

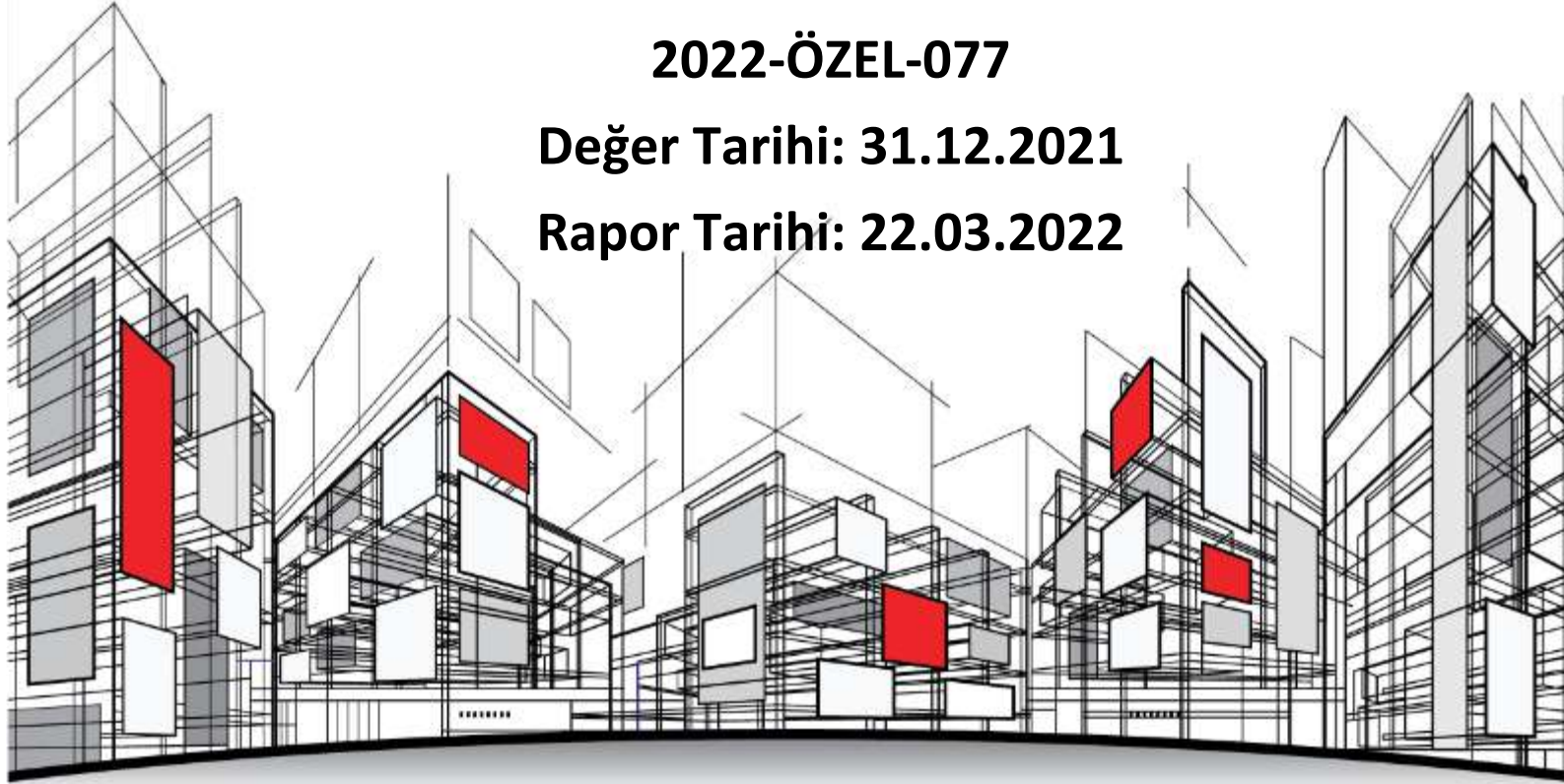
# **GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU**

**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**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER VE KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ <sup>1</sup>	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
3.4. MADEN SEKTÖRÜ	- 13 -
<b>4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ</b>	<b>- 17 -</b>
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 -
<b>5. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 23 -</b>
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 ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 30 -
5.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 38 -
5.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 38 -
<b>6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 40 -</b>
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 -
<b>7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 44 -</b>
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 -
<b>8. SONUÇ</b>	<b>- 53 -</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 53 -
8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 53 -
8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	- 53 -
8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 54 -
<b>9. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 56 -</b>
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 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, 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. <b>19.02.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-077 numaralı (31.12.2020 Değer Tarihli) rapor;</b> Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: <b>182.114.000-TL</b> Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: <b>214.894.520-TL</b> Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: <b>32.650.000-TL</b> Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: <b>38.527.000-TL</b> Hazırlayan (D.U) Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )
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	: <b>237.612.000-TL</b> <b>İkiyüzotuzyedimilyonaltıyüzonikbin- Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: <b>280.382.160-TL</b> <b>İkiyüzseksenmilyonüçyüzseksenikibinyüzaltmış- Türk Lirası</b>
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>51.865.000-TL</b> <b>Ellibirmilyonsekiyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası</b>
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: <b>61.200.700-TL</b> <b>Altmışbirmilyonikiyüzbinyediyüz-Türk Lirası</b>
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 (D.U) Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> ) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )

**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.

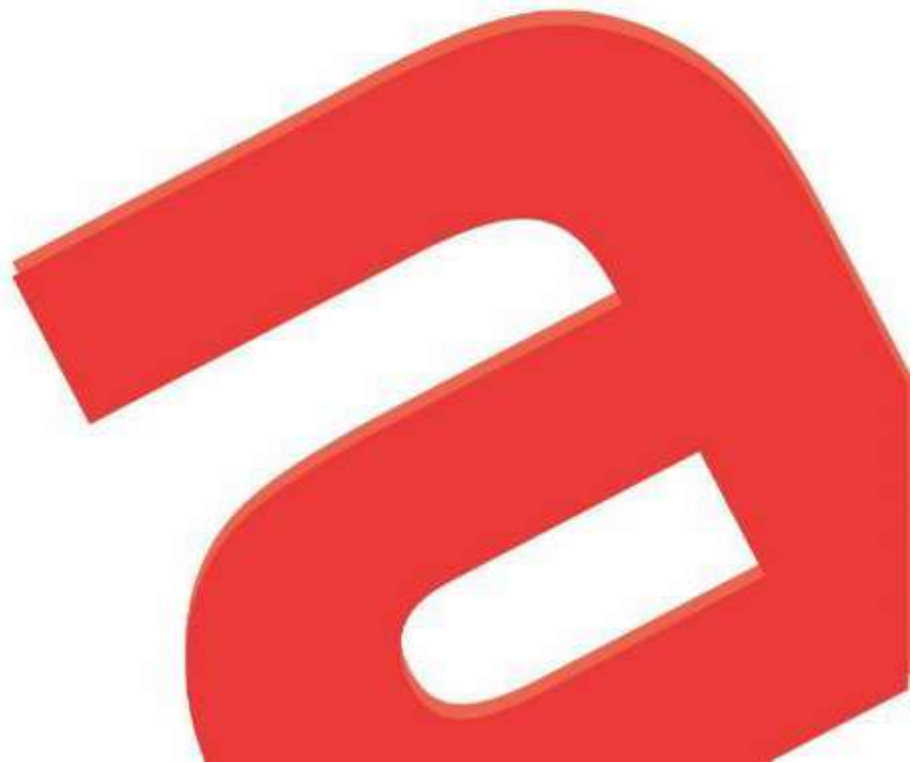
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 C1cert 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

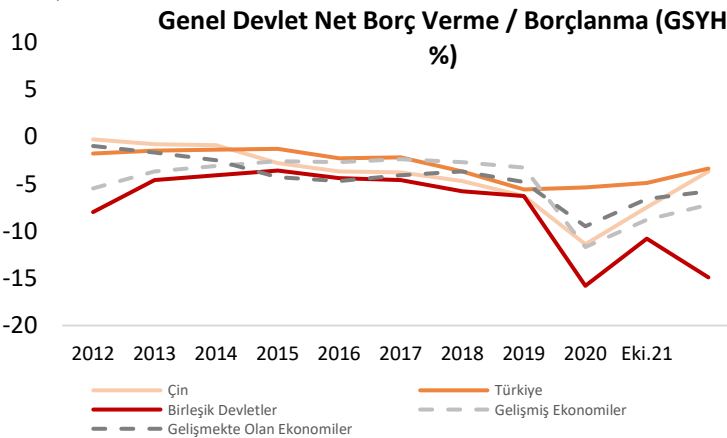
#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>1</sup>

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.

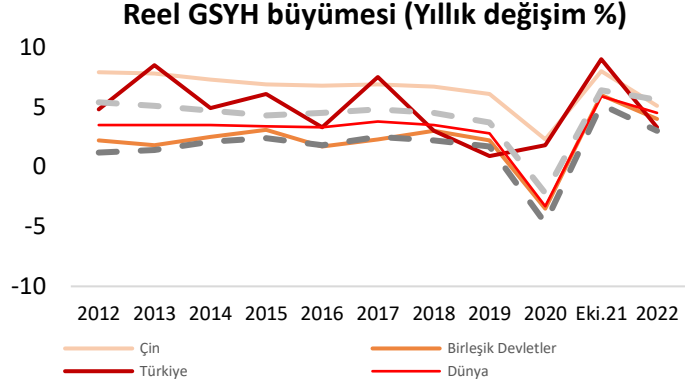
2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı. IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya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

Kaynak: IMF

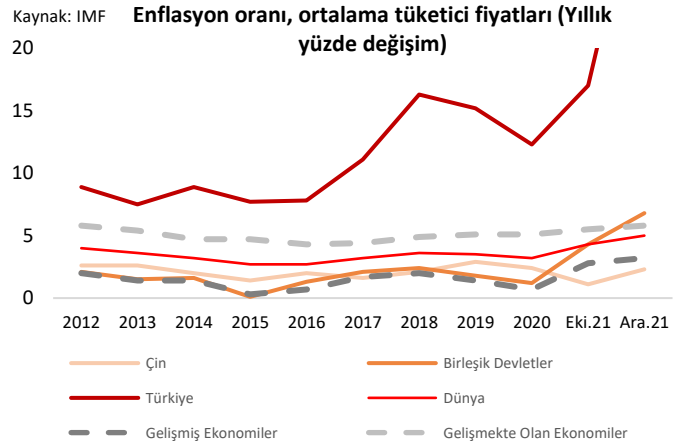


ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

Kaynak: IMF



Kaynak: IMF



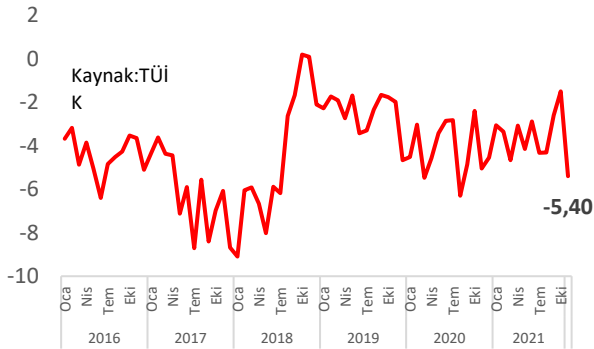
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (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 katkı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>1</sup>

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.

