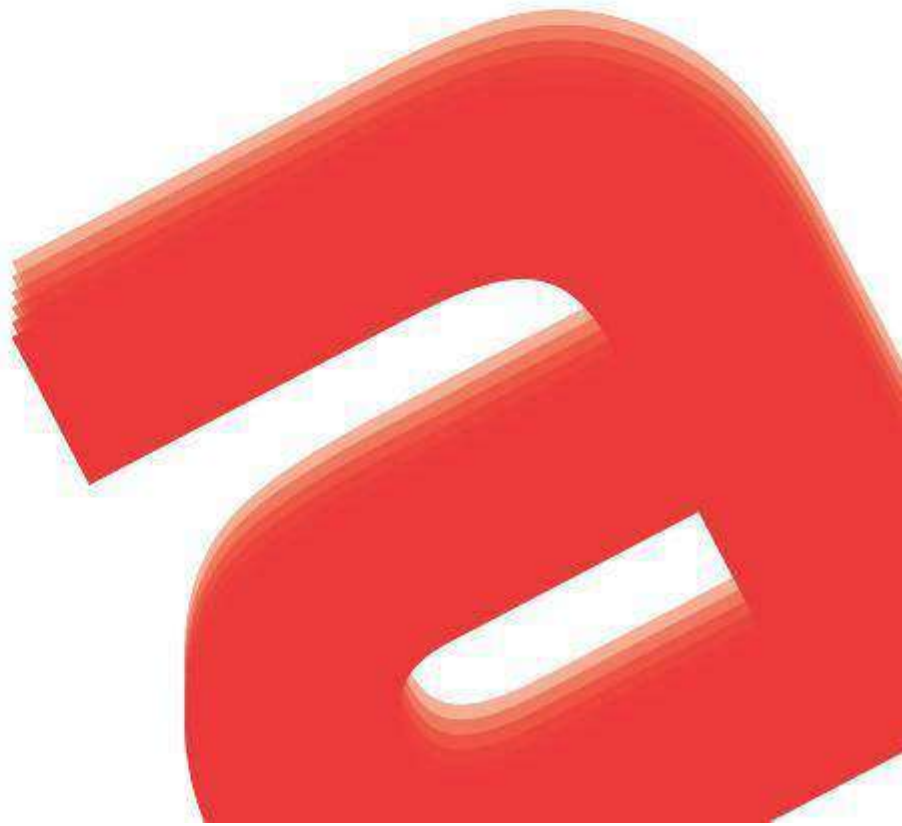
5.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Bursa İli Harmancık İlçesinin kuzeyinde konumlu olup, ilçe merkezine yaklaşık 5 km uzaklıktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım Harmancık-Orhaneli karayolu ile sağlanır. Taşınmazların yakın çevresinde, orman alanları bulunmaktadır.



BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

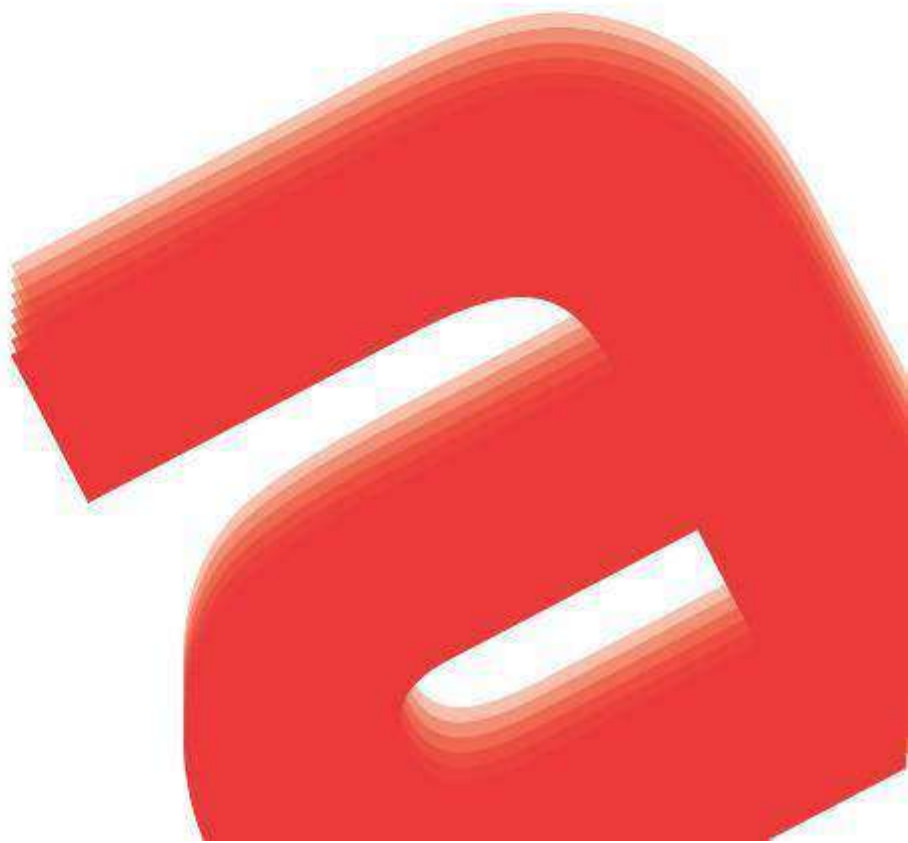
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Sanayi Tesisi” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı Analizi” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tesisin arsası ve diğer arsalara yönelik araştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar, makine ekipmanlar ve demirbaşlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Mobil Beton Santrali	60 m ³ /h	TURKMOBİL – 60 S 4	2022 (Sıfır)	1.200.000-TL
Ürün Besleme Siloları	400 m ³		2022 (Sıfır)	255.000-TL
Çubuklu Değirmen	Küçük		2022 (Sıfır)	1.410.000 TL
Kamyon	12.419 cm ³ , 309 kW	MAN TGS 33.420 6X4	2018	1.025.000 TL
Kamyonet	2.494 cm ³ , 106 kW	TOYOTA – HILUX D-CAB	2011	250.000 TL
Traktör	2.930 cm ³ , 37 kW	NEW HOLLAND – TT50	2016	155.000 TL
Sondaj Makinesi		BARKOM - 210	2005	1.900.000 TL



Emsal Değerlendirmesi

Değerleme konusu varlıkların çoğunun (Ana Üretim Hatları) üretime özgü ve spesifik bir ürün grubuna hitap etmesi nedeniyle ülkemiz ve dünya piyasalarında değerlendirme konusu varlıklarla aynı veya benzer özelliklere sahip ikinci el emsallere ulaşılamamıştır.

İş makinesi ve araçlara ilişkin ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluştuğu gözlemlenmiştir.

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme raporunda “Maliyet Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Galeri Yapılarına ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

YAPI TÜRÜ	İKSALI GALERİ METRAJİ (m)	İKSASIZ GALERİ METRAJİ (m)	İKSALI BİRİM MALİYET (TL/M)	İKSASIZ BİRİM MALİYET (TL/M)	YAPIM MALİYETİ(TL)	AMORTİSMAN ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
3X3 GALERİ	19.238,46		6.355,71		122.274.111	10%	110.046.700
FERE 1,3X2,3 GALERİ	2.418,50		3.941,31		9.532.058	10%	8.578.852
5X5 GALERİ	1.061,20	200,00	15.061,06	10.181,02	18.018.999	10%	16.217.099
KUYU 5X2	999,10		17.797,66		17.781.642	10%	16.003.478
SU KUYUSU 3X3	135,36		15.455,74		2.092.089	10%	1.882.880
TOPLAM GALERİ DEĞERİ (TL)							152.729.009
TOPLAM YAKLAŞIK GALERİ DEĞERİ(TL)							152.730.000

Prefabrik Yapılara ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

Yapı Adı	Kapalı Alan (m²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Fabrika	5400,187	4A	2.856,77	15.427.081	10%	13.884.373
Havuz	540,26	2A	952,26	514.466	10%	463.019
Sosyal Bina	1608,95	2C	1.532,54	2.465.775	10%	2.219.198
Stok Alanı	1372,69		379,41	520.818	10%	468.737
Yardımcı Üniteler	1380		952,26	1.314.113	10%	1.182.702
Toplam Bina Değeri (TL)						18.218.029
Toplam Bina Değeri (TL)						18.220.000

Fabrika ve İlave Fabrika isimli yapıların yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, farklı grubu maliyet bedelleri hesaplara dâhil edilmiş ancak değerlendirme gününe göre endeks ile uyarlanmıştır.

Yeraltı-Yerüstü Düzenleri (251-272 Hesap); Değerleme konusu yeraltı Galerilerin, yapı fonksiyonu cinsi, yaşı, büyüklüğü, fiziki durumu, kullanım durumu vb. özellikleri tespit edilmiştir. Tespit edilen yapı cinsi, yaşı, miktarı, KGM, Çevre Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı İnşaat Birim Fiyatları ile analizlerinden ve piyasa da gerçekleşmiş benzer projelerin maliyeti karşılaştırılarak ikame/inşa maliyetleri hesaplanmıştır. Kurumun geçmişe dönük verilerindeki galeri yaşlarına, kullanım sürelerine ve yeraltı inşaat yapısı olarak kabul edilmiş, 50 yıl “ekonomik ömür” takdir edilmiştir. Hesaplanan ikame/inşa bedelleri üzerinden yaşına, fiziki kondüsyonuna göre yıpranma payı düşülerek güncel değer tespit edilmiştir.

Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

“**Maliyet Yaklaşımı Yöntemine**” yer alan yapılar için toplam yasal ve mevcut değer **18.220.000- TL**, 272 Hesaplarda kayıtlı yeraltı galeri düzenleri için; **152.730.000, -TL** olarak değer takdir edilmiştir.

7.2.3. Maliyet Yaklaşımı ile Makine Parkının Değerlemesi

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

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. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

Aşağıda yer alan değerlemeye konu varlık listesinde varlıklara ilişkin yaş, toplam ekonomik ömür, kalan ekonomik ömür ve amortisman oranları belirtilmiştir.

Yıpranma Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan
Makine 3	0,4	0,3	0,05
Makine 5	0,3	0,2	0,05
Makine 8	0,25	0,11	0,05
Makine 10	0,25	0,075	0,1
Makine 15	0,2	0,05	0,1
Makine 20	0,1	0,044	0,1
Demirbaş 6	0,35	0,12	0,05

7.2.4. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanılan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Nakit akışı tablolarında yapılan varsayımlar ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır;

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

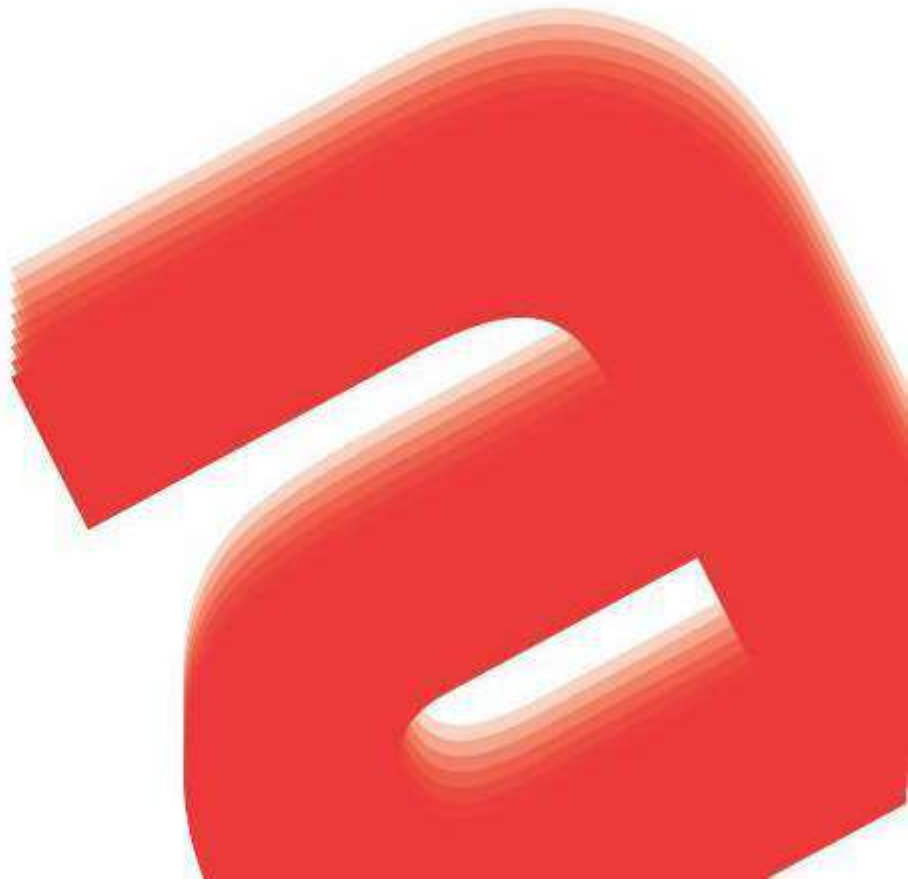
DEĞER TAKDİRİ ÖZET TABLOSU		
	TL	EUR
Gayrimenkul ve Yeraltı Yerüstü Düzenleri Değeri	170.950.000	11.311.000
Makine, Hat-Ekipman, İş Makineleri ve Araç Parkı Değeri	52.020.000	3.448.070
Tesisin Toplam Değeri	222.970.000	14.759.070
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış İş Makinelerinin Değeri	6.902.000	457.500