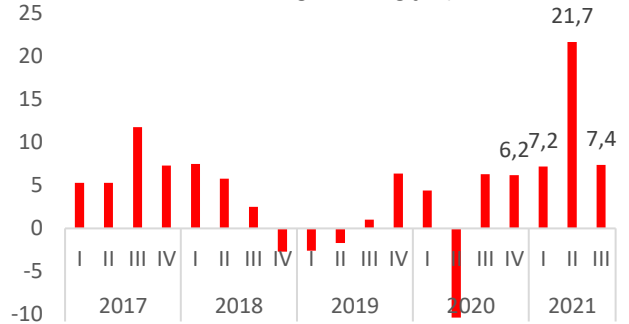
Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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 taşocakçılığı 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)



Kaynak:TÜİK

Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Kaynak:TÜİK

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,

<sup>1</sup> TÜİK, TCMB

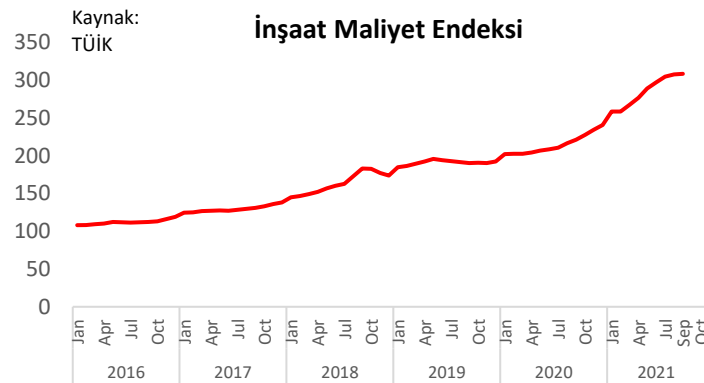
### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>2</sup>

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.

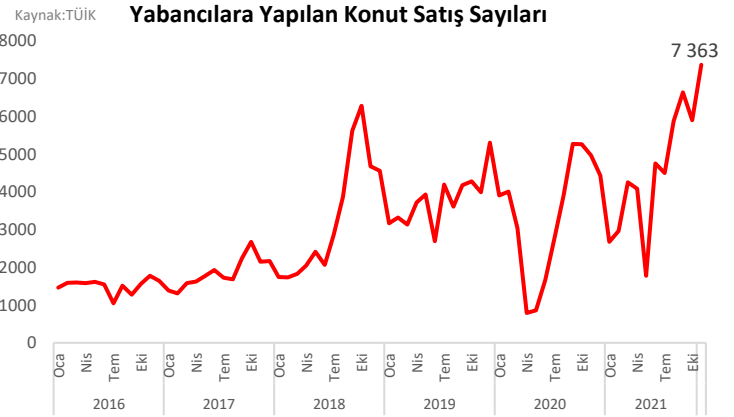
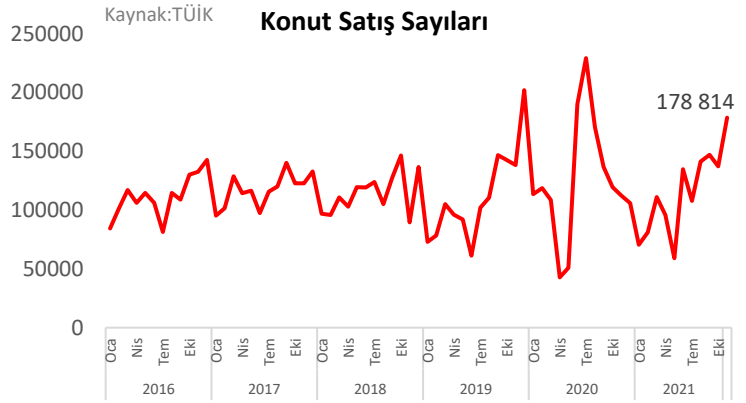
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

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.



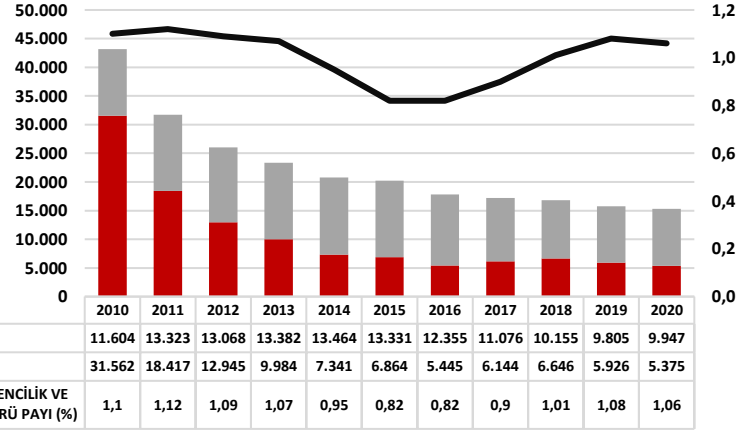
### 3.4. Maden Sektörü<sup>3</sup>

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.

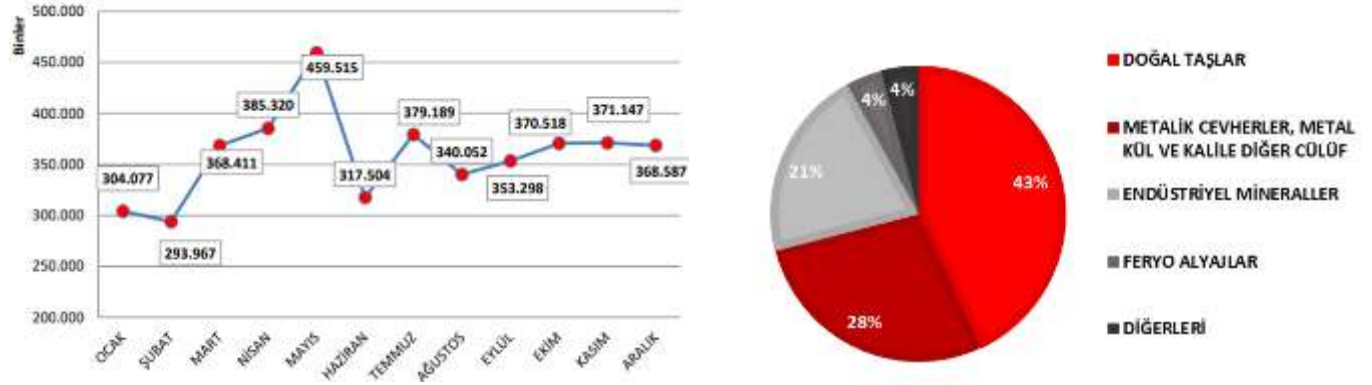
	2015	2016	2017	2018	2019
* Toplam İhracat x1.000 \$)	143.729.741	142.138.850	156.782.257	168.087.637	180.468.488
* Maden İhracatı (x1.000 \$)	3.906.820	3.786.686	4.688.011	4.561.662	4.311.584
Maden İhracatının Toplam İhracatta Payı (%)	2,7	2,7	3,0	2,7	2,4

Türkiye İhracatı İle Maden İhracatının Karşılaştırılması

<sup>3</sup> 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 metallere 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 korozyona 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 milyondur.



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.

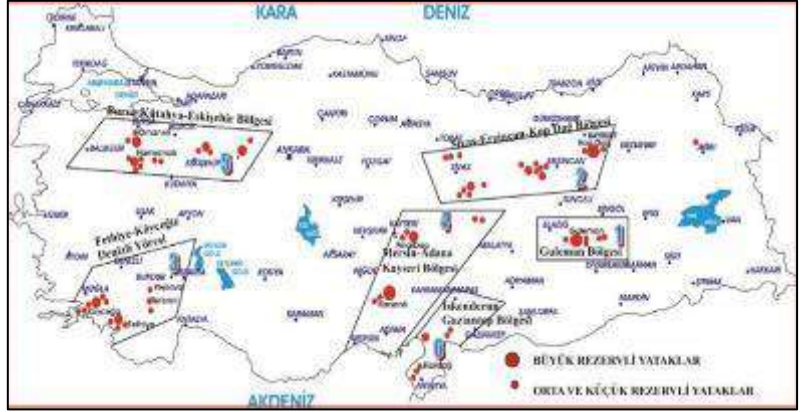
Türkiye’nin çinko metal tüketimi yılda 60 bin ton dolayındadır. Bunun 10 bin tonu geçici ihraç yoluyla yurtdışına gönderilen cevherlerden geri dönen metalle, bir bölümü hurdadan kazanılmakta, geri kalan 20-30 bin tonu ithalatla karşılanmaktadır.

Ar-Ge çalışmaları teşvik edilerek çinko-kurşun yatakları içerisinde yan ürün olarak bulunan gümüş ve altın gibi değerli metallere 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 bileşikleri, 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:** 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 (Kızılcım, 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, lahana, 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 m<sup>3</sup> tomruk, 20.000 m<sup>3</sup> mâden direği, 14.000 m<sup>3</sup> sanayi odunu, 950.000 m<sup>3</sup> kağıtlık odun ve 5000 m<sup>3</sup> 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

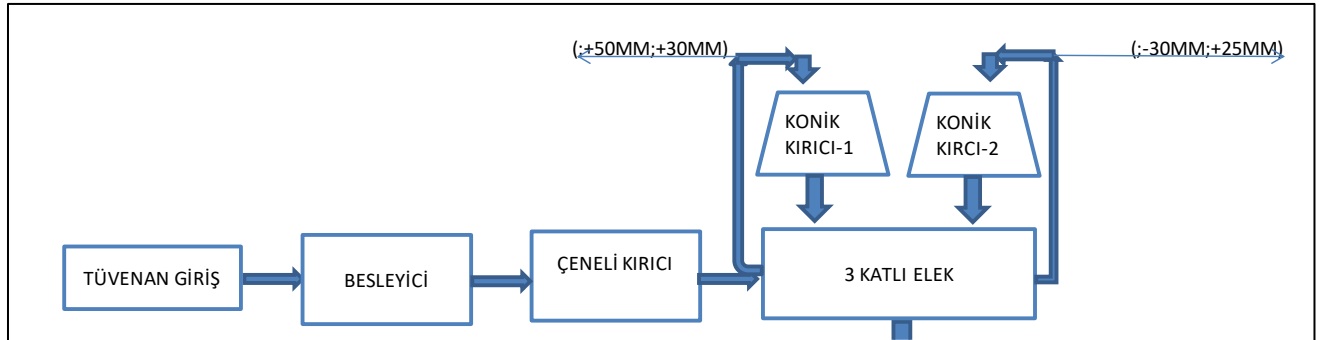
#### 4.2. Tesisin Karakteristik Özellikleri ve Tanımı

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.

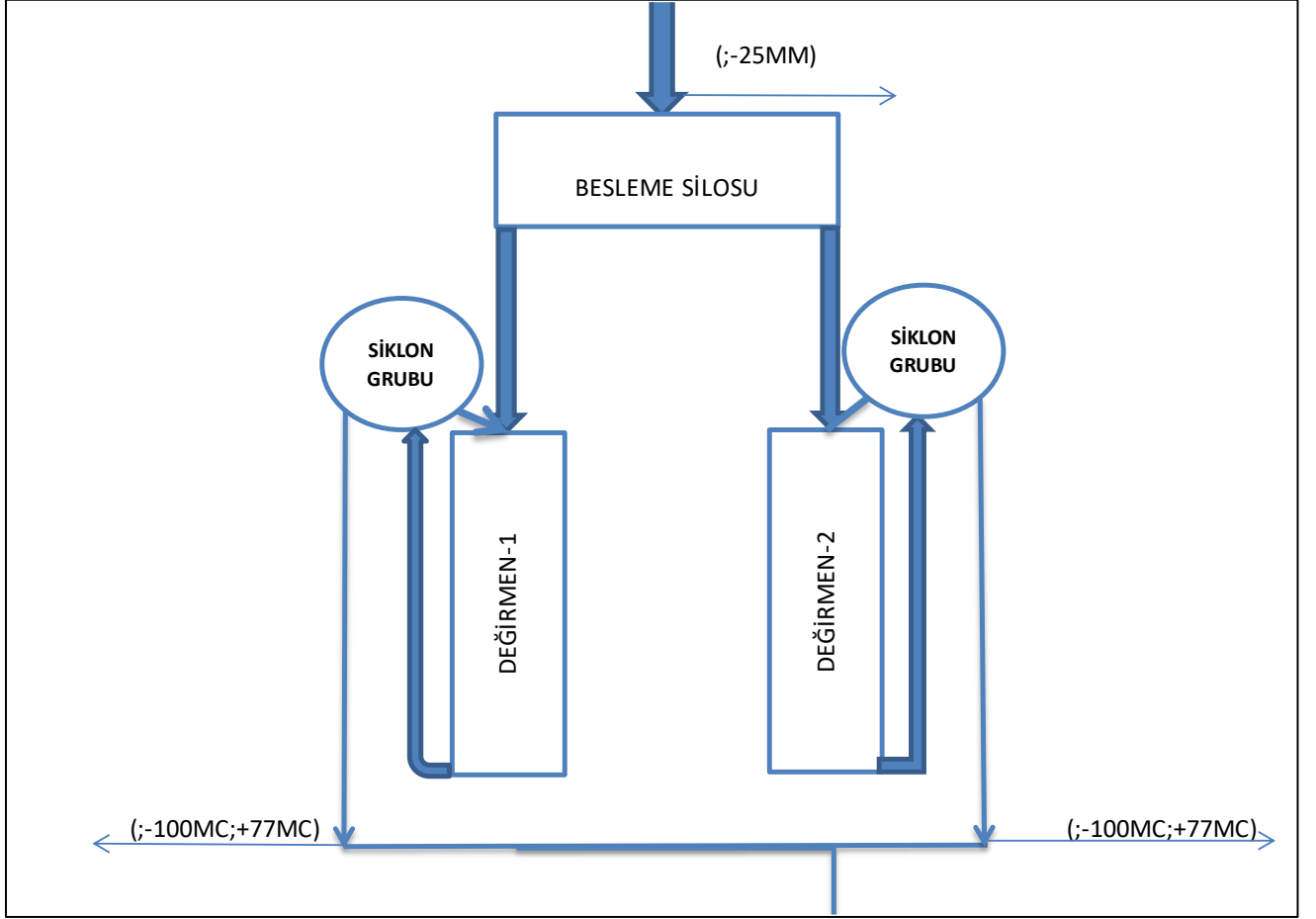
İşletmede patlatmalı ve tam mekanize kazı ile yer altı madenciliği uygulanmaktadır. Nakliye eğimli galeriler(desandre) den kepçe, kamyon ile yapılmaktadır. Kayaç yapısına, galerinin kullanım amacına, ekonomik etkenlere bağlı olarak hazırlık, üretim, havalandırma, nakliyat vb. amaçlar için açılan galeri 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****Kırma-Eleme**

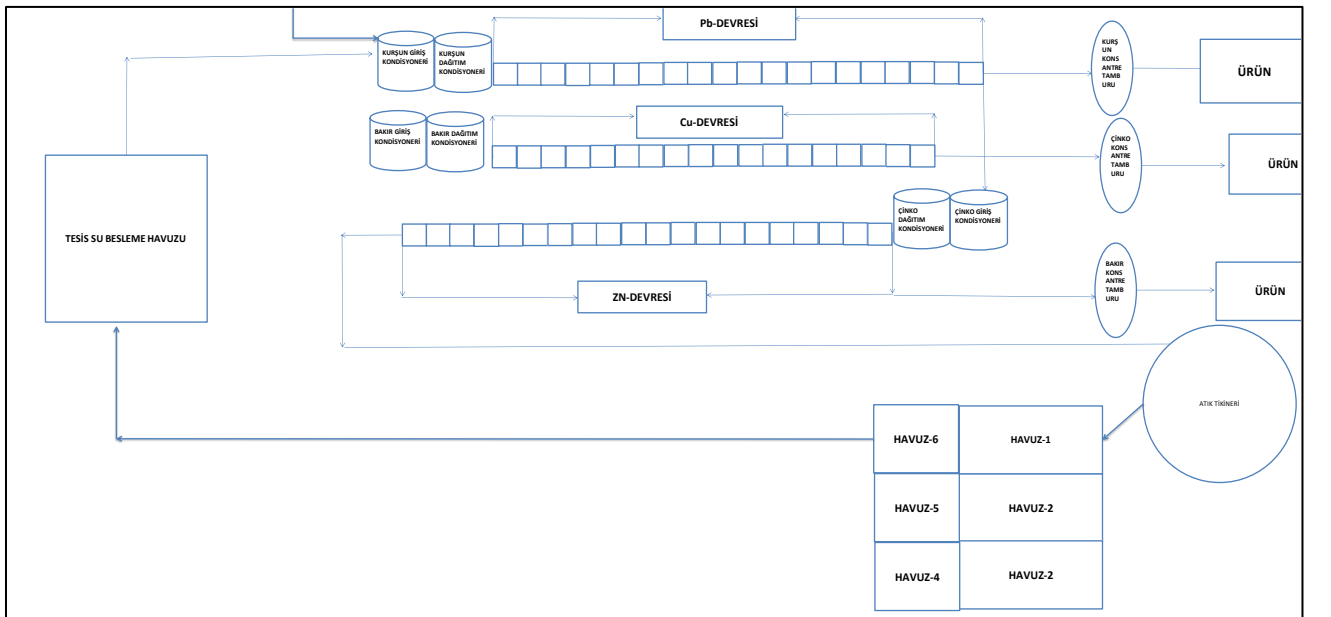
Maden işletmesinden getirilen tüvenan cevher, tüvenan cevher stok sahasında tenörlerine göre stoklanmaktadır. Değişik tenörlerdeki tüvenan cevherler flotasyon tesisi ortalama tenörünü belirlemek için karıştırılıp flotasyon tesisi kaba cevher silosuna beslenmektedir. Buradan da titreşimli besleyici ile Çeneli kırıcıya beslenip kırılmaktadır. Kırılan cevher titreşimli eleğe bantlar vasıtasıyla nakledilmektedir. Elenen cevherin irisi tekrar kırılmak üzere konik kırıcıya bantlar vasıtasıyla gönderilmektedir, incesi 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 kondisyonerlerine 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 filtreler 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 verilir, 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 çaplan 5 m-12 m arasında değişen Tikinerler ve filtrasyon alanı 7 m<sup>2</sup> Tambur Filtreler kullanılmaktadır. Filtrasyon alanı 16 m<sup>2</sup> 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.

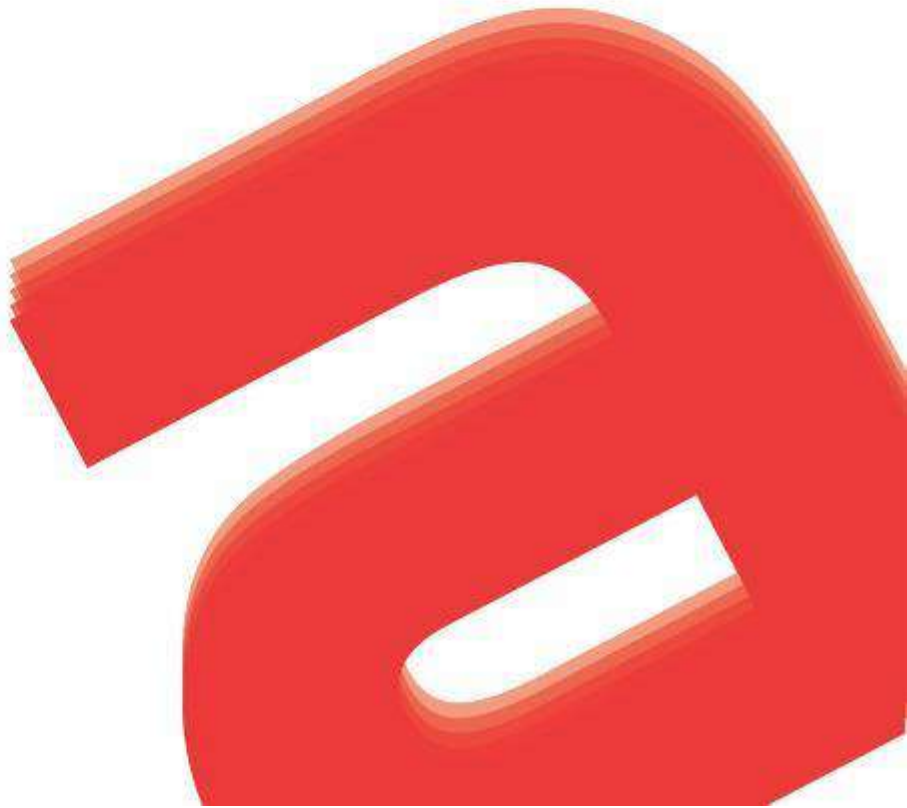
“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 'dir. Ayrıca 1.085,61 m <sup>2</sup> 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 koğuş, 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 <sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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