7.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ 398 parselin kadastral yola cepheli olması. + 616 ve 892 parsellerin mevzi imar planlı, arsa nitelikli ve üzerinde elektrik ve su imkânının olması. + 616 ve 892 parseller üzerindeki fabrika binalarının faal olması. + Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.	– Tesiste yer alan ana üretim hattına dahil makine ve teçhizatların başka bir sektörde kullanılmaları mümkün değildir. – Parsellerin köy merkezlerinden uzak olması. – 892 parsel üzerindeki fabrikaya ait yapıların ruhsatsız olması. – Parsellerin geometrik şeklinin amorf olması. – Parsellerin madeni işletmesi, atık havuzu olarak kullanılmaları.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi mevzi imarı olması nedeniyle benzer sanayi tesisleri için uygun ortam oluşmuş olması. + Türkiye jeopolitik konumu sayesinde ihracat pazarlarını çeşitlendirebilme kabiliyeti, Kamunun yerleştirme motivasyonu ve normalleşen ekonomik görünüm sektörün geleceğine ilişkin fırsatlar barındırmaktadır.	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması. – Taşınmazların üzerinde madencilik amaçlı üretim yapılması gereği uzun vadede çevreye zarar verilecek olması. – Dünya sağlık örgütü tarafından 11 Mart 2020’de Küresel Pandemi olarak ilan edilen COVID-19 salgını hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş durumdadır. Bu durumun özellikle tedarik zinciri üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle lojistik açıdan tehdit oluşturmaktadır.

BÖLÜM 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme günü itibariyle 0/398 ve 0/589 parseller mevcut durumda tarla vasfını korumakta olup, değerlendirme tarihinde herhangi bir faaliyetleri (ekonomik, inşai vb. 398 de bulunan su deposu hariç) bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle aktif olarak kullanılan 616, 892 ve 893 parsellerde aktif şekilde faaliyet gösteren fabrikaya ait yapılar ve atık havuzlar yer almaktadır.

Değerlemeye konu 616 ve 892 parseller 05.10.2013 tarih 103 sayılı Yenice Karaaydın Köyü Sanayi Alanı Amaçlı Mevzi İmar Planı lejantlı olup, E: 0,45, Hmax:6,50 yapılaşma şartlarına haizdir. 893 parsel ise 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Katı Atık Tesisleri Alanı” lejantlıdır. 616 parselde bulunan taşınmazların mimari projesinde belirtilen alanlar ile yerinde yapılan tespitler arasında farklılık bulunmamaktadır. 892 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar ise ruhsatsız yapılar olup, ruhsat ve mimari projeleri bulunmamaktadır.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Ana üretim hatları için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	22.03.2022	
Değer Tarihi:	31.12.2021	
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL’dir.	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,1139 TL, 1 USD= 13,3530 TL’dir.	
ÖZET TABLO	TL	EUR
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	222.970.000	14.759.070
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	263.104.600	17.415.702

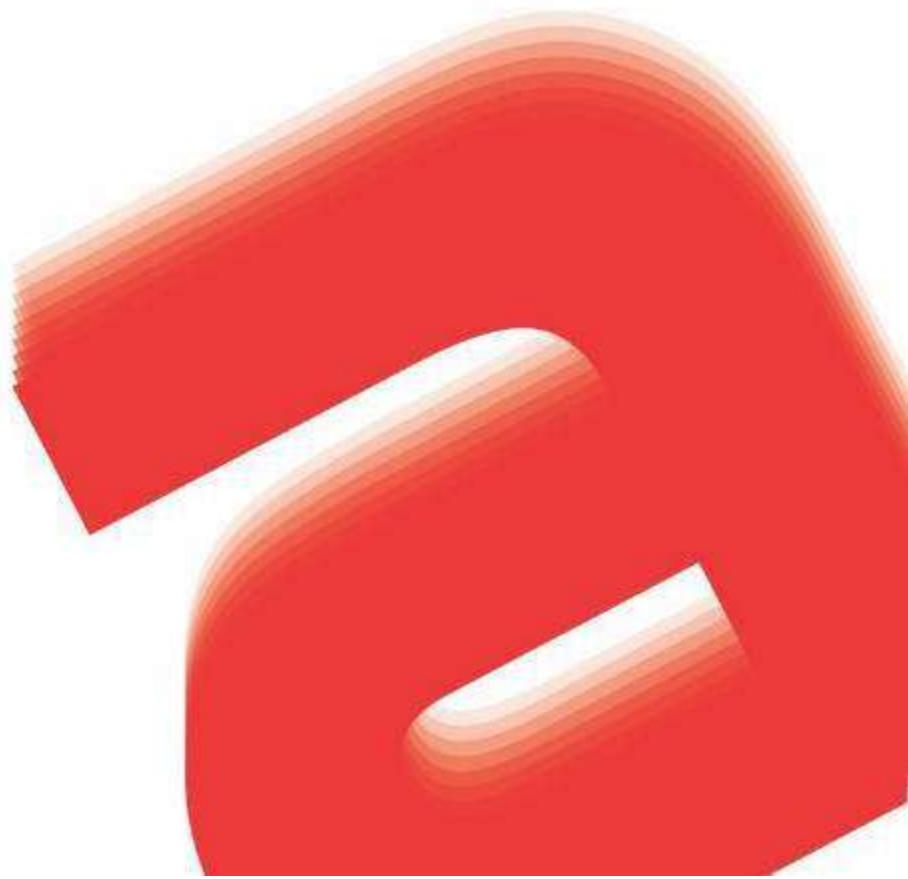
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Makine-Ekipman, İş makinesi ve Araç Parkı Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste EK olarak ayrıca bilgilerinize sunulmuştur.







Makine Görselleri

Genel Tesis Fotoğrafı



Genel Tesis Fotoğrafı



Yükleyici



Yükleyici



Kamyon



Kamyon





Depo



Depo



Değirmen



Değirmen



Sarsıntılı Masa



Hidroşayzer



Beton Santrali



Beton Santrali



Mine Master



Mine Master



Beton Püskürtücü



Beton Püskürtücü



Carmix Mobil Beton Santrali



Carmix Mobil Beton Santrali



Maden Tüneli



Maden Tüneli



KROKİ



**T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
IV. Grup İŞLETME RUHSATI**

NO : 10000000000000000000

İLÇE : ANKARA

ADYI : M. ÖZGÜR

RUHSAT NUMARASI : 10000000000000000000

RUHSAT GRUBU : IV. GRUP (A)

YERLEŞİM YERİ (TARİH) : 20.05.2017

RUHSATIN SON TARIHİ : 20.05.2027

ORJEN NUMARASI : 10000000000000000000

RUHSAT ALANI : 10000000000000000000

RUHSAT SAHAİ : 10000000000000000000

RUHSAT SAHAİ : 10000000000000000000

Y.E. KİMLİK NO : 10000000000000000000

VERİŞİ YERİ VE NO : 10000000000000000000

NOTLAR :

YERLEŞİM YERİ (TARİH) : 20.05.2017

RUHSATIN SON TARIHİ : 20.05.2027

ORJEN NUMARASI : 10000000000000000000

RUHSAT ALANI : 10000000000000000000

RUHSAT SAHAİ : 10000000000000000000

RUHSAT SAHAİ : 10000000000000000000

Y.E. KİMLİK NO : 10000000000000000000

VERİŞİ YERİ VE NO : 10000000000000000000

NOTLAR :

MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA

20.05.2017

Genel Müdür Yardımcısı V.

[illegible]



ADANA NADIKÖY 34. NÖTERİ
 Adana Nöbetçi Hukuk Bürosu
 Nispetiye Mah. 10.2. Nispetiye / ADANA
 Tel: 0312 343 55 34 Faks: 0312 343 50 38

Accession: 10-07-02

№ 07205

06 MART 2022

KESİN KİŞİ TAHHÜT MİNEĞİ
(Dünyaya Müslüman İnkılabı İçin)

E-221N-863	:	Dosya No	:	09-05-01-00253
İzin Sahibi	:	Hayri Özgünan Mad. A.Ş.		
T.C.Katık Nü. Vergi Sicil No	:			
İzin Konusu	:	Maden İşletme ve Altı yapı Tesisi		
Örman Bölge Müdürlüğü	:	BURSA	il	Bursa
Örman İşletme Müdürlüğü	:	Orhanlı	ilçe	Hamzacasık
Örman İşletme Şefliği	:	Hamzacasık-Kireli-Mayran	Köyü/bölgesi	Burhan
Sıra ve Bölme No	:	Hamzacasık 15 Kırık: 42 Mayran: 106, 180, 194, 195, 20, 203, 21, 190, 204, 267, 208, 213, 235, 238, 259, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 264		
Tropik İzin Alanı (m ²)	:	300.932,23 m2		
Maden Arama (m ²)	:	741,34 m2		
Maden İşletme (m ²)	:	12.628,71 m2		
Maden Tesisi (m ²)	:	27.402,00 m2		
Maden Altyapı Tesisi (m ²)	:	160.129,28 m2		
Bahçe/Sarı/İkiz/Bölge Numarası	:	JR: 45195		
İzin Başlangıç-Bölge Tarihi	:	24.11.2021	İzin Bitiş Tarihi	: 24.11.2031
Ölçü Tarihi ve Numarası	:	25.11.2021 / 2945085	İzin Süresi	:
İlk Yıl Arazi İzin Bedeli (Bir Yıllık)	:	1.454.687,91 TL (2021 yılı arazi izin bedeli)		
Totalel Tutar	:	70.500,00 TL		

Not: T1 Arasından bedek KDV hariç yarılmış, KDV ayrıca tahsil edilecek.

2) Bedelîk izlenirle, ilk yıl arazi için bedel bôlümüne "bedelîstir" ibaresi yazılacaktır.

5) Madon İslami İktisadında ilk 5 ha kaplamasında kullandığı toprak arazi için bedeli alınmayan topraklar, ilk yıl arazi için bedeli karşılığında "5 ha içinde kullandığından arazi için bedeli alınmayacaktır" ibaresiyle yazılacaktır.

1- İzin sahibi, tedvil tarihinden itibaren en geç üç ay içinde; bir defaya mahsus olarak önce aşağılarında belirtilen her yıl alınması gereken arazi için bedelini özet ve bu ar bedelini Bülge Müdürlüğünün özel bütçe hesabına yatırarak, teminat ve onaylı/bonolu onaylı taahhüt senetini Orman İlçesinde var olan, madde içinde özet olarak bir madde ile madde onay, para tutarını alan, varlığı uygun depolama alanı, atık taşıma ve kararlaştırılmış tesisler için en azından onaylı izin süresince izin süresince ve izin bitiminden itibaren üç yıl takip süresince müdahaleleri mahfuz edilebilecek şekilde ve kafe ve diğer işletmeler için satış tesisi tesisi ayrılmadan önce üç gün içinde kafe ve diğer işletmeler yapıldıkları daire taahhüt senetini teslim etmelidir. İşletme tesislerinin müdahale edilebilir şekilde kalmasını sağlamak için. Tedvil tarihinden itibaren üç ay içerisinde bedelini ödemediği, teminat, bedeller ve onaylı/bonolu onaylı taahhüt senetini vermediği takdirde verilen izin ilaz alınmaz. Bu izin süre, izin süresindeki mevcut koordinatların göre satış tesisi alınmadan yapılabılır. Çalınmalar 6831 sayılı Orman Kanununa göre suç sayılır.

E- İzin verdim ancak diğer kanunlar uyarınca izin, giriş, muafakat alınması gereken yerlerden (olun) halinde izin sahibince gerekli izin, muafakat ve girişler alınarak yerine yapılacaktır. Aksi halde doğrudan bir türlü sorumluluk için sorulabilir. Muafakat ve girişlerin ilave tarafından talep edilmesi halinde buna dikkat edilebilir.



411



9.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11'inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4'üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17'nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından ünan arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14'üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5'inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7'nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cadd. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kp : bddk@bds01.kep.tr
Elektronik Ađ: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak kayıtlı <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOC-82VY kodu ile yapılabilir.