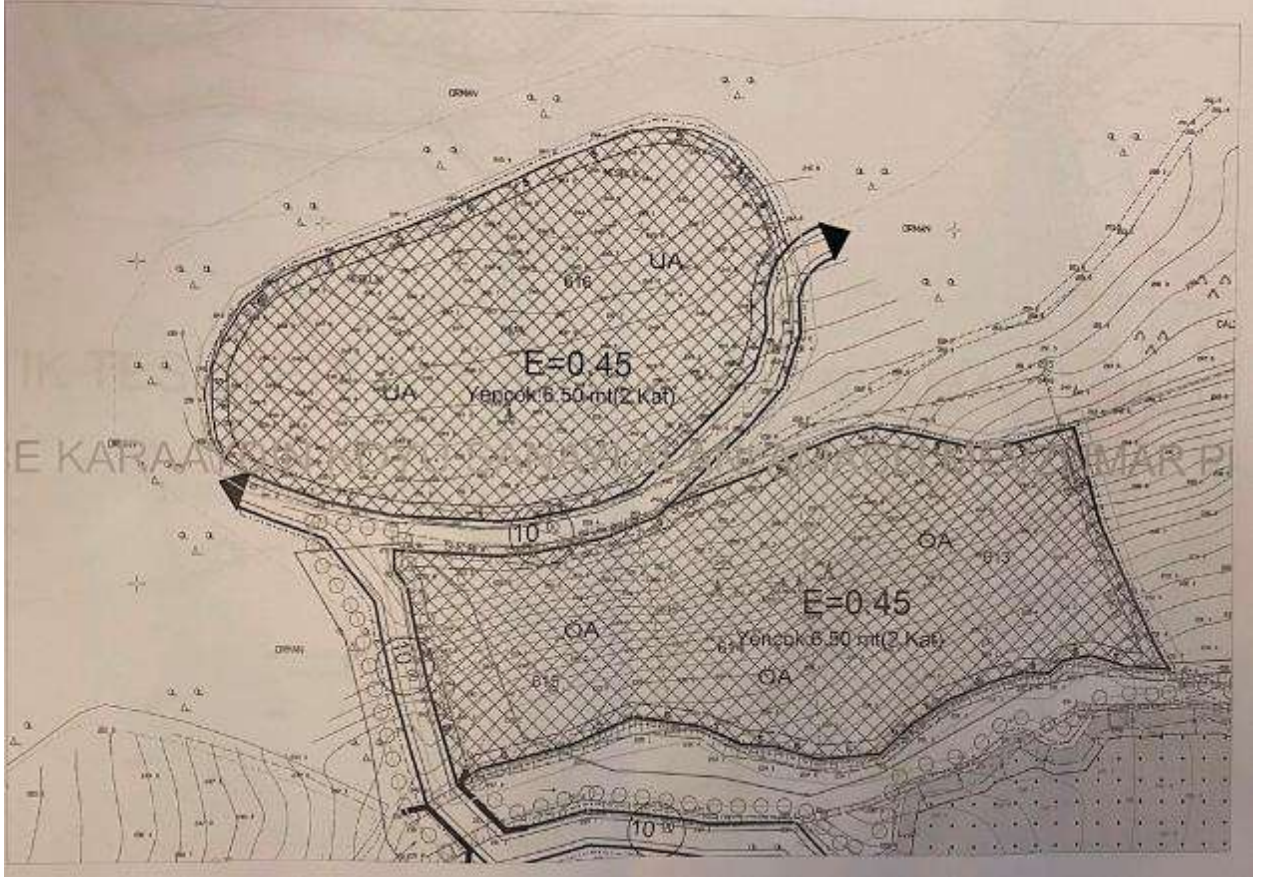
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde herhangi bir işleme konu olmamıştır.

#### 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 İşletme izni süresince, Orman Kanunu 16. Maddesi Uygulama Yönetmeliğine göre, Orman idaresince izin verilmektedir.

**MİMARİ PROJE**

TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
02.07.2014	94	5.452,12

**YAPI RUHSATI**

VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>				<b>5.452,07</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>			<b>5.452,07</b>

**Maden İşletme Ruhsat Sınır Haritası**

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**

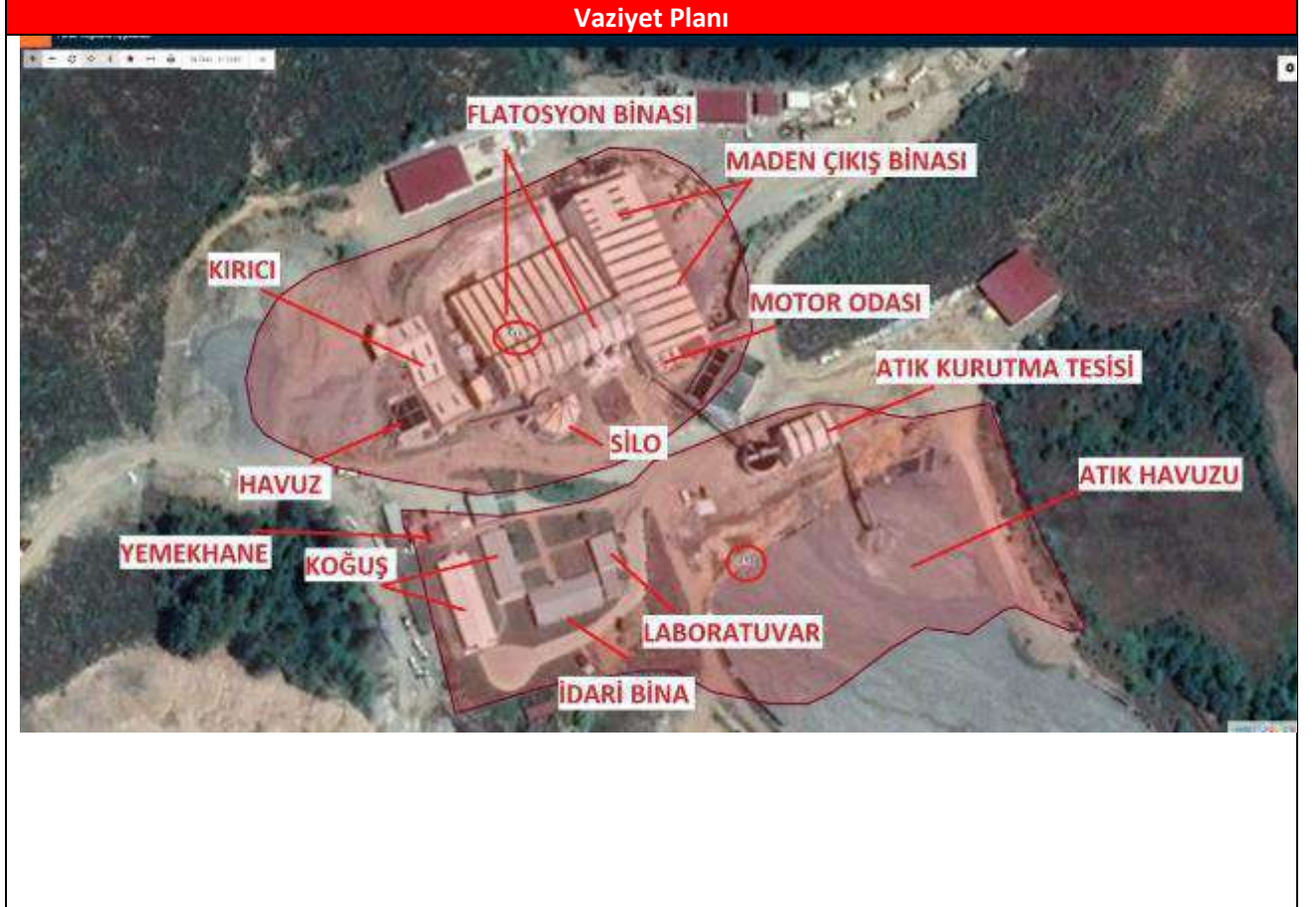
Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen 3 adet tarla ve 2 adet arsa nitelikli parseller içerisinde, yeterli maden rezervine ve işlenmesine uygun bir sanayi tesisi olup, farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.



## 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümlüdür. Parsel üzerinde kırıcı tesisi, flotasyon binası, silo, maden çıkış binası, motor odası ve havuz bulunmaktadır.











## 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 inşa 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 FERİ		1084,96
2x2 GALERİ		4405,13
2x2 FERİ		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
<b>Toplam Galeri Metrajı (m)</b>	<b>4192,86</b>	<b>35262,06</b>

## Kırıcı ve Havuz 2



### Açıklama

Kırıcı: Betonarme yapı tarzında 615,08 m<sup>2</sup> alanlı tek katlı olarak inşa edilmiştir. Zeminler şap beton kaplıdır. Duvarlar beton kaplamadır.  
Havuz 2: Betonarme yapı tarzında 140,42 m<sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir.

Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Mimari Projeye Uyumluluğu
1	755,50	Uygundur

### Flotasyon Binası



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Mimari Projeye Uyumluluğu
<p>Flotasyon Binası: Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı mimari projesinde yer alan ölçümlere göre toplam 2.404,59 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Diğer ek yapılar: Flotasyon binası içerisinde bulunan diğer ek yapılar havuz-1, hizar ve jeneratör-trafo şeklindedir. Havuz-1 27,20m<sup>2</sup> alanlı, hizar 51,34m<sup>2</sup> alanlı, jeneratör-trafo 81,42 m<sup>2</sup> alanlıdır.</p>	1	2.564,56	Uygundur

### Maden Çıkış Binası ve Filtretasyon Motor Odası



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

## SİLO



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı tek kattan oluşmaktadır. Binada ağırlıklı olarak maden sektöründe kullanılan çinko ve kurşun üretimi yapılmaktadır.	1	295,80	Uygun dur

## Çökertme Havuzu



Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )
Çökertme Havuzu: Maden işletmesi atık havuzu yaklaşık 35.000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> , yemekhane 37 m <sup>2</sup> , koğuşlar 216 m <sup>2</sup> ve 367 m <sup>2</sup> olmak üzere toplamda 583 m <sup>2</sup> ve laboratuvar 100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 alanları ile yerinde yapılan tespitler arasında farklılıklar bulunmamaktadır.

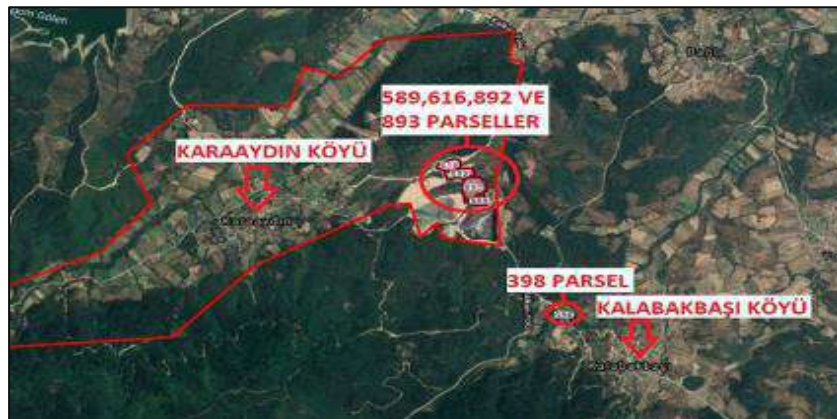
BİNA ADI	YASAL DURUM(m <sup>2</sup> )	MEVCUT DURUM(m <sup>2</sup> )	AYKIRILIKLAR
KIRICI	615,08	615,08	-
HAVUZ 2	140,42	140,42	-
FLOTASYON BİNASI	2.564,56	2.564,56	-
MADEN ÇIKIŞ BİNASI	1.767,59	1.767,59	-
FİLTRETASYON MOTOR ODASI	68,69	68,69	-
SİLO	295,80	295,80	-
<b>TOPLAM</b>	<b>5.452,14</b>	<b>5.452,14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

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 <sup>2</sup> )	AYKIRILIKLAR
İDARİ BİNA	-	283	
YEMEKHANE	-	37	
KOĞUŞ 1	-	216	
KOĞUŞ 2	-	367	
LABORATUVAR	-	100	
ATIK KURUTMA TESİSİ	-	482	
ÇÖKERTME HAVUZU	-	35000	
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>36.485</b>	

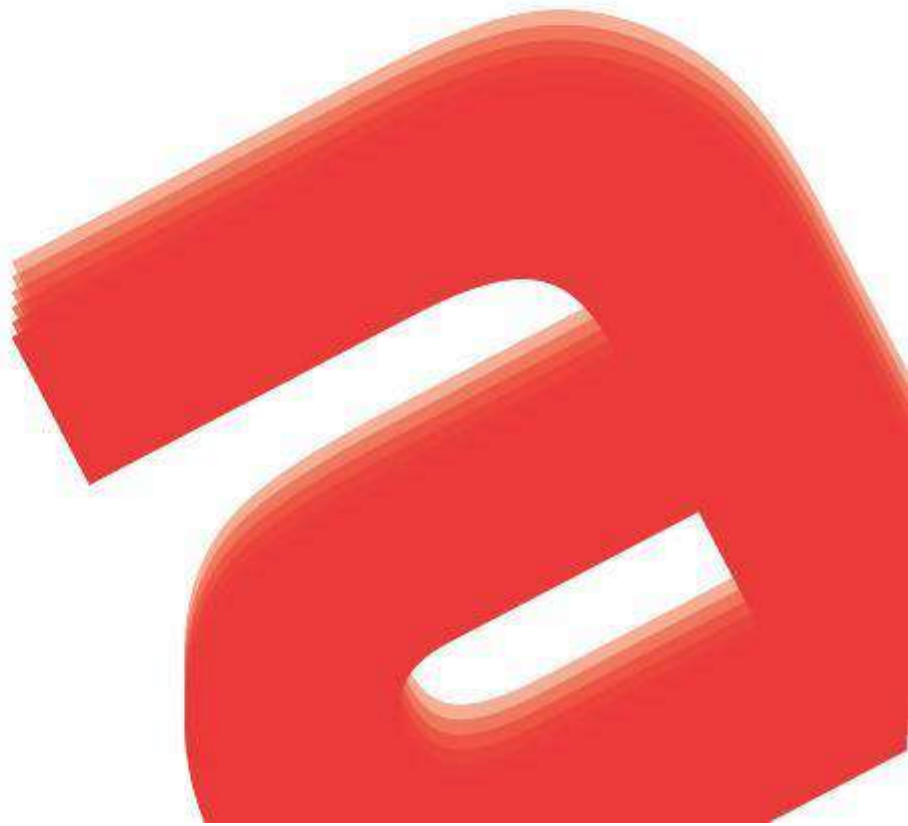
### 5.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerden 398 parsel, 920,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kalabakbaşı köyü Karakabağaç mevkiinde, tarla vasıflı olup taşınmaz Kalabakbaşı köyünün yaklaşık 700m kuzeybatısında konumlandır. Değerleme konusu 589 parsel, 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 893 parsel 33.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Karaaydın köyü Yayınlar mevkiinde, tarla vasıflı olup taşınmazlar Karaaydın köyünün yaklaşık 1.8m doğusunda konumlandır. Değerleme konusu 616 parsel, 15.625,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 892 parsel 18.138,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Karaaydın köyü Yayınlar mevkiinde, arsa vasıflı olup taşınmazlar Karaaydın köyünün yaklaşık 1.7m kuzeydoğusunda konumlandır. 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 unsur, 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 kullanımınıdır. 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 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 alınır, 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.

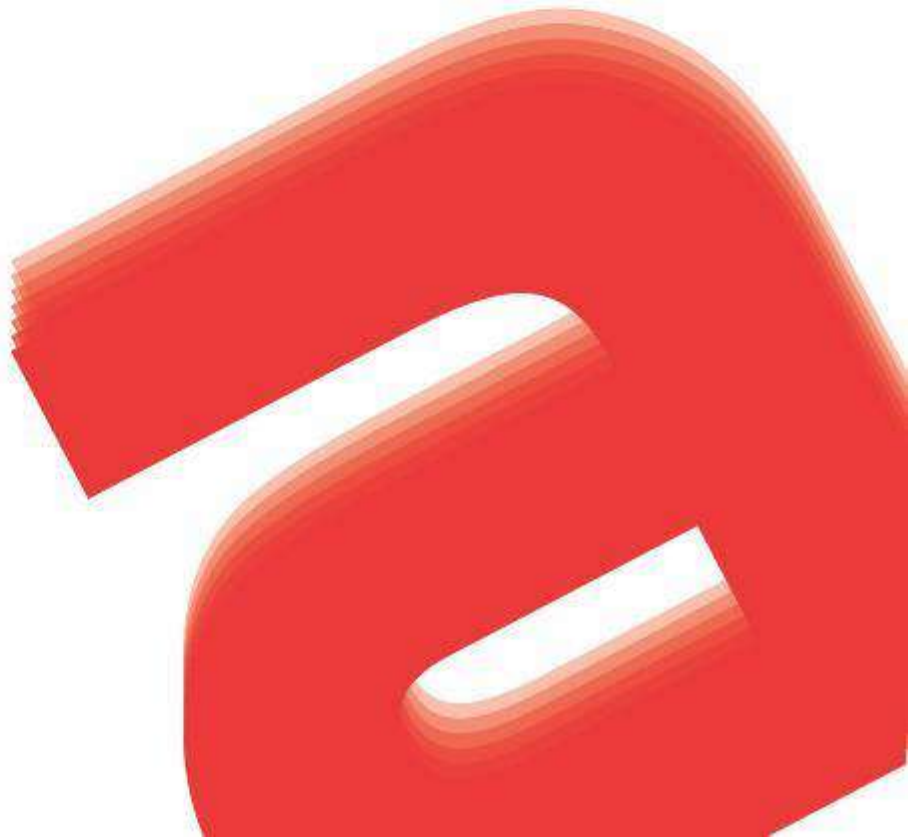
Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda 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 ulaştırılan 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 işleme değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile bölgede halihazırda satılık olan arsa ve tarla emsalleri incelenmiştir.

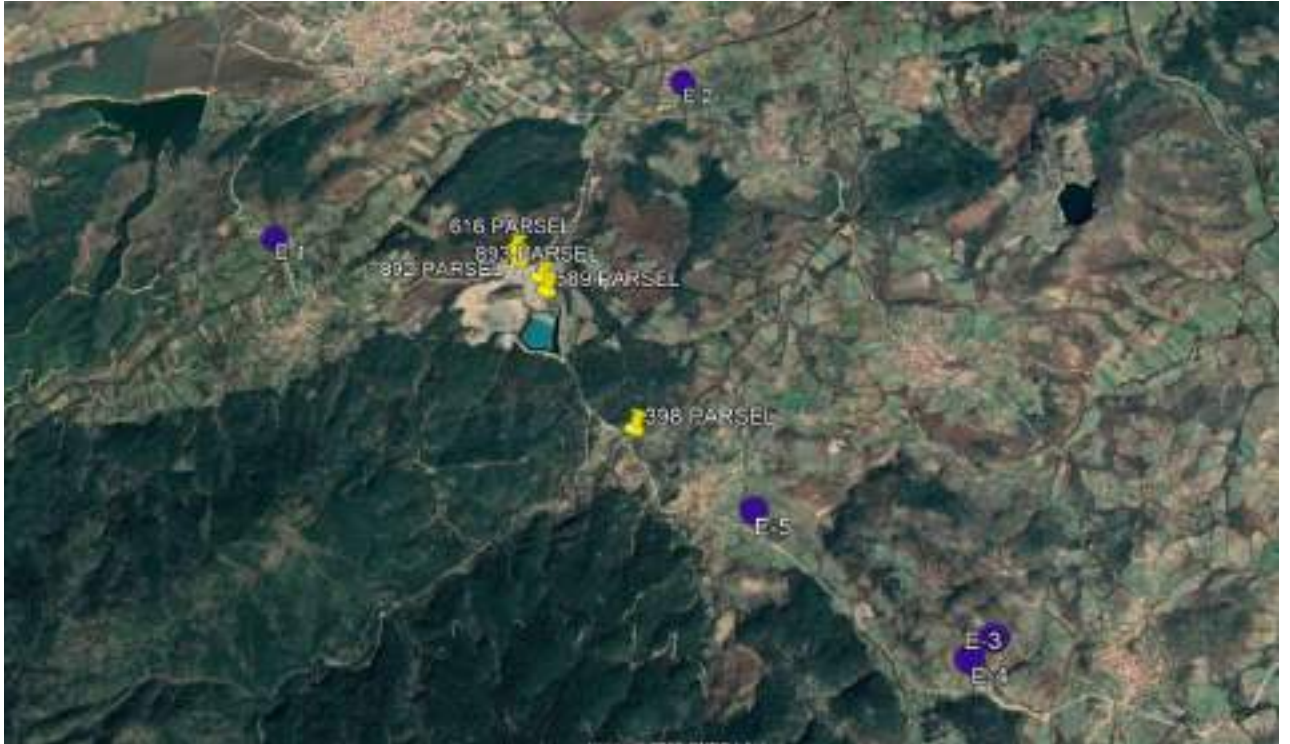
## 398, 589, 616, 892 ve 893 Parsellerine Ait Emsaller

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan (Karaaydın Köyü 105 parsel) 11.500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> birim fiyatlarının 20 TL ile 25 TL aralığında, yola cephesi bulunan parsellerin ise m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> birim fiyatlarının 20 TL ile 30 TL aralığında, yola cephesi bulunan parsellerin ise m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> birim fiyatlarının 20-30 TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.						
9	Köy muhtarı ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki tarla nitelikli taşınmazların m <sup>2</sup> birim fiyatlarının 20-30 TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.						

## KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	49	44	28	31	48
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>40</b>				

## 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/m<sup>2</sup> seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlara benzer lokasyonda ve benzer niteliklerde emsaller bulunmuş, görüşler alınmıştır. Nihai olarak değerlendirme 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 m<sup>2</sup> birim değeri 45 TL, 589 ve 893 parsel sayılı taşınmazların m<sup>2</sup> birim değeri 30 TL, 616 ve 892 parsel sayılı taşınmazların m<sup>2</sup> birim değeri 35 TL olarak değer takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

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 <sup>3</sup> , 265 kW	MAN – TGS 33.360	2009	510.000 TL
Kamyonet	2.494 cm <sup>3</sup> , 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet*	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
<b>Çökertme Atık Havuzu çift kat 2mm Geomembran</b>	35000	1B	379	13.279.718	50%	6.639.859
<b>Atık Kurutma Tesisi</b>	482	3A	2.024	975.364	10%	877.827
<b>İdari Bina</b>	283	2C	1.533	433.715	10%	390.343
<b>Laboratuvar</b>	100	2C	1.533	153.256	10%	137.931
<b>Koğuşlar (2)</b>	583	2C	1.533	893.483	10%	804.135
<b>Yemekhane</b>	37	2C	1.533	56.705	10%	51.034
<b>Ara Toplam</b>	<b>36.485</b>					<b>8.901.129</b>
				<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>		<b>8.901.129</b>
				<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>		<b>8.901.000</b>

\*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/m<sup>2</sup>**, çökertme havuzu için **1.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 255.-TL/m<sup>2</sup>**, fabrika alanları için **3.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan .360.-TL/m<sup>2</sup>**, istinat duvarı için **2.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 640.-TL/m<sup>2</sup>** 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, kullanılabilmesi süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirisinin 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 kiralanmış 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 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
<b>Arsa Değeri</b>	<b>2.523.000</b>	<b>167.000</b>
<b>Gayrimenkul ve Yeraltı Yerüstü Düzenleri Değeri</b>	<b>189.637.000</b>	<b>12.547.000</b>
<b>Makine, Hat-Ekipman, İş Makineleri ve Araç Parkı Değeri</b>	<b>45.452.000</b>	<b>3.013.000</b>
<b>Tesisin Toplam Değeri</b>	<b>237.612.000</b>	<b>15.727.000</b>
<b>Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış İş Makinelerinin Değeri</b>	<b>51.865.000</b>	<b>3.438.000</b>

### 7.4. SWOT Analizi

#### GÜÇLÜ 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.

#### ZAYIF YÖNLER

- 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

- + 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 yerelleştirme motivasyonu ve normalleşen ekonomik görünüm sektörün geleceğine ilişkin fırsatlar barındırmaktadır.