9.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı 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 bölümünün "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) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni 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,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Rakipbir Yolu E.İ. no:116 06030 ANKARA, Tel: (312) 390000, Faks: (312) 340000, E-posta: info@aden.spk.gov.tr
Rakipbir Mah. Akmerkezi Cad. No:15 B Blok 34007 İSTANBUL, Tel: (212) 3542500, Faks: (212) 3542500
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No: 7248825e-154e-4549-ba15-bb04a0d49002
<https://degereleme.spk.gov.tr/adeninbelge-numarasini-doğrulamakubizimiz>

İmza İsmi: Serdar BİLAL ULUSALOĞLU
BAŞLIZMAIR
mailto:spk.gov.tr

1/2

9.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)

[illegible]

9.8. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval
E. Çaprazlı

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 27001:2017
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

9.9. Lisans Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

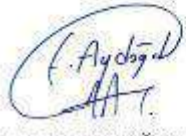
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA
(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 18961136092 - Lisans No: 401823)

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

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  adenderleme
-  @adenderleme
-  adengayrimenkul
-  adenderleme
-  www.adenderleme.com

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

**CVK MADEN İŞLETMELERİ SAN. VE
TİC. A.Ş. KURŞUN & ÇİNKO
MADEN SAHASI BAYINDIR İZMİR**

2022-ÖZEL-219

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Tarihi: 22.03.2022



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER VE KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
3.4. MADEN SEKTÖRÜ	- 12 -
4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ	- 16 -
4.1. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ	- 16 -
4.2. TESİSİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ VE TANIMI	- 18 -
4.3. MAKİNELER VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 18 -
5. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 20 -
5.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 20 -
5.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 20 -
5.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 20 -
5.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 21 -
5.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 21 -
5.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 23 -
5.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 23 -
5.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 26 -
5.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 27 -
6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 29 -
6.1. DEĞER TANIMLARI	- 29 -
6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 29 -
6.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 29 -
6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 30 -
6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 30 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 33 -
7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 33 -
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 33 -
7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 33 -
7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 33 -
7.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI İLE MAKİNE PARKININ DEĞERLEMESİ	- 34 -
7.2.4. GELİR YAKLAŞIMI	- 35 -
7.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 35 -
7.4. SWOT ANALİZİ	- 36 -
8. SONUÇ	- 38 -
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 38 -
8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 38 -
8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 38 -
8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 39 -
9. RAPOR EKLERİ	- 41 -
9.1. DEĞERLEME KONUSU MAKİNE-EKİPMAN, İŞ MAKİNESİ VE ARAÇ PARKI LİSTESİ	- 41 -
9.2. FOTOĞRAFLAR	- 42 -
9.3. İMAR DURUMU	- 48 -
9.4. RESMİ BELGELER	- 50 -
9.5. ORMAN İZİN DİLEKÇESİ	- 52 -
9.6. BDDK YETKİLENDİRME	- 53 -
9.7. SPK LİSTEYE ALINMA	- 54 -
9.8. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 55 -
9.9. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 56 -
9.10. LİSANS BELGELERİ	- 57 -
9.11. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 60 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı’nın Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ





1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022 - 2022/A020
Değer Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 22.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-219
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2021 tarihli Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, İzmir ili Bayındır ilçesi, Sarıyurt köyü, yer alan sanayi maden tesisinin 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 17.01.2022 tarih, A020 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde hazırlanan rapor bilgileri aşağıda bilgilerinize sunulmuştur. 19.02.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-035 numaralı (Değer Tarihi: 31.12.2020) rapor; Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 18.589.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 21.935.020-TL Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; Gayrimenkul, makine ekipmanlar ve demirbaşların değerlerinin tespiti "Maliyet Yaklaşımı Analizi" kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar ve makine ekipmanlar için değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntemler ile takdir edilen bütünsel tesis değeri gayrimenkuller ve makine parkını içermektedir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 45.180.000-TL Kırkbeşmilyonyüzseksenbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 53.312.400-TL Elliüçmilyonüçyüzonikibindörtü-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Çvk Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105B Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- İş Makineleri ve Araç parkının tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliği açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Maden İşletmesi bünyesinde değerlemeye konu yeraltı yerüstü inşaat yapılarının değer tespiti, yeterli maden rezervinin var olduğu kabul edilerek yapılmıştır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

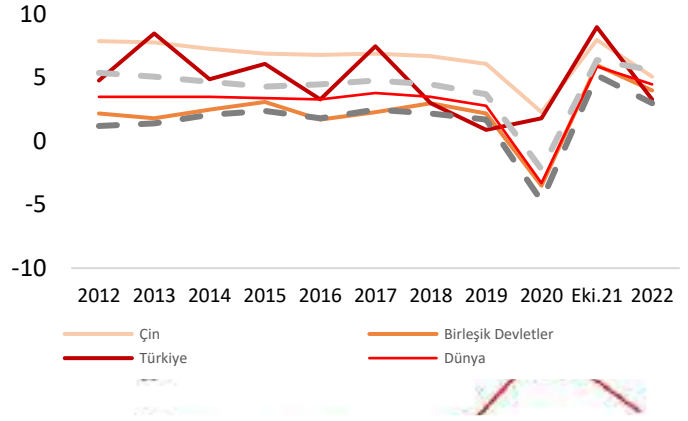
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

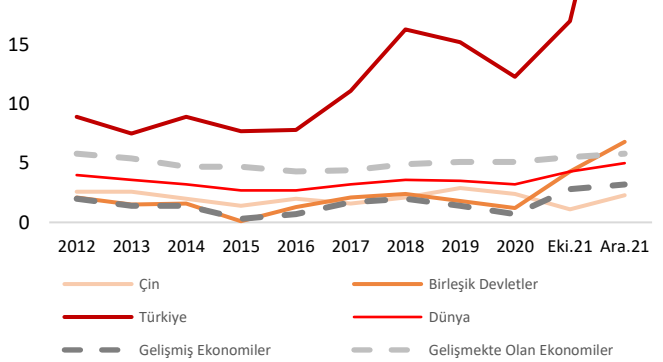
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



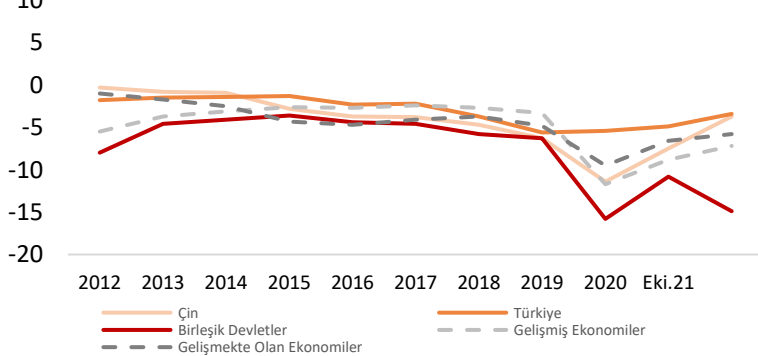
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6

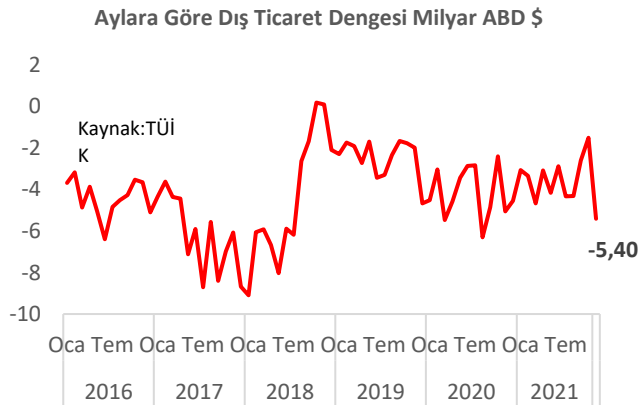
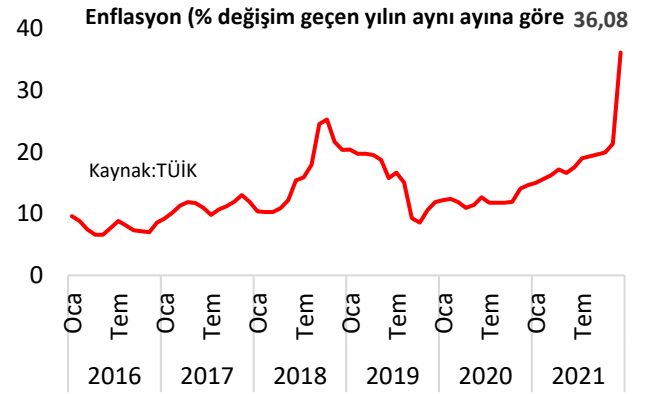
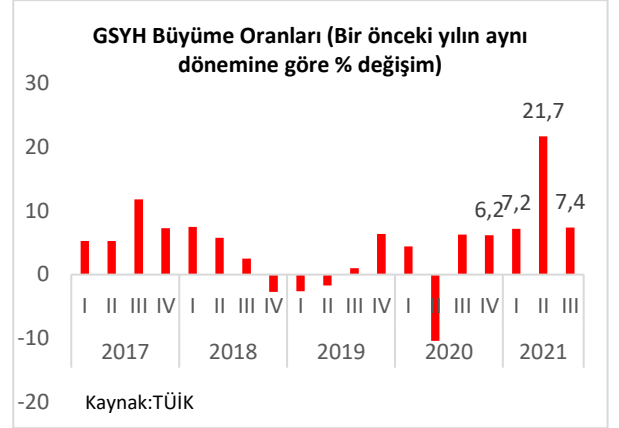
oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkıyı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

¹Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre

ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

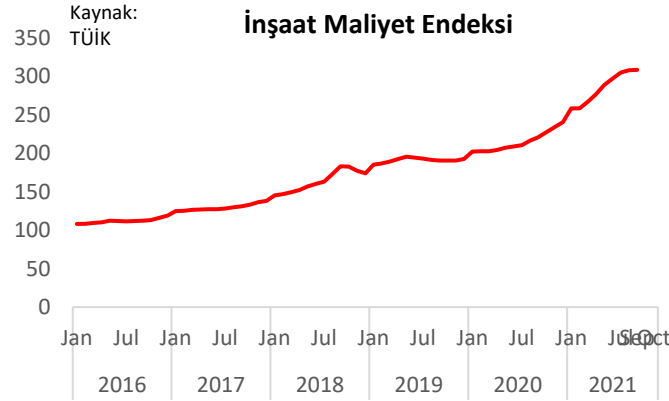
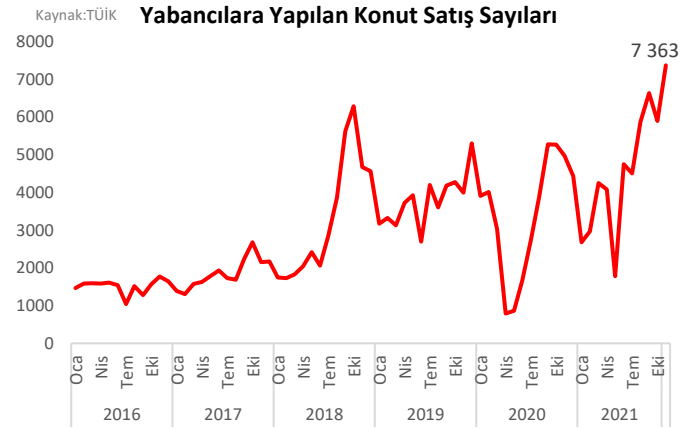
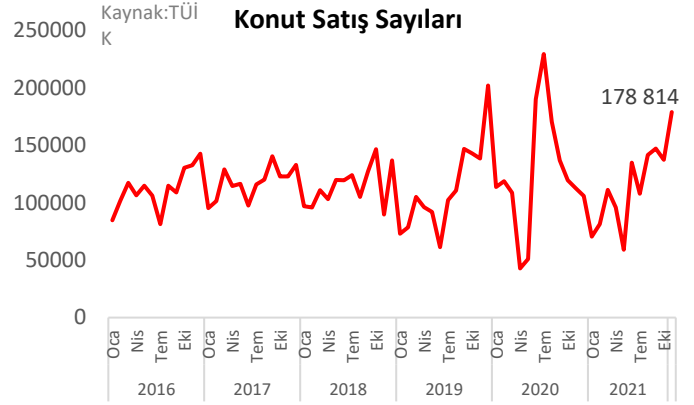
² TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü³

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.



Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

³ KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

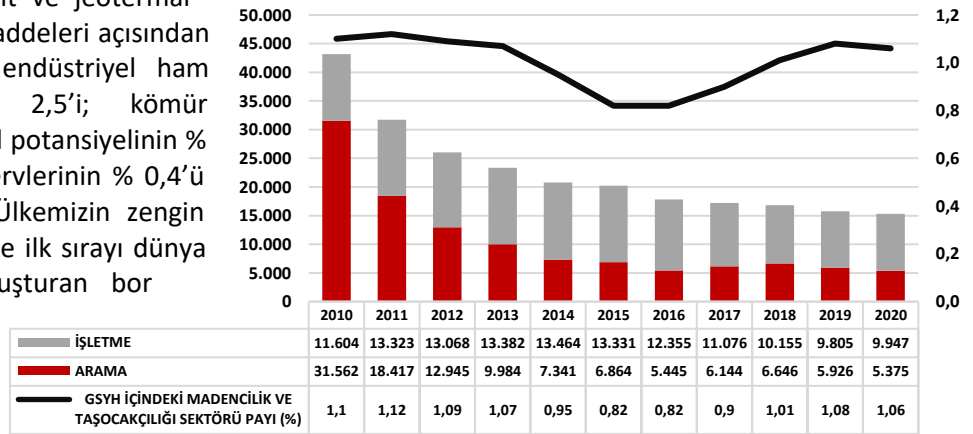
3.4. Maden Sektörü⁴

Ülkemizin karmaşık jeolojik ve tektonik yapısı çok çeşitli maden yataklarının bulunmasına olanak sağlamıştır. Günümüzde dünyada yaklaşık 90 çeşit madenin üretimi yapılmaktayken ülkemizde 60 civarında maden türünde üretim yapılmaktadır. MTA verilerine göre, dünyada 132 ülke arasında toplam maden üretim değeri itibarıyla 28'inci sırada yer alan ülkemiz, maden çeşitliliği açısından ise 10'uncu sırada bulunmaktadır.

Başta endüstriyel ham maddeler olmak bazı metalik madenler, linyit ve jeotermal kaynaklar gibi enerji ham maddeleri açısından ülkemiz zengindir. Dünya endüstriyel ham madde rezervlerinin % 2,5'i; kömür rezervlerinin % 1'i; jeotermal potansiyelinin % 0,8'i ve metalik maden rezervlerinin % 0,4'ü ülkemizde bulunmaktadır. Ülkemizin zengin olduğu madenler arasında ise ilk sırayı dünya rezervlerinin % 72'sini oluşturan bor mineralleri almaktadır.

Ancak, birkaç maden dışında dünya ölçeğindeki rezervlerimiz kısıtlıdır.

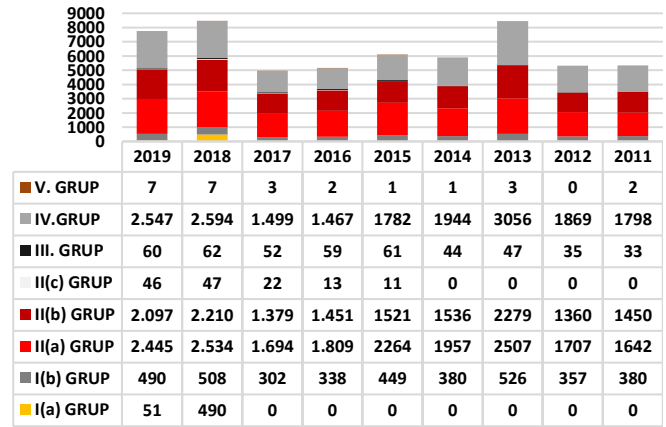
Yıllar İtibariyle Verilen Toplam Ruhsat Sayıları (2010-2020)



Dünyada üretimi ve ticareti yapılan 90 çeşit maden ve mineralden 13'ünün ekonomik ölçekteki varlığı ülkemizde henüz saptanamamıştır. Ülkemiz 50 çeşit madende kısmen yeterli kaynaklara sahipken, 27 maden ve mineralin günümüzde bilinen rezervleri ve kaliteleri, ekonomik madencilik için yetersizdir.

Ülkemizin, maden kaynakları ve çeşitliliği bakımından kendi kendine kısmen yeterli olan ülkeler arasında yer aldığı söylenebilmektedir. Dünyada üretimi ve ticareti yapılan 90 çeşit maden ve mineralden 13'ünün ekonomik ölçekteki varlığı ülkemizde henüz saptanamamıştır. Ülkemiz 50 çeşit madende kısmen yeterli kaynaklara sahipken, 27 maden ve mineralin günümüzde bilinen rezervleri ve kaliteleri, ekonomik madencilik için yetersizdir. Ülkemizin, maden kaynakları ve çeşitliliği bakımından kendi kendine kısmen yeterli olan ülkeler arasında yer aldığı söylenebilir.

Maden Grupları İtibariyle Faaliyette Olan Madenlere Ait Ruhsat Sayısı (2011-2019)

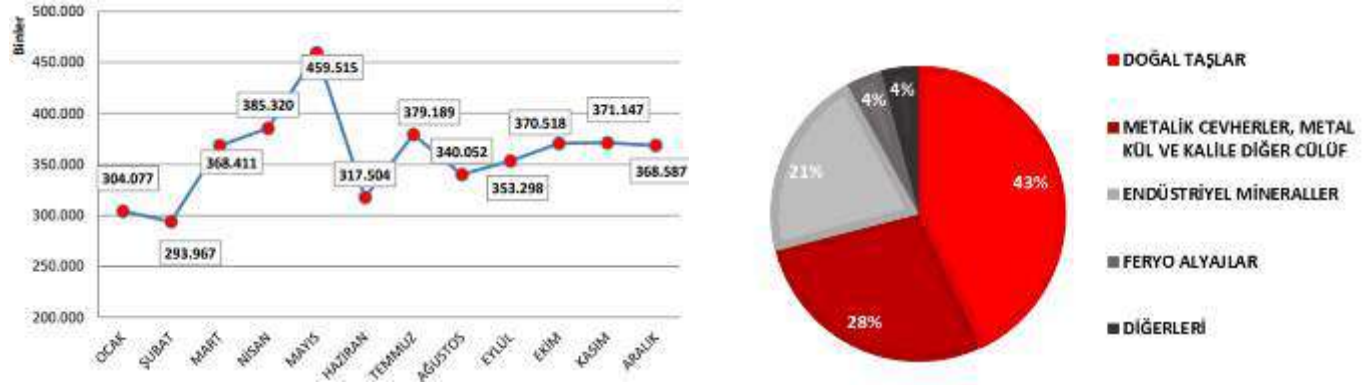


2019 yılında 180 milyar USD olarak gerçekleşen ülkemiz toplam ihracatından %2,4 pay alan madencilik sektörü ihracatı, bir önceki yıla göre %5,4'lük azalışla 4,31 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

	2015	2016	2017	2018	2019
* Toplam İhracat x1.000 \$)	143.729.741	142.138.850	156.782.257	168.087.637	180.468.488
* Maden İhracatı (x1.000 \$)	3.906.820	3.786.686	4.688.011	4.561.662	4.311.584
Maden İhracatının Toplam İhracatta Payı (%)	2,7	2,7	3,0	2,7	2,4
Türkiye İhracatı İle Maden İhracatının Karşılaştırılması					

⁴ KAYNAKÇA: Maden Tetkik Arama Enstitüsü

2019 yılında maden sektörü ihracatı ay bazında tablosu aşağıdaki gibidir.



2019 yılında en fazla ihraç edilen maden ürün grupları arasında Doğal taşlar 7,14 milyon ton ve 1,86 milyar dolarla ilk sırada yer alırken bu ürün grubunu 7 milyon ton ve 1,21 milyar dolar ile Metalik Cevherler, 12,77 milyon ton ve 906,8 milyon dolarla Endüstriyel Mineraller, 113 bin ton ve 177,3 milyon dolarla Ferro Alyajlar, 114,1 milyon ton ve 150,8 milyon dolarla Mineral Yakıtlar ile diğer ürünlerin ihracatı takip etmektedir.

KURŞUN

Sanayide kullanılan önemli metallerden biridir. Akü, benzin, matbaa, mühimmat, boru, alaşım, lehim, renkli televizyon tüpü yapımında, boya, cam ve kimya sanayii kollarında, radyasyon ve X-ışınlarından korunmada kurşun kullanılmaktadır. Çevre kirliliği etkisinden dolayı son yıllarda kurşun kullanımında sınırlamalar getirilmiştir.

Görünür metal kurşun rezervinin dünyada 100 milyon ton, Türkiye’de 0.8 milyon ton olduğu tahmin edilmektedir. En büyük kurşun rezervine sahip ülkeler Avustralya, ABD, Kazakistan, Kanada ve Çin’dir. Kurşun maden üretimi dünyada 3 milyon ton, hurdalarla birlikte toplam üretim 6 milyon ton civarındadır.

Türkiye’nin kurşun metal tüketimi ise yılda 35 bin ton kadardır. Buna karşılık yaklaşık 10 bin ton metal kurşun hurdadan, 5-6 bin ton da geçici olarak yurtdışına gönderilen cevherlerden elde edilmektedir. 15-20 bin ton mertebesindeki metal kurşun açığı da ithalat yoluyla karşılanmaktadır.

ÇİNKO

Demir, alüminyum ve bakırdan sonra sanayide en çok kullanılan metaldir. Demir ve çeliğin korroziona karşı direncinin artırılmasında, döküm sanayiinde kullanılan pirinç ve özel alaşımların yapımında, ayrıca çatı kaplama malzemeleri, lastik ve pil yapımında önemli miktarlarda çinko kullanılmaktadır. Görünür metal çinko rezervi dünyada yaklaşık 200 milyon ton, Türkiye’de 2.3 milyon tondur.



Avustralya, ABD, Kanada, Çin en çok çinko rezervine sahip ülkelerdir. Dünyada çinko cevher üretimi 8 milyon ton, hurda çinko üretimi 0.5 milyon ton civarındadır.

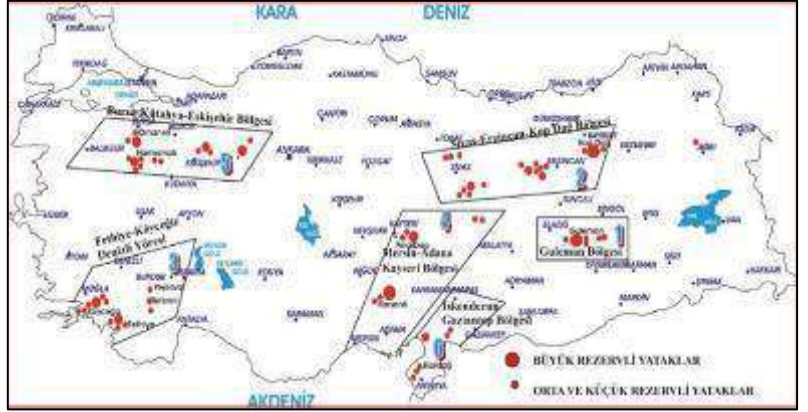
Türkiye’nin çinko metal tüketimi yılda 60 bin ton dolayındadır. Bunun 10 bin tonu geçici ihraç yoluyla yurtdışına gönderilen cevherlerden geri dönen metalle, bir bölümü hurdadan kazanılmakta, geri kalan 20-30 bin tonu ithalatla karşılanmaktadır.

Ar-Ge çalışmaları teşvik edilerek çinko-kurşun yatakları içerisinde yan ürün olarak bulunan gümüş ve altın gibi değerli metaller ile indiyum, galyum, talyum ve germanyum gibi ileri teknoloji hammaddelerinin kazanılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

KROM

Metalurjik olarak krom cevherinin en önemli kullanım alanı paslanmaz çelik yapımında kullanılan ferro-krom imalidir. Refrakter alanda ise çok geniş kullanıma sahip olan krom cevheri, kimya endüstrisinde; Renk maddesi, deri tabaklama işleminde ve kuru pil imalinde kullanılır. Sınırlı miktarda da döküm sanayinde kullanılmaktadır.

Krom cevherinin kimyasal bileşimi cevherin sanayideki kullanım alanlarını belirlemektedir.



Metalurji sanayinde krom; ferrokrom, ferro-siliko-krom, krom bileşikler, ekzotermik krom katkıları, diğer krom alaşımları ve krom metali şeklinde tüketilir. Son yıllarda metalurji sanayinde kullanılan kromun (krom demir alaşımları ve krom metalinin) yaklaşık % 95'i ferrokrom şeklindedir. Ferrokromun %90'ı başlıca paslanmaz ve ısıya dirençli çelik yapımında kullanılmaktadır. Paslanmaz çelikler %12-40 arasında krom içerir. Krom, çeliğe başlıca yüksek karbonlu ferrokrom şeklinde ilave edilir. Bu özelliği nedeniyle krom, savunma, sanayinin vazgeçilmez hammaddelerinden biridir ve bu açıdan stratejik öneme sahiptir. Konvansiyonel silahların üretimi dışında; Otomotiv, gemi, denizaltı ve uçak sanayi gibi birçok sektörlerde krom alaşımlı çelikler yaygın olarak kullanılmaktadır.