#### 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.
- 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:	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









**Çanakkale-Yenice- Karayaydın Köyü**  
Yayınlar Mevkii, 893 Parsele Ait

**KATI ATIK TESİSİ ALANI**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

PAFTA:110-a-25-b-1-d, 110-a-25-b-1-c

**PLAN NOTLARI**

**LEJAND**

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

--- MÜLKİYET SINIRI

--- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

♻️ KATI ATIK TESİSİ

SKB SAĞLIK KORUMA BANDI

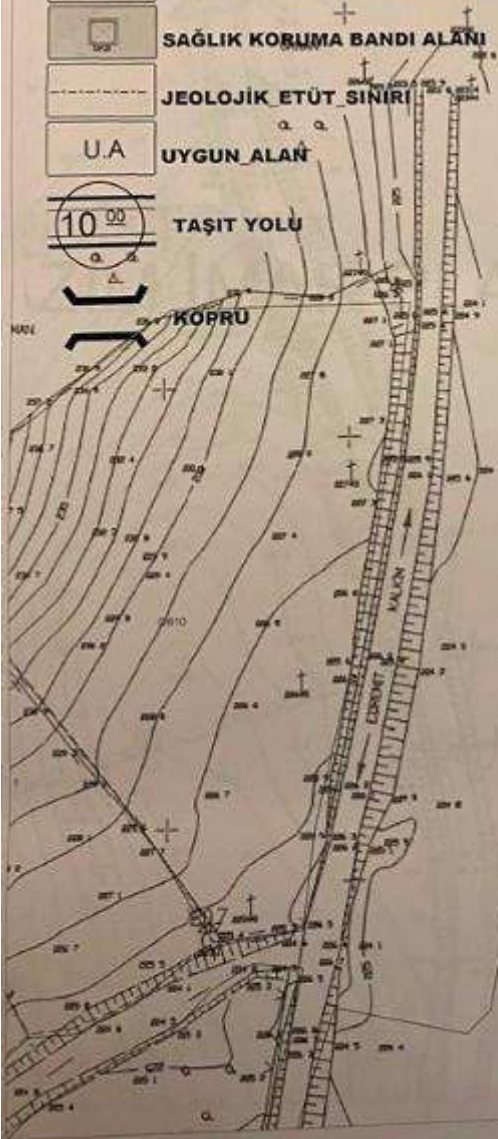
SAĞLIK KORUMA BANDI ALANI

--- JEOLOJİK ETÜT SINIRI

U.A UYGUN ALAN

10 00 TAŞIT YOLU

KOPRU



1. HALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENEĞİ PLANI VE PLAN NOTLARI AYNEN GEÇERLİDİR.

2. MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ AYNEN GEÇERLİDİR.

3. TESİSİN İŞLETİMİ VE YAPIM ASAMASINDA, 26.03.2010 TARİHİ 2733 SAYILI RESMİ GAZETE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE AYNEN UYULACAKTIR.

4. "KATI ATIK TESİSİ ALANI" OLARAK PLANLANAN ALAN İÇİNDE GEREĞİN İNŞAAT YÖNELİMLERİNİ AŞMAMAK ÜZERE İHTİYACA YÖNELİK İDARI VE SOSYAL İDARI BİNA GÜVENLİK, BEKÇİLİK VE İNŞAAT YAPILABİLİRLİK OLUP,

E.İ.M.S.A.10.45

KATI ATIK TESİSİ Yüksek: 5-10 MT VE 2 KAT

İDARI BİNA TESİSLERİNDE Yüksek: 6-10 MT VE 2 KAT

BEKÇİLİK VE İNŞAAT YAPILABİLİRLİK İSE Yüksek: 4-50 MT VE 1 KAT OLACAKTIR.

5. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 M LİK TAŞIT YOLUNA 5 MT VE PLANLAMA ALANIN GÜNEYİNDE BULUNAN MAĞARA DERESİ KİYİ KENAR SEVİYESİNDEN İTİBAREN 1 MT OLACAKTIR.

6. SAĞLIK HAKANLIĞININ 17.02.2011 TARİHİ VE 6359 SAYILI ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYİCİ GAYRİ ŞİHİ MÜESSESELERİN ETRAFINDA BIRAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANDI MESAFESİNİN BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ YÖNERGEYE İSTİNADEN OLUŞTURULAN İNCELEME KOMİSYONUNCA 04.07.2013 TARİHİ DE HAZIRLANAN RAPORA İSTİNADEN PARSEL SINIRINDAN İÇERİYE DOĞRU HER YÖNDEN 5 MT SAĞLIK KORUMA BANDI MESAFESİ BIRAKILACAK VE KESİNLİKLE YAPILAMA YAPILMAYACAKTIR.

7. DSİ 23 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.01.2015 TARİHİ 35495 SAYILI YAZLARI VE YAZLARI EKİNDE BULUNAN 22.12.2014 TARİHLİ TESİS YERİ RAPORUNA İSTİNADEN,

> MAĞARA DERESİNİN YATAK KESİTİ DARALTILMAYACAK VE AKIS REJİMİNİ BOZACAK ŞEKİLDE ÇALIŞMA YAPILMAYACAKTIR. AYRICA HERHANGİ BİR TAŞKIN VE SU BASKININA KARŞI TÖM ÖNLEMLER VE TEDBİRLER İNŞAAT SAHİBİ TARAFINDAN ALINACAKTIR. İNŞAATIN MAĞARA DERESİ TARAFINDAKİ KİYİ KENAR SEVİYESİ ÜST NOKTASINDAN İTİBAREN EN AZ 5 MT MESAFESİNİ BOŞ BIRAKILACAK VE BUALANDA KESİNLİKLE YAPILMAYACAKTIR.

> TESİSİN SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ DEN İZİN ALINACAK. MUHTEMEL TAŞKINLARA KARŞI TÖM ÖNLEMLER İNŞAAT SAHİBİ TARAFINDAN ALINACAKTIR.

> TESİSİN ATIK SULARININ YER ÜSTÜ VE YER ALTI SUDARINI KIRILTIMESİ ÖNLENMELİDİR. ATIK SULARIN DEŞARJ EDİLMESİ KONUSUNDA 31.12.2004 TARİHİ VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "SU KIRILIMI YÖNETMELİĞİNE" UYULACAKTIR.

8. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ VE PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.03.2010 TARİHİ 1866 SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZLIK HAKKINDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ OLUMLU KARARI" VERİLMİŞ OLUŞU. ARAZİNİN HAZIRLANMASINDAN BAŞLAYARAK ÖNTELERİN FAALİYETE AÇILMASINA DEK VE TESİSİN FAALİYETE GİRME İLE BİRLİKTE,

> 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNUN İLGİLİ MADDELERİ UYARINCA HAZIRLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ VE ÜCRETEK OLAN TÖM YÖNETMELİKLER İLE DİĞER MEVZUAT KAPSAMINDA ÇEVRENİN KORUNMASI VE KİRLİLİĞİN ÖNLENMESİ İÇİN GEREKLİ HER TÜRLÜ İZİNLER ALINACAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

> PROJEDE BELİRTİLEN TESİSLERİN MONTAJ, İŞLETİLMESİ VE İŞLİTME FAALİYETİ KAPATILDIKTAN SONRARI İŞLEMLERDE ÇED RAPORUNDA BELİRTİLEN TAHHÜTLERE VE 1593 SAYILI İNŞAAT İZİNİ HİZMETİNE KANUNU, 4837 SAYILI İS KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 4856 VE 5491 SAYILI KANUNLARA, YASALARA VE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILAN TÜZÜK VE



**T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**  
**MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**IV. Grup İŞLETME RUHSATI**

**İLİ :** ÇANAKKALE  
**İLÇESİ :** YENİCE  
**KÖYÜ :**  
**RUHSAT NUMARASI :** 7077  
**RUHSAT GRUBU :** IV. GRUP  
**YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİ :** 07.07.2014  
**RUHSATIN BİTİM TARİHİ :** 07.07.2024  
**ENİŞME NUMARASI :** 1074249  
**RUHSAT ALANI :** 1699,14 Hektar  
**RUHSAT BAFHASI :** İşletme  
**RUHSAT SAHİBİ :** ÇYK MADEN İŞ. FİRMALARI SAN. VE TİC. A.Ş.  
**T.C. KİMLİK NO :**  
**VERGİ DANIŞ VE NO :** Beynelç V.D. 216050003  
**ADRESİ :** KURUÇEŞME MAHALLESİNİN NACİ CAD.NO:10015 KAT:2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

P.No/S.No	Y	K	P.No/S.No	Y	K	P.No/S.No	Y	K	P.No/S.No	Y	K
1	1	100000	100000								
2	2	100000	100000								
3	3	100000	100000								
4	4	100000	100000								
5	5	100000	100000								
6	6	100000	100000								

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Maden İşleri Genel Müdürlüğü  
Muzaffer ÇOBAN  
Genel Müdür Yrd.