BAKIR

Bakır cevheri, yer kabuğunda ortalama %0,01 mertebesinde bulunur, en çok bulunan elementler sıralamasında bakır 25. sırada yer almaktadır.

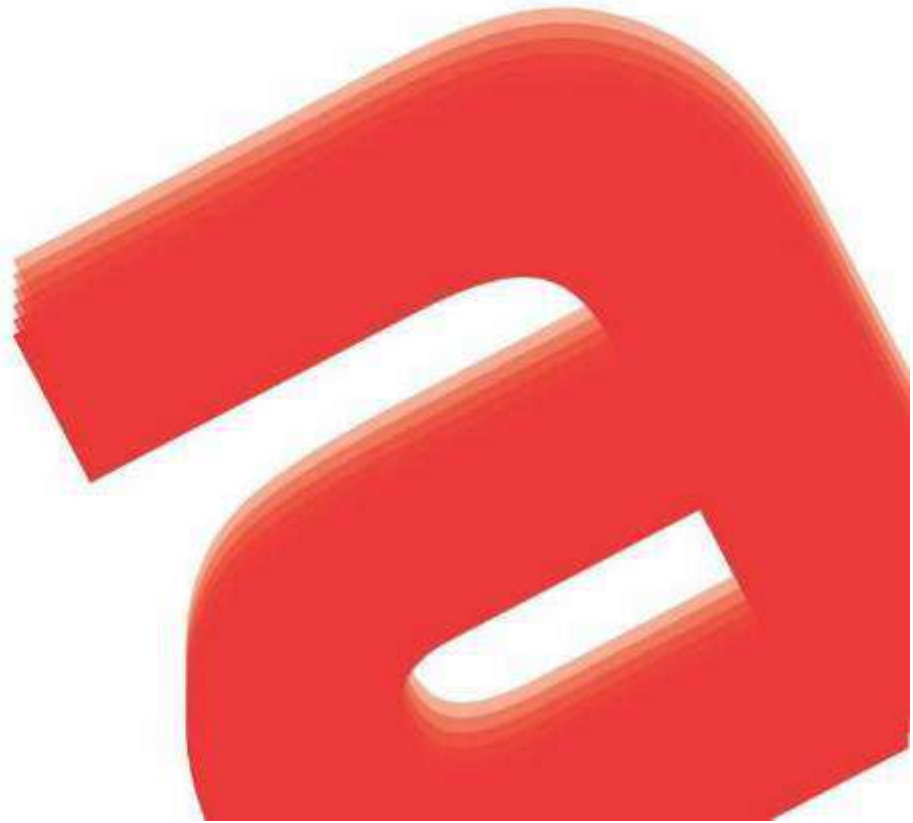
Bakır, endüstriyel metaller arasında en iyi iletkenliğe sahip olandır. Yüksek, orta ve düşük voltaj güç kablolarında, enerji tasarruflu jeneratör, motorlar, transformatörler ve yenilenebilir enerji üretim sistemlerinde etkin olarak kullanılmaktadır.

**Bakırın Toplam Kullanımdaki Payı**

Kaynak: MTA,2018

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ





4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ

4.1. Tesisin Konumlu Olduğu Bölge Analizi

Tarihçe: Bayındır İlçesinin bir yerleşim yeri olarak ne zaman kurulduğu tam olarak bilinmemektedir. Araştırmalar yörede sırasıyla milattan önce 3000'li yıllarda Hititlerin, 700'lü yıllarda Frigya ve Lidyalıların, Milattan sonra 900'lü yıllarda Bizanslıların, 1084 yılından sonra Selçukluların ve 1425 yılından sonra da Osmanlıların Egemen olduğu ortaya koymaktadır.

Bayındır ilçe merkezinde Bizanslılar döneminde yerleşimin bulunduğu ancak Selçukluların gelişi ile Orhan Gazi tarafından 14. yüzyılın başlarında 24 Oğuz boyundan Üçoklar'dan biri olan Bayındır Türkmen Boyunun kendi adı ile yeni bir yerleşim oluşturduğu bilinmektedir. Bir rivayete göre ilk yerleşim yerinin Ergenli Deresi kenarında kurulmuş iken bu yerleşim taşkınlar yüzünden daha sonra ilçe merkezinin şimdi bulunduğu yere taşınmıştır.

Bayındır önceleri bir nahiye merkezi iken 1871' de Belediye, 1875' de ilçe merkezi haline gelmiştir. İlçe 30 Mayıs 1919 yılında Yunan işgaline uğramış ve 2,5 yıllık işgalden sonra 4 Eylül 1922 de kurtarılmıştır. Bu tarihe kadar Bayındır ilçesinin nüfus mozağinde Çoğunluğu Türk olmak üzere Rum, Ermeni ve Yahudilerinde yaşadığı göze çarpmaktadır. Cumhuriyetin ilanından sonra İzmir iline bağlı bir ilçe merkezi olan Bayındır' da 1938 yılında ilk planlama haritaları yapılmıştır.



Bayındır İlçesi merkez dâhil, 38 yerleşim biriminden meydana gelmektedir. İlçedeki yerleşimlerin bir bölümü dağların güneye bakan yamaçlarında, diğer bir bölümü ise ovadadır. İlçe merkezi 22 mahalleden oluşmaktadır.

Dağ köylerinde sınırlı geçim kaynakları nüfusun hızla azalmasına, ova köylerinde verimli ovaların bulunması da kısmi nüfus artışına neden olmaktadır. Tarımın sanayi ve hizmet sektörü ile yeterince desteklenmemiş olması nüfusun ve buna bağlı olarak idari birimlerin gelişimini sınırlandırmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü: Bayındır ilçesi ve çevresinde tipik Akdeniz iklimi etkisini gösterir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlıdır. Dağların denize dik olarak uzanması ve dağlar arasında uzanan Küçük Menderes alüvyal ovasının iç kesimlere doğru sokulması deniz etkisinin iç kesimlere dek yayılmasına imkân verir. En soğuk ay Ocak, en sıcak ay Ağustos ayıdır. Sıcaklık yaz aylarında ortalama 32,3oC, kış aylarında ise 11oC'dir. Yıllık ortalama sıcaklık 17oC'dir. Kar yağışı yüksek yerlerde nadiren görülür. Bayındırda hâkim rüzgâr yönü kuzeydir. Bayındır'a ait 59 yıllık meteorolojik veriler incelendiğinde toplam yağış miktarının en yüksek olduğu ay ve günün Aralık ayı olduğu anlaşılmaktadır. Temmuz ve Ağustos aylarında nadiren yağış görülür.

Bayındır'ın bitki örtüsü Akdeniz iklimi bitki örtüsü özelliklerini taşır. Maki bitki örtüsü hâkimdir. Kışın sert olmaması buralarda sert ve iğne yapraklı sürekli yeşil kalan, ışık isteği fazla, kuraklığa dayanıklı bitkilerin üremesine imkân vermiştir.



Yörede 500–600 m kadar olan kesimleri maki florası görülür. Belli başlı maki türleri içerisinde; zeytin, meşe, kocayemiş, zakkum, karaçalı gibi bitki türleri yer alır. Bu çalı örtüsünün tahribi sonucunda kurak ve taşlı kesimlerde, kuşkonmaz, abdestbozan, erguvan, yabani yasemin, katır tırnağı gibi bodur çalılarla sütleğen, sığır kuyruğu, kekik, lavanta çiçeği gibi otsu bitkiler yaygındır. Öte yandan kuytu ve sulak dere yataklarında çınar, kestane, söğüt, kızılğaz gibi geniş yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. 1000 m kadar olan yükseltilerde kızıl çam, fıstıkçami, daha yükseklerde karaçam yer alır.

Tarım: İklim özelliklerinin olumlu olmasından dolayı tarım ürünlerinde çeşitlilik görülür. Sebzecilik ve meyvecilik yaygındır. Yılda birden fazla ürün alınabilmektedir. İlçe yerleşiminin güney sınırını oluşturan demiryolunun güneyinde tarım alanları ve kavaklıklar yer alır. İzmir asfaltı ve demiryolu arasındaki imar planına sınır alanlar büyük çoğunlukta çiçek üretim seraları ve zeytin ağaçları ile kaplıdır. İlçe merkez yerleşmesinin doğu batı ve kuzeyindeki eğimli arazi tamamen zeytin ağaçları ile kaplıdır. Zeytinliklerin bittiği yüksek kesimlerde orman yer almaktadır. Ayrıca ilçe; son yıllarda üretimdeki artışla dış mekân süs bitkileri üretiminde ilk sıraya yerleşmiştir. Üretilen dış mekân süs bitkileri özellikle belediyeler tarafından satın alınarak şehrin güzelleşmesine katkıda bulunmaktadır.

Mâdencilik: İzmir ili ve yakın çevresinde yaptığı çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhuru ile jeotermal kaynaklar bulunmuştur. İl ve yakın çevresinde yaptığı çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhuru ile jeotermal kaynaklar bulunmuştur. Bayındır ilçesindeki Helvacı sahasında % 0.2 Hg tenörlü yatakta 42.120 ton muhtemel rezerv belirlenmiştir.

Hayvancılık: Bayındır 68.018 baş ile İzmir'deki sığır cinsi hayvan varlığının %10,89'unu oluşturmaktadır. İlçede 2.405 adet süt sığır işletmesi bulunmaktadır. Bayındır'da süt sığırıcılığının en yoğun olarak yapıldığı mahalle 207 işletme ve 7.080 baş sığır cinsi hayvan varlığı ile Pınarlı'dır. Ayrıca, ilçede 192 koyun işletmesi, 96 keçi işletmesi olmak üzere 288 adet küçükbaş hayvan işletmesi mevcuttur.

İzmir'de 51 adet büyükbaş ari işletme bulunmakta olup, bunun 7 adedi ilçededir. Türkiye'de 4 adet küçükbaş ari işletme bulunmakta olup, bunun 1 adedi ilçededir. Osmanlı döneminde bal üretimi ile adından söz ettiren Bayındır, günümüzde oldukça az miktarda bal üretimi yapmaktadır.

Ormanlık: Ormanlar 24.690 hektar kapladığı alanla ilçenin %41,99'unu oluşturur. Ormanlık alan tamamen devlet eliyle işletilmektedir.

Nüfus: Bayındır ilçe merkezinin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 31.023 kişidir. Bunun 15397'si erkek, 15.626'sı ise kadınlardan oluşmaktadır.

YIL	BAYINDIR NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2020	40.418	20.077	20.341
2019	40.414	20.130	20.284
2018	40.584	20.141	20.443
2017	40.258	19.977	20.281
2016	40.216	19.916	20.300

4.2. Tesisin Karakteristik Özellikleri ve Tanımı

CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. 2019 yılında İzmir ili Bayındır ilçesi, Sarıyurt köyü'nde Kurşun ve Çinko Maden İşletmesi olarak faaliyetlerine başlamıştır. Tesis değerlendirme tarihi itibarıyla faal durumda yer almaktadır.

Tüvenan cevher, CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. İzmir/Bayındır Pb-Zn Tesisi' nin bölgedeki mevcut ruhsat sahalarından karşılanmaktadır. İşletmede patlatmalı ve tam mekanize kazı ile yer altı madenciliği uygulanmaktadır. Nakliye eğimli galeriler(desandre) den kepçe, kamyon ile yapılmaktadır. Kayaç yapısına, galerinin kullanım amacına, ekonomik etkenlere bağlı olarak hazırlık, üretim, havalandırma, nakliyat vb. amaçlar için açılan galeri boşluklarında Beton, Çelik Tahkimat kullanılmıştır.



4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

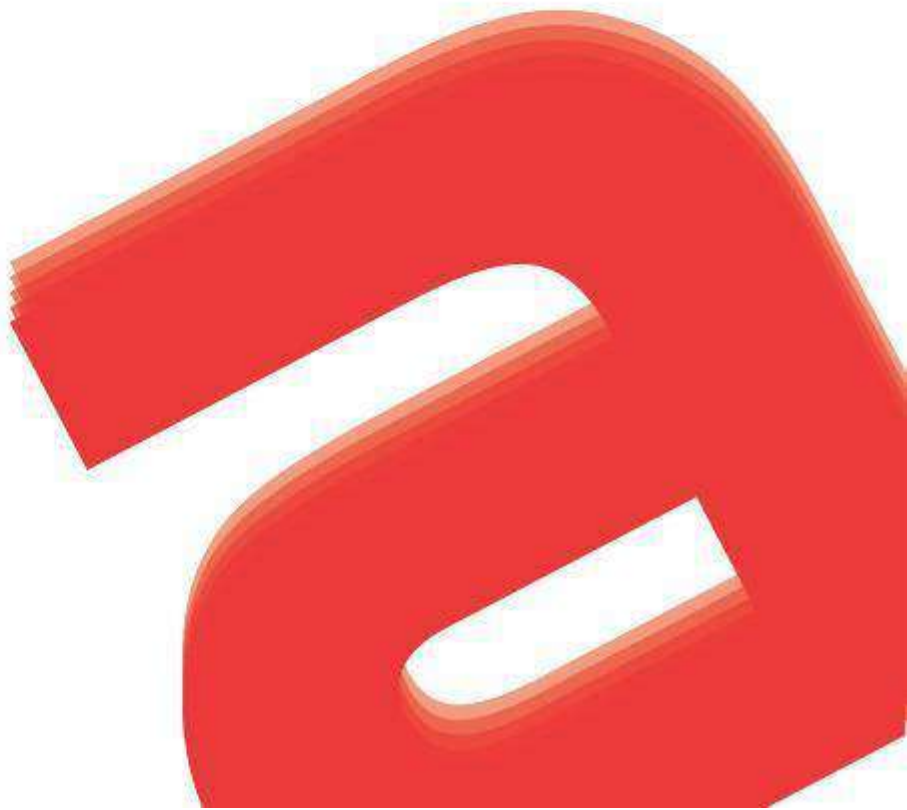
Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

BÖLÜM 5

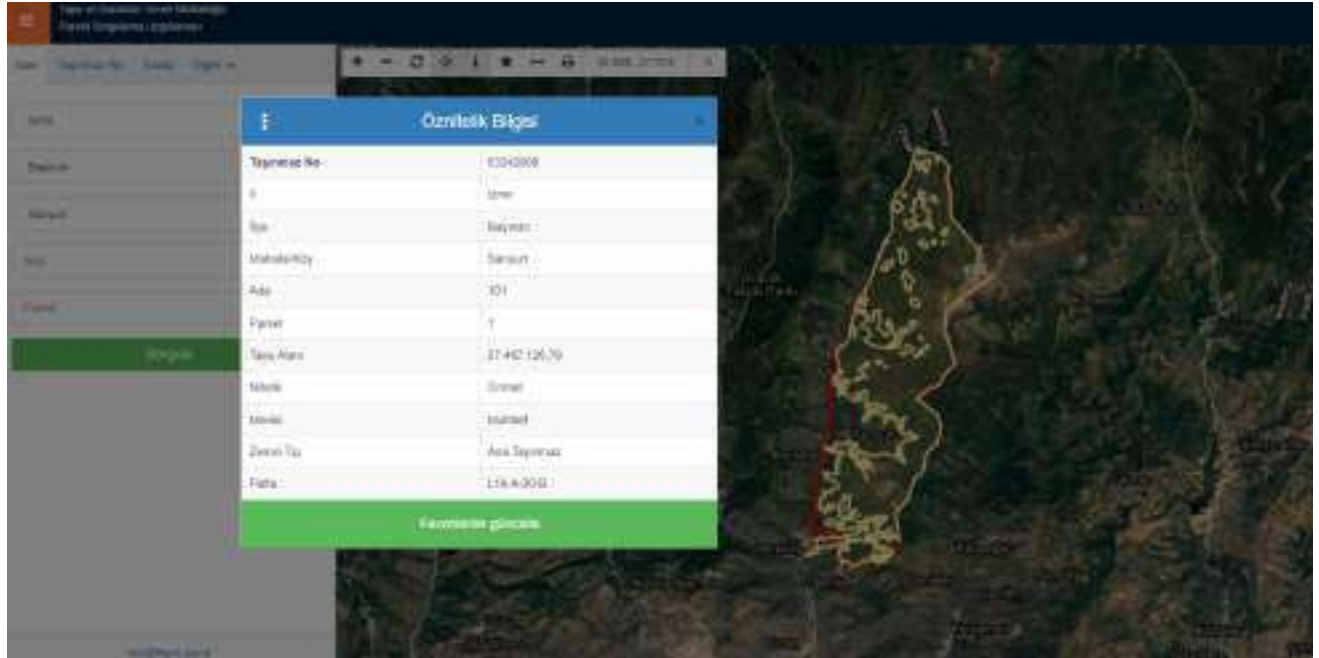
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



5. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

5.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

101 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Ana Vasıf	Orman
İlçesi	Bayındır	Yüzölçümü	27.467.126,79
Bucağı	-	Tapu Tarihi	
Mahallesi/Köyü	Sarıyurt	Yevmiye No	
Ada	101	Cilt No	
Parsel	1	Sayfa No	
Malik	Orman Genel Müdürlüğü (1/1)		
Koordinat	38.3073, 27.7008		



5.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
101	Taşınmaz topoğrafik açıdan engebeli, geometrik olarak düzgün olmayan bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde madencilik faaliyetleri amaçlı kurulmuş tesise ait yapılar bulunmaktadır. Parsel üzerinde idari bina, yemekhane, yatakhane ve atelye binası, kırıcı, maden çıkış binası, motor odası ve havuz bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 588,33 m ² 'dir. Yapılar Orman parseli üzerinde yer almakta Orman idaresinden kiralama ve kullanma izni alınmıştır.

5.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Orman idaresi mülkiyetinde olması nedeniyle Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kayıtları bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Orman idaresi mülkiyetinde olması nedeniyle Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi bulunmamaktadır.

5.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz 23.06.2014 tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre 'Orman Alanı' olarak belirlenmiş bölgede kalmaktadırlar. İzmir-Manisa Planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notları aynen geçerlidir. 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Güncel İmar Durumu Bilgileri



➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla 23.06.2014 tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

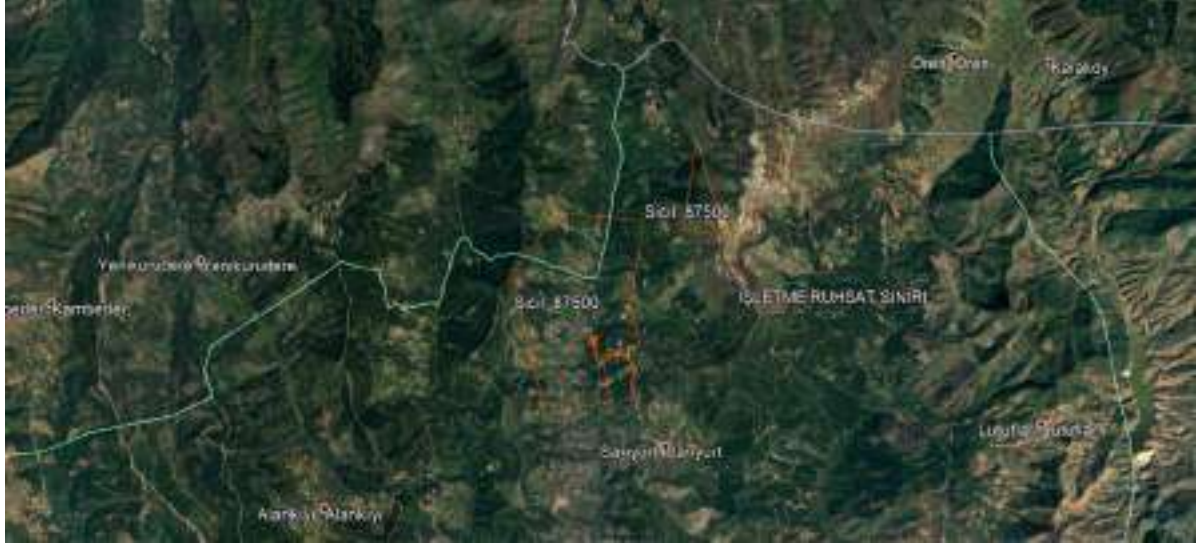
İzmir İl Özel İdare Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlara ait dosyası bulunmamaktadır.

Orman parsellerine isabet eden, Altyapı tesisleri; Madencilik faaliyetleri için zorunlu yol, su, röle istasyonu, haberleşme, doğal gaz boru hattı, enerji nakil hattı, trafo, bant konveyör, havai hat, asansör, havalandırma bacası, kuyu tesisleri, şantiye alanı, yemekhane, atölye, maden stok alanı, pasa döküm alanı, maden atığı döküm alanı, verimli toprak depolama alanı, atık barajı, patlayıcı madde ve müstemilatı deposu ve kantar tesislerinin, yapılmasına Maden işletme izni süresince, Orman Kanunu 16. Maddesi Uygulama Yönetmeliğine göre, Orman idaresince izin verilmektedir.

Yapılar geçici yapılar olduğundan maden işletme izin belgesi ile orman idaresinden alınan izin bulunmaktadır.



Maden İşletme Ruhsat Sınır Haritası



İşletme ruhsat no:87500, IV. Grup 29.07.2019-30.07.2029 tarihleri arasında geçerli, CVK Maden İşletmeleri Tic.A.Ş. ye ait 857,61 Ha alan için izin alınmıştır.

Orman İzinleri Sınır Haritası



79003041-255.03[26.01.0098]-E.179240 sayılı 24.01.2019 tarihli Orman Genel Müdürlüğü'nden yapılan açıklamaya istinaden IR: 76857 no.lu ruhsat sahasının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. adına devir alınmasına müteakip yapılan ormanlık alan izinlerinin devir müracaatına ilişkin yazı ekte sunulmuştur.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yapı denetim kaydı bulunmamaktadır.

- 23 -

GALERİ KESİT HESABI

Maden Galeri Yapıları**Açıklama**

Maden İşletme Faaliyetleri kapsamında Üretime yönelik hazırlık çalışmaları ve üretim için yapılan faaliyetlerden Sarıyurt Ocaklarındaki 5x5, 3.5x3.5, 2x2 m kesit ölçülerine sahip yer altı maden hazırlık galeri ve fere (eğimli galeri) yapıları görülmüştür. Galeriler iksalı ve iksasız yapıda inşaa edilmiştir. Galeriler genel olarak makinalı inşa metodu ile açılmış olmakla birlikte, küçük boyutlu galerilerde kesit ölçülerinden ötürü makinalı çalışma yerine insan gücü ile inşaa metodu uygulandığı görülmektedir. İksalı olanlarda çelik kiriş, hasırçelik donatı ve püskürtme beton kullanılmıştır. Galerilerde elektrik, su, havalandırma gibi altyapı tesisatları bulunmaktadır.

YAPI TÜRÜ	İKSALI GALERİ METRAJİ (m)	İKSASIZ GALERİ METRAJİ (m)
2X2 GALERİ		157
3,5X3,5 GALERİ		4.710
5X5GALERİ	1.513	

Bayındır Maden İşletmesi

İdari Bina- Yatakhane- Yemekhane



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)
İdari Binası: Prefabrik hafif Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı işletme izni mimari vaziyet planında yer alan ölçümlere göre toplam 588,32 m ² alana sahiptir. Yapı zemin ve 1. kattan kattan ibarettir.	1	588,33