**BOĞUK DAMGA VARDIR**

İşletme No: 100000  
Çanakkale/Tarih: 05/08/2014  
**#05357**

İşletme No	100000	Değer No	100000
İşletme Adı	ÇYK Maden İş. San. T.İ. A.Ş.	Değer Adı	Çanakkale
İşletme Adres	Kuruçeşme Mahallesi Naci Cad. No: 10015 Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul	Değer Adres	Çanakkale
İşletme Sahibi	ÇYK Maden İş. Firmaları San. ve Tic. A.Ş.	Değer Sahibi	Çanakkale
İşletme Sahibi Kimlik No	100000	Değer Sahibi Kimlik No	100000
İşletme Sahibi Vergi No	100000	Değer Sahibi Vergi No	100000
İşletme Sahibi Sicil No	100000	Değer Sahibi Sicil No	100000
İşletme Sahibi Ticaret Sicil No	100000	Değer Sahibi Ticaret Sicil No	100000
İşletme Sahibi Mersis No	100000	Değer Sahibi Mersis No	100000
İşletme Sahibi Ticaret Sicil No	100000	Değer Sahibi Ticaret Sicil No	100000
İşletme Sahibi Sicil No	100000	Değer Sahibi Sicil No	100000
İşletme Sahibi Ticaret Sicil No	100000	Değer Sahibi Ticaret Sicil No	100000

22 Ocak 2017

**NO - 121**

İşletme No: 100000  
Çanakkale/Tarih: 05/08/2014  
**#05357**

İşletme No	100000	Değer No	100000
İşletme Adı	ÇYK Maden İş. San. T.İ. A.Ş.	Değer Adı	Çanakkale
İşletme Adres	Kuruçeşme Mahallesi Naci Cad. No: 10015 Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul	Değer Adres	Çanakkale
İşletme Sahibi	ÇYK Maden İş. Firmaları San. ve Tic. A.Ş.	Değer Sahibi	Çanakkale
İşletme Sahibi Kimlik No	100000	Değer Sahibi Kimlik No	100000
İşletme Sahibi Vergi No	100000	Değer Sahibi Vergi No	100000
İşletme Sahibi Sicil No	100000	Değer Sahibi Sicil No	100000
İşletme Sahibi Ticaret Sicil No	100000	Değer Sahibi Ticaret Sicil No	100000
İşletme Sahibi Mersis No	100000	Değer Sahibi Mersis No	100000
İşletme Sahibi Ticaret Sicil No	100000	Değer Sahibi Ticaret Sicil No	100000
İşletme Sahibi Sicil No	100000	Değer Sahibi Sicil No	100000
İşletme Sahibi Ticaret Sicil No	100000	Değer Sahibi Ticaret Sicil No	100000

22 Ocak 2017

## 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 Yüzölçümü(m2):	920.00
Bölge:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KALADAKDAĞI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKABA/ŞAĞ	Blot/Kar/Gağ/BRNn:	
Çi/Sayfa No:	4/396	Area Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Area Taşınmaz Nitelik:	TAŞ.A

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Konum Tarih-Yerine	Tekin Sebep-Tarih-Yerine
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabiidir. (Şahıs: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtmez.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 13:53 - 5079	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sırası	Malik	H Rütbe	Hisse Payı	Mebekare	Toplam	Etkine	Tekin Sebep
----------------	-------	---------	------------	----------	--------	--------	-------------

1 / 2

No		No	Payda		Mebekare	Sebep-Tarih-Yerine	Tarih-Yerine
229012298	(SN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	920.00	920.00	5079 27-12-2012 3966	

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 AMAÇLIDIR.

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 <sup>2</sup> ):	10000.00
İlilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAYDIN Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYKINLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çizim/Sayfa No:	6/589	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lahit	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göreği Sözlüme.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 13:53 5079.	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sırası	Malik	E Bilgi	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Tekin Sebebi
----------------	-------	---------	------------	-----------	--------	--------	--------------

1/2

No		No	Payda	Metrekare	Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
229658341	(SN:7770142) CVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.		1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişilerin 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	Al Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ):	15625,19
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Yeniçe(ÇANAKKALE)	Bağsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAYAYIN Köyü	Bağsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	VAYIQLAR	Blوک/Kapı/Garaj/BeNo:	
GMU/Sayfa No:	7/616	Arsa Pay/Fayda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Tekin Sebep-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabiidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Belirtilir.)		Yeniçe(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 13:53 - 5079	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sönum	Malik	Ei Birliği	Hisse Payı	Metrokare	Toplam	Edinme	Tekin Sebep
---------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	-------------

1 / 2

No		No	Payda	Metrokare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
220658351	(SN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15625,19	15625,19	Tekül Kişilerin Ümran Değişikliği 07-01-2013 23

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Ş/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Tekin Sebep-Tarih-Yevmiye
Beyan	674/81 m2 lik kısmın kamuya terkinde mavi fıkra etmiştir.	ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yeniçe(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 OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2/2-2022-11:13



## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/092
Tasınmaz Kimlik No:	83756579	AT Yüzölçümü(m2):	18138.71
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Ruham Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağınmaz Bölüm Bölümlü Yüzölçümü:	
Mevkide/Köy Adı:	KARAAVDIN Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYGINLAR	Blok/Kat/Giriş/İB No:	
Çizim/Sayfa No:	10/1907	Ana Parsel/Parçesi:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Çablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bend. Gereği Belirtilmiştir.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10/11/2029 13:53 - 5079	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

No		No	Payda	Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
259667090	{SN:7720142} 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 Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	461.29 m2'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YOK		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 AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2022-11:13



## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/893
Tapınmaz Kimlik No:	B6281160	AT Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ):	33300.00
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Yeniçe(ÇANAKKALE)	Bağınmaz Bölüm Sıra Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAAYDIN Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYINLAR	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	
Çiz/Sayfa No:	10/915	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

## TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehin	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi Tarih-Yerine
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Devlet Görseli Belirmez.)		Yeniçe(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 12:52 - 5079	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hiss) Sözümler	Malik	E Bilgi	Hiss Payı	Mutlaklık	Toplam	Edilme	Tekin Sebebi
-----------------	-------	---------	-----------	-----------	--------	--------	--------------

1 / 2

No		No	Payda		Mutlaklık	Sebebi Tarih-Yerine	Tarih-Yerine
278430184	(SNA7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	33300.00	33300.00	Tekin İşlemi (TSM) 11-09-2014 2961	

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

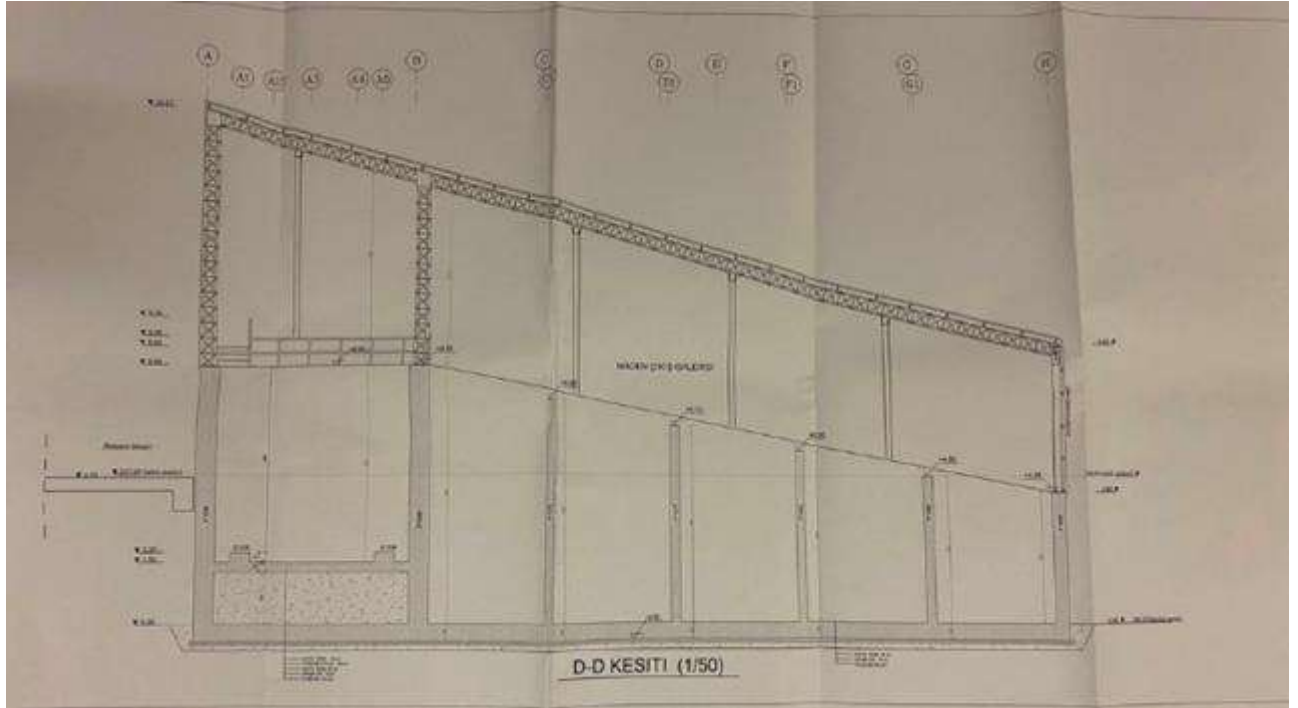
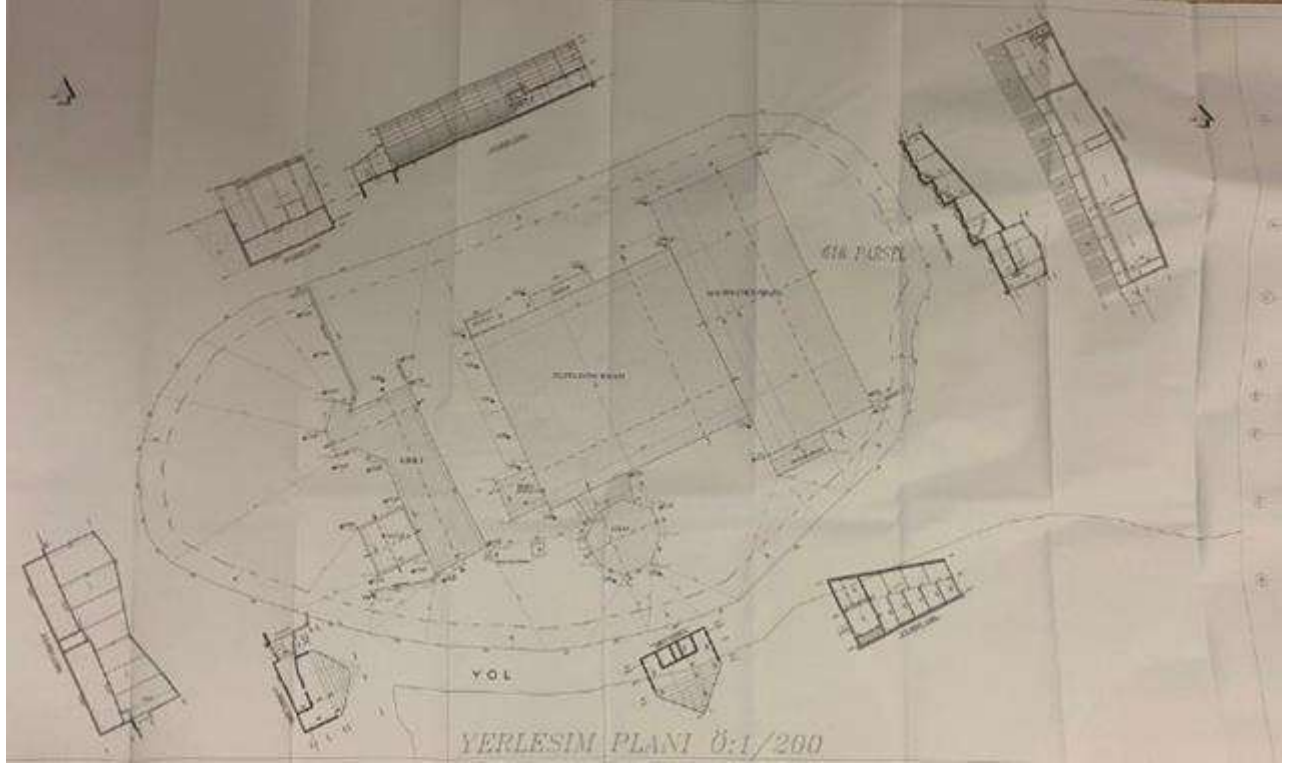
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0qwmwPifRR8I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