5.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

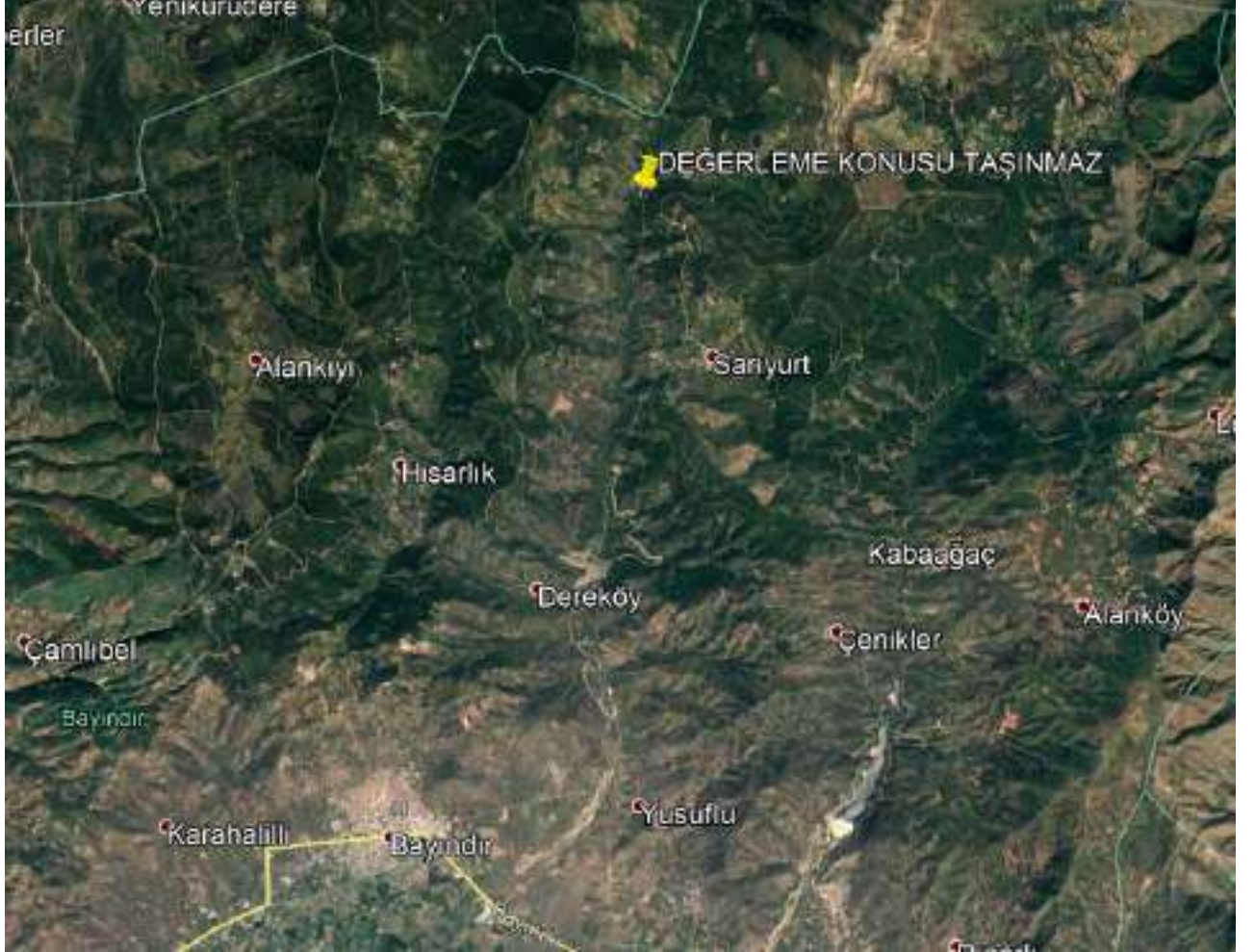
Değerleme konusu gayrimenkuller, Maden işletme izni ile Orman idaresinden kiralanmış orman parseli üzerinde yer almaktadır. İşletme izni eki mimari vaziyet planına uygundur.

Değerleme konusu alanda yer alan taşınmazlar geçici prefabrik yapılar olup, mimari projesi bulunmamaktadır. Yapılara ait 87500 sicil nolu işletme ruhsatları bina alanları aşağıdaki gibidir.

BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM (M ²)
İDARİ BİNA	-	246.36
YEMEKHANE	-	71.55
İŞÇİ YATAKHANESİ	-	270.42
PATLAYICI DEPOSU	-	687.37
TOPLAM	0	1.275,7

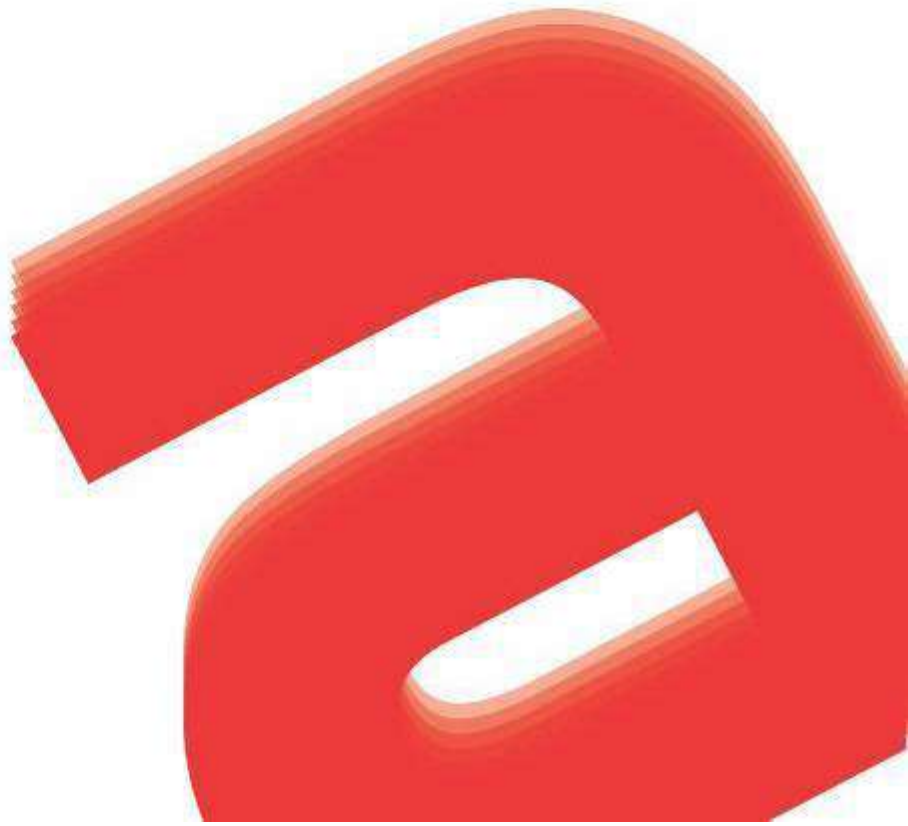
5.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İzmir İli, Bayındır İlçesi Sarıyurt köyünün yaklaşık 3 km kuzeybatısında konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım Sarıyurt köyü baz alınarak sağlanır. Taşınmazların yakın çevresinde orman alanları ve tarım arazileri bulunmaktadır.



BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

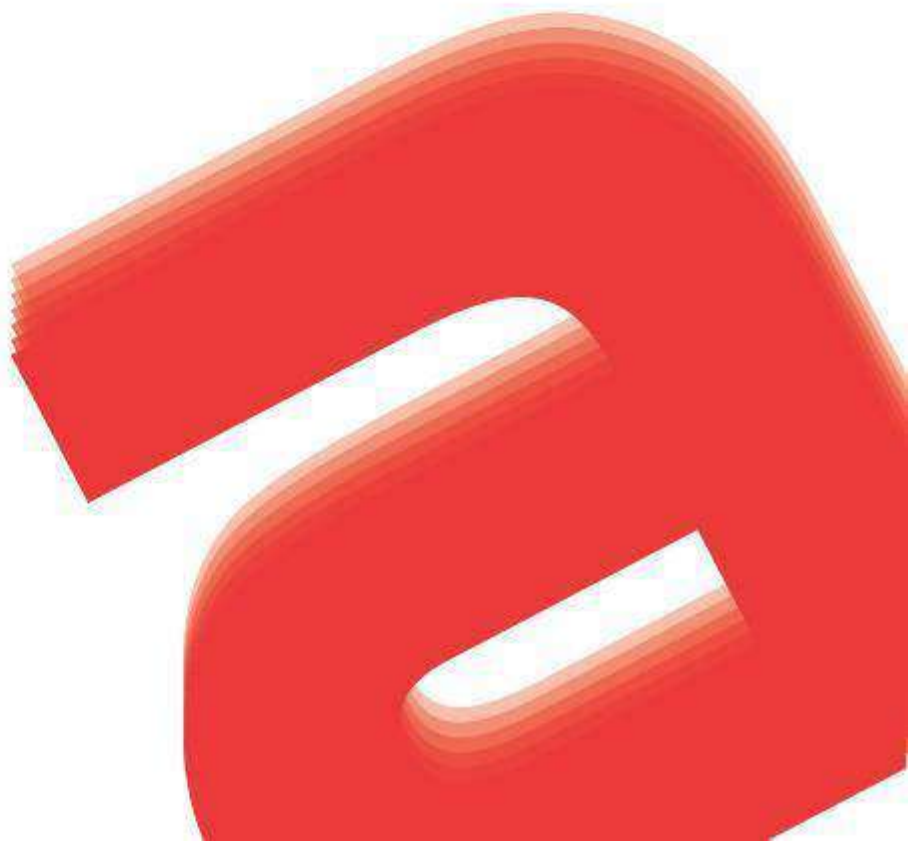
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Sanayi Tesisi” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Maliyet Yaklaşımı Analizi” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar, makine ekipmanlar ve demirbaşlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmüştür.

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı Analizi” kullanılmıştır.

Galeri Yapılarına ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

YAPI TÜRÜ	İKSALI GALERİ METRAJİ (m)	İKSASIZ GALERİ METRAJİ (m)	İKSALI BİRİM MALİYET (TL/M)	İKSASIZ BİRİM MALİYET (TL/M)	YAPIM MALİYETİ(TL)	AMORTİSMAN ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
2X2 GALERİ		157	0,00	2.392,38	375.866	10%	338.279
3,5X3,5 GALERİ		4.710	0,00	5.356,27	25.228.051	10%	22.705.245
5X5GALERİ	1.513		15.060,11	0	22.785.946	10%	20.507.352
TOPLAM GALERİ DEĞERİ (TL)							43.550.877
TOPLAM YAKLAŞIK GALERİ DEĞERİ (TL)							43.551.000

**Taşınmaz içerisinde yer alan saha betonu, duvar üzeri tel çit, vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler bina maliyet değerinin yaklaşık %5’i oranında toplam maliyete eklenmiştir.*


Yardımcı Yapılara ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
İşçi Yatakhane	270,42	2C	1.533	414.429	10%	372.986
Yemekhane	71,55	2C	1.533	109.653	10%	98.688
İdari Bina	492,72	2C	1.533	755.112	10%	679.600
Ara Toplam	835					
Toplam Bina Değeri (TL)						679.600
Toplam Bina Değeri (TL)						680.000

Yatakhane, Yemekhane ve İdari Bina isimli yardımcı yapıların yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre **2.Sınıf C grubu maliyet bedeli olan 1030-TL/m²** olarak hesaplara dâhil edilmiştir. Ancak değer tarihinin 31.12.2021 olması sebebiyle endek ile değerlendirme tarihine uyarlanmıştır.

Yeraltı-Yerüstü Düzenleri (251-272 Hesap); Değerleme konusu yeraltı Galerilerinin, yapı fonksiyonu cinsi, yaşı, büyüklüğü, fiziki durumu, kullanım durumu vb. özellikleri tespit edilmiştir. Tespit edilen yapı cinsi, yaşı, miktarı, KGM, Çevre Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı İnşaat Birim Fiyatları ile analizlerinden ve piyasa da gerçekleşmiş benzer projelerin maliyeti karşılaştırılarak ikame/inşa maliyetleri hesaplanmıştır. Kurumun geçmişe dönük verilerindeki galeri yaşlarına, kullanım sürelerine ve yeraltı inşaat yapısı olarak, 50 yıl “ekonomik ömür” takdir edilmiştir. Hesaplanan ikame/inşa bedelleri üzerinden yaşına, fiziki kondüsyonuna göre yıpranma payı düşülerek güncel değer tespit edilmiştir.

Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” yardımcı yapılar için toplam 680.000- TL, 272 Hesaplarda kayıtlı yeraltı galeri düzenleri için; 43.551.000,-TL olarak değer takdir edilmiştir.

7.2.3. Maliyet Yaklaşımı ile Makine Parkının Değerlemesi

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

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. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.



Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

Aşağıda yer alan değerlemeye konu varlık listesinde varlıklara ilişkin yaş, toplam ekonomik ömür, kalan ekonomik ömür ve amortisman oranları belirtilmiştir.

Yıpranma Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan
Makine 3	0,4	0,3	0,05
Makine 5	0,3	0,2	0,05
Makine 8	0,25	0,11	0,05
Makine 10	0,25	0,075	0,1
Makine 15	0,2	0,05	0,1
Makine 20	0,1	0,044	0,1
Demirbaş 6	0,35	0,12	0,05

7.2.4. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Nakit akışı tablolarında yapılan varsayımlar ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır;

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdir yapılmamıştır.