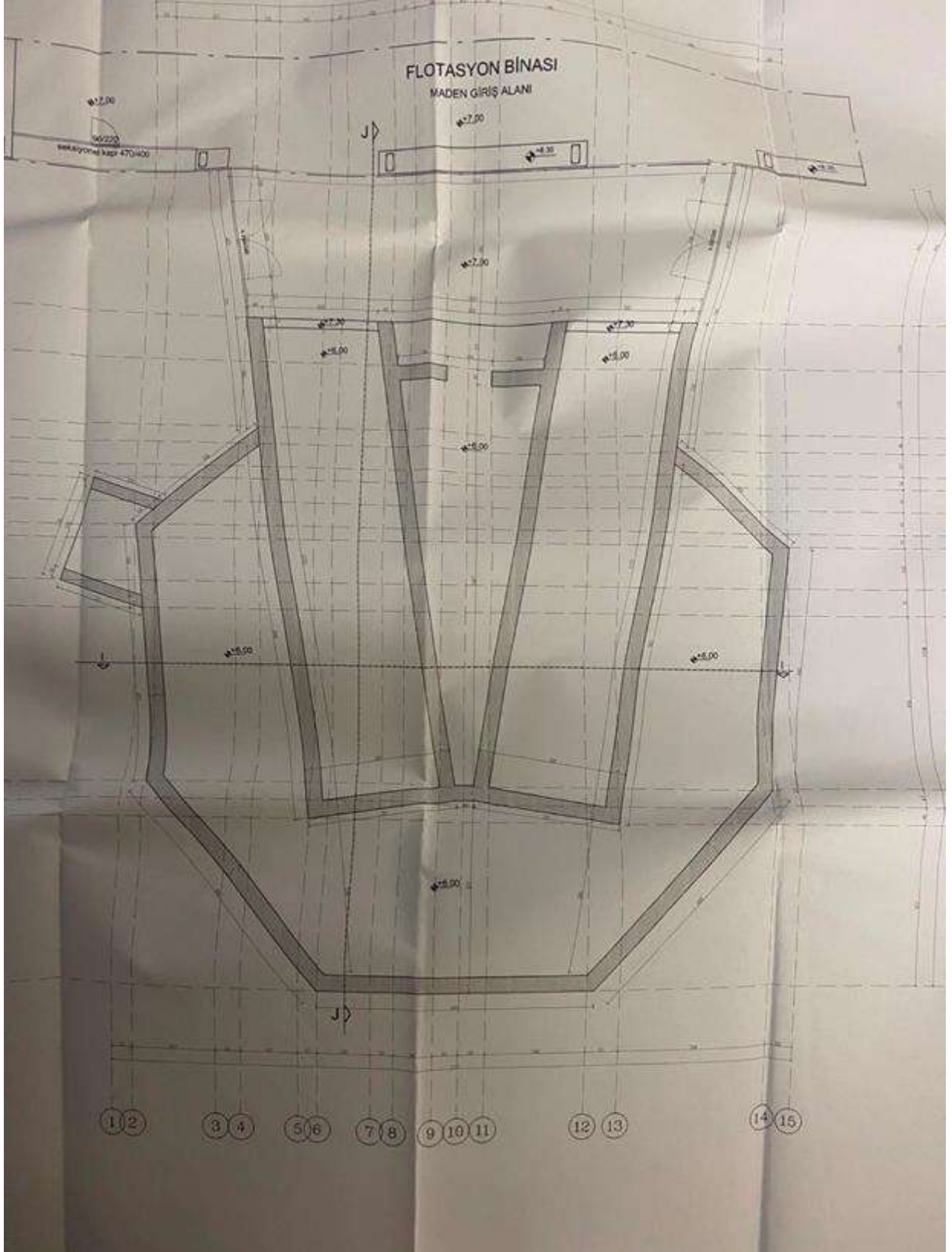




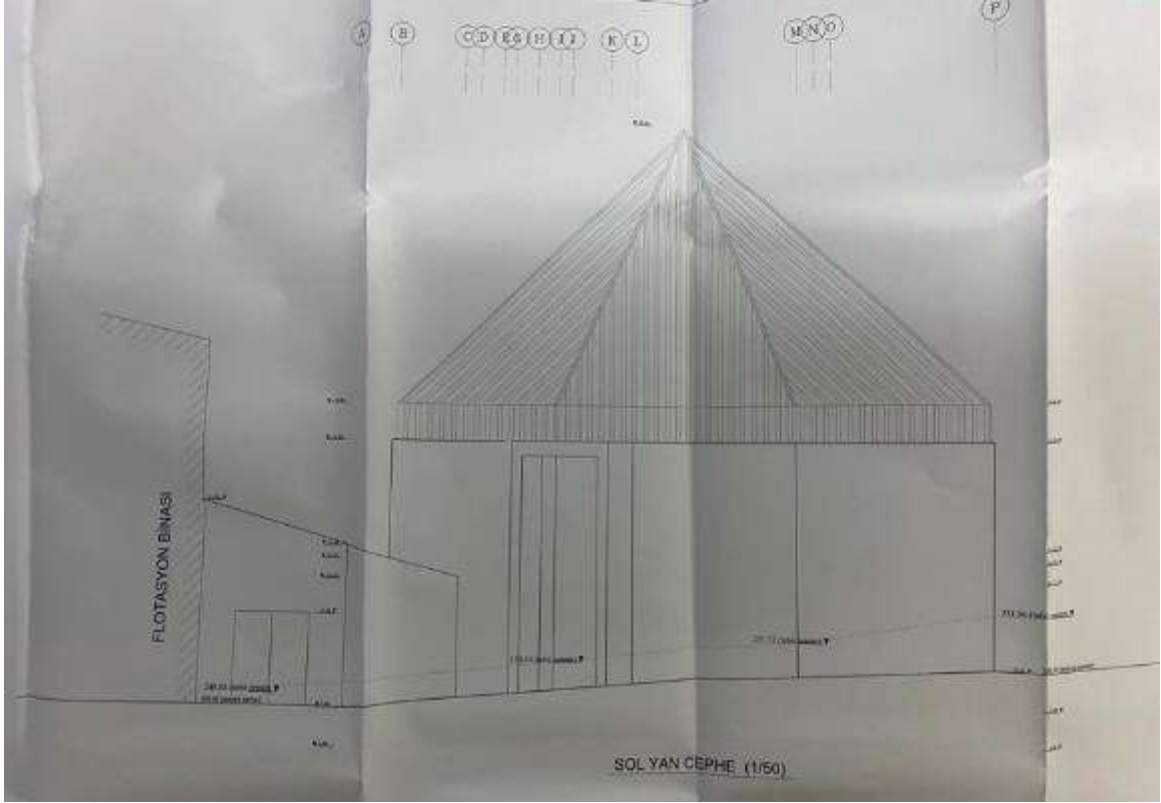






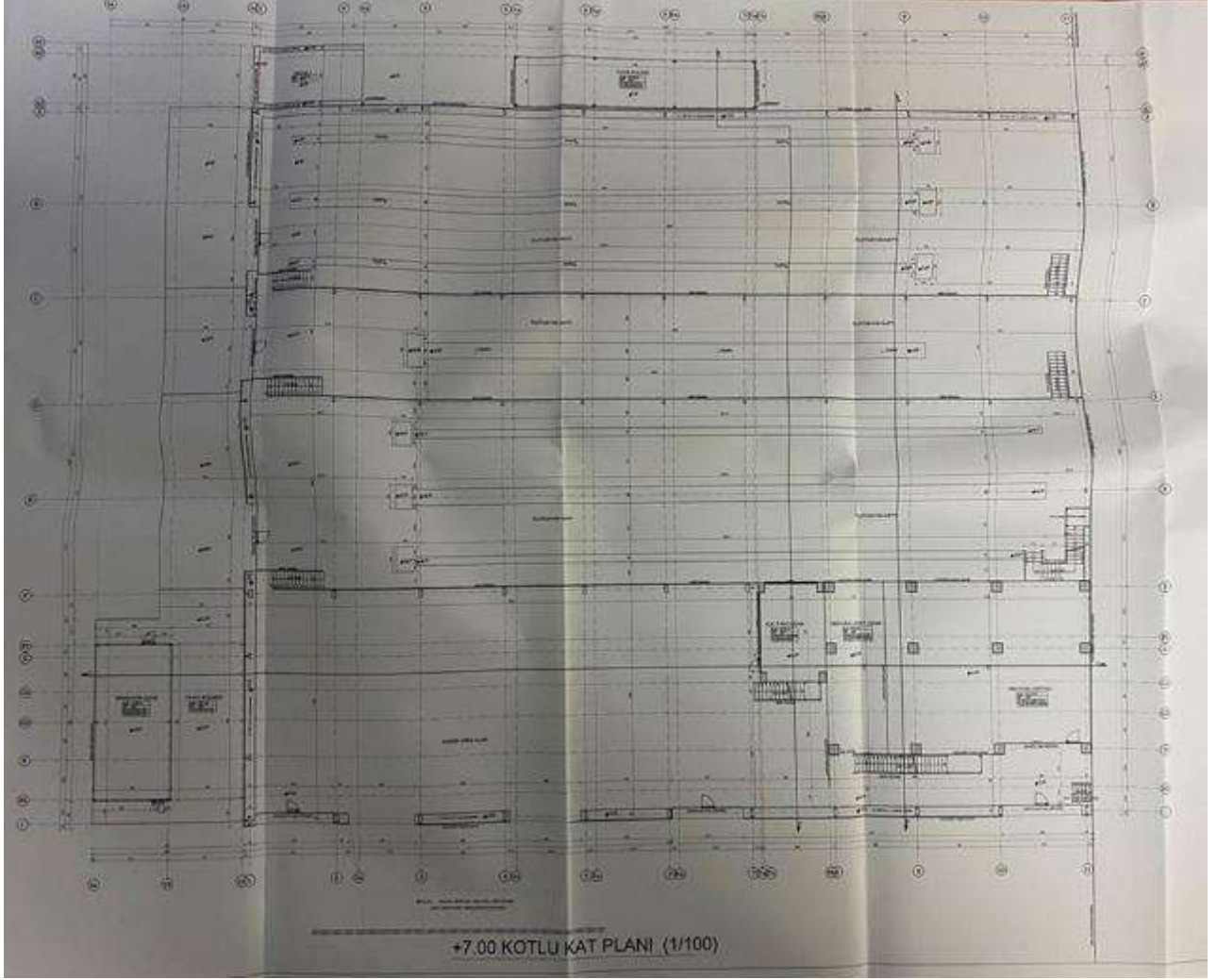