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

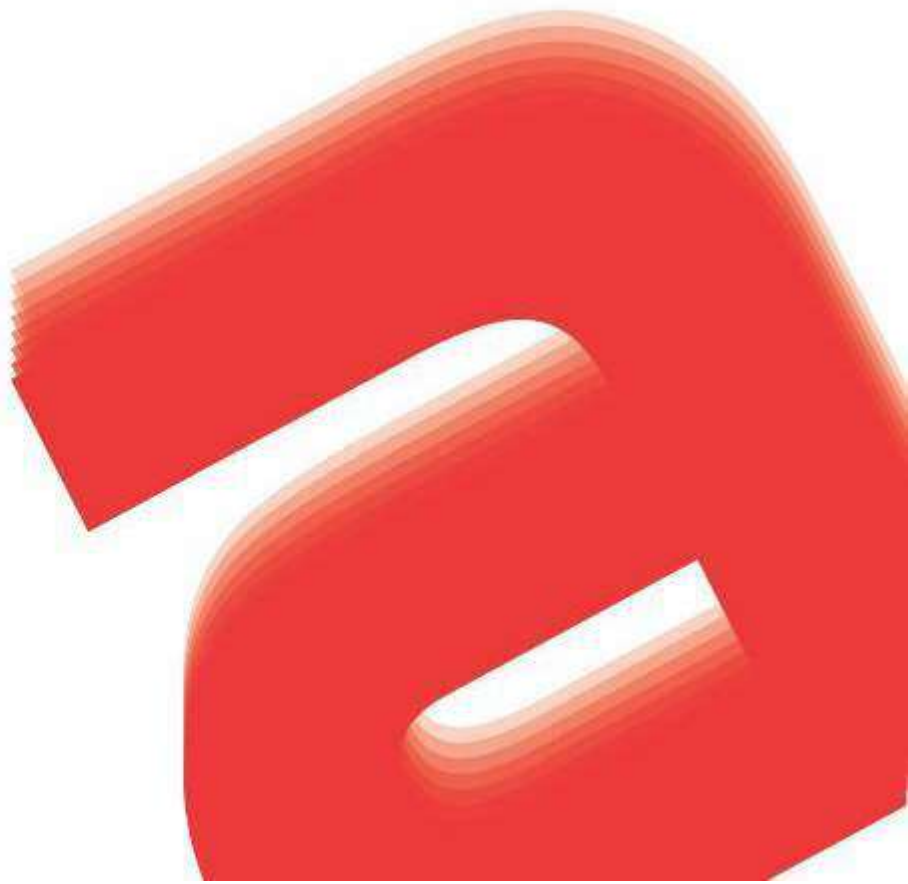
DEĞER TAKDİRİ ÖZET TABLOSU		
	TL	EUR
Gayrimenkul ve Yeraltı Yerüstü Düzenleri Değeri	44.231.000	2.927.000-
Makine, Hat ve Ekipman Değeri	949.000	63.000
Tesisin Toplam Değeri	45.180.000	2.990.000

7.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tüm altyapısı tamamlanmış bir işletme olması. + Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.	– Parsellerin köy merkezlerinden uzak olması. – Parsellerin geometrik şeklinin amorf olması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Maden işletmesinin değerli maden cevheri rezervinin olması. + Türkiye jeopolitik konumu sayesinde ihracat pazarlarını çeşitlendirebilme kabiliyeti, Kamunun yerleştirme motivasyonu ve normalleşen ekonomik görünüm sektörün geleceğine ilişkin fırsatlar barındırmaktadır.	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması. – Taşınmazların üzerinde madencilik amaçlı üretim yapılması gereği uzun vadede çevreye zarar verilecek olması. – Dünya sağlık örgütü tarafından 11 Mart 2020’de Küresel Pandemi olarak ilan edilen COVID-19 salgını hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş durumdadır. Bu durumun özellikle tedarik zinciri üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle lojistik açıdan tehdit oluşturmaktadır.

BÖLÜM 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme günü itibariyle 0/398 ve 0/589 parseller mevcut durumda tarla vasfını korumakta olup, değerlendirme tarihinde herhangi bir faaliyetleri (ekonomik, inşai vb. 398 de bulunan su deposu hariç) bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle aktif olarak kullanılan 616, 892 ve 893 parsellerde aktif şekilde faaliyet gösteren fabrikaya ait yapılar ve atık havuzlar yer almaktadır.

Değerlemeye konu 616 ve 892 parseller 05.10.2013 tarih 103 sayılı Yenice Karaaydın Köyü Sanayi Alanı Amaçlı Mevzi İmar Planı lejantlı olup, E: 0,45, Hmax:6,50 yapılaşma şartlarına haizdir. 893 parsel ise 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Katı Atık Tesisleri Alanı” lejantlıdır. 616 parselde bulunan taşınmazların mimari projesinde belirtilen alanlar ile yerinde yapılan tespitler arasında farklılık bulunmamaktadır. 892 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar ise ruhsatsız yapılar olup, ruhsat ve mimari projeleri bulunmamaktadır.

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Ana üretim hatları için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Pazar Değeri			
Rapor Tarihi:	19.02.2021		
Değer Tarihi:	31.12.2021		
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL’dir.		
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,1139 TL, 1 USD= 13,3530 TL’dir.		
ÖZET TABLO		TL	EUR
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		45.180.000	2.990.000
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		53.312.400	3.528.200

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Makine-Ekipman, İş makinesi ve Araç Parkı Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste EK olarak ayrıca bilgilerinize sunulmuştur.

9.2. Fotoğraflar

Tesis Görşelleri



Makine Görselleri











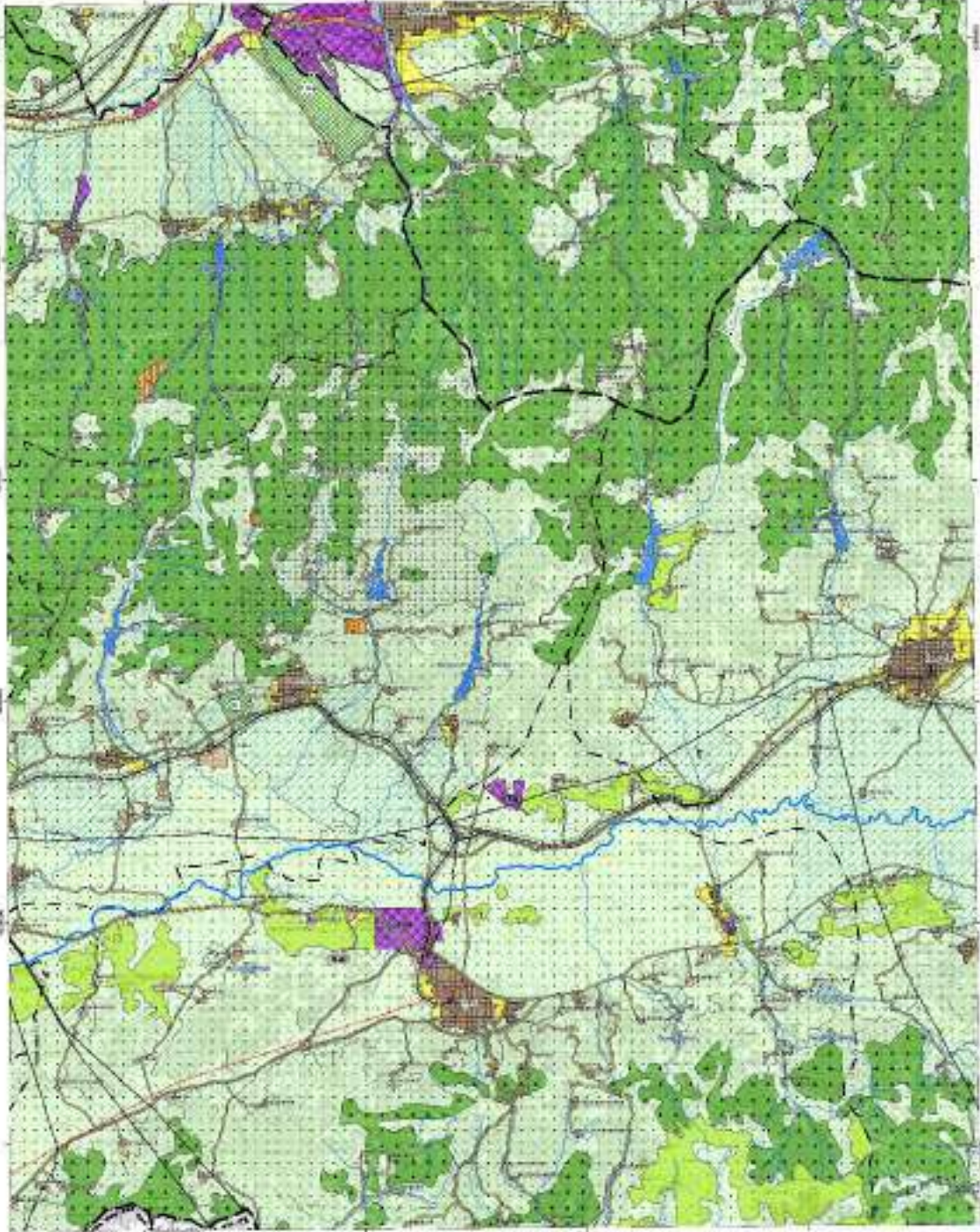


9.3. İmar Durumu

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



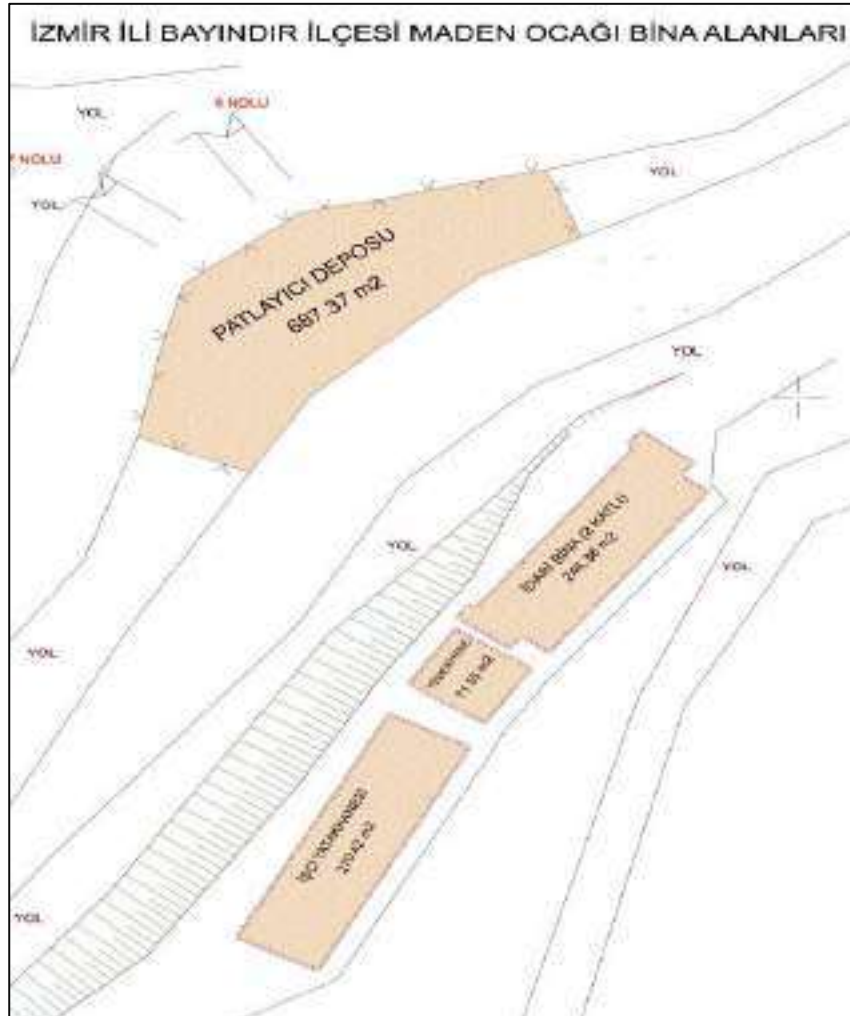
L19





9.4. Resmi Belgeler

KROKİ



[illegible]

- 52 -

9.6. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17. maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14. maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5. maddesi ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7. maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzadır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Caddesi No:106 Şişli/Şişli/İstanbul
Telefon: (212) 214 56 00 - 01 Faks: 0212 214 56 01
Elektronik Ağı: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak kayıtlı: <https://evbulten.bddk.org.tr/evbysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

9.7. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; 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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı 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 bölümünün "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) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni 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,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Rakipçiler Yolu E. No:10/126 06030 ANKARA, Tel: (312) 390000, Faks: (312) 340000, E-posta: iletisim@spk.gov.tr
Barışköy Mah. Akmerkez Cad. No:15 B Blok 34067 İSTANBUL, Tel: (212) 3542500, Faks: (212) 3542500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 7248825e-156e-4649-ba15-bb04a0d49002
<https://degereleme.adn.gov.tr/aden/index.html>

İmza İsmi: Serdar KILIÇ
BAŞUZMAN
mu@spk.gov.tr

1/2

9.8. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)

[illegible]

9.9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval
E. Çaprazlı

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 27001:2017
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 05.02.2012 Rev G Rev Tarihi: 13.01.2022

9.10. Lisans Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

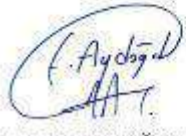
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA
(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 18961136092 - Lisans No: 401823)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355090 - Lisans No: 400577)

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

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com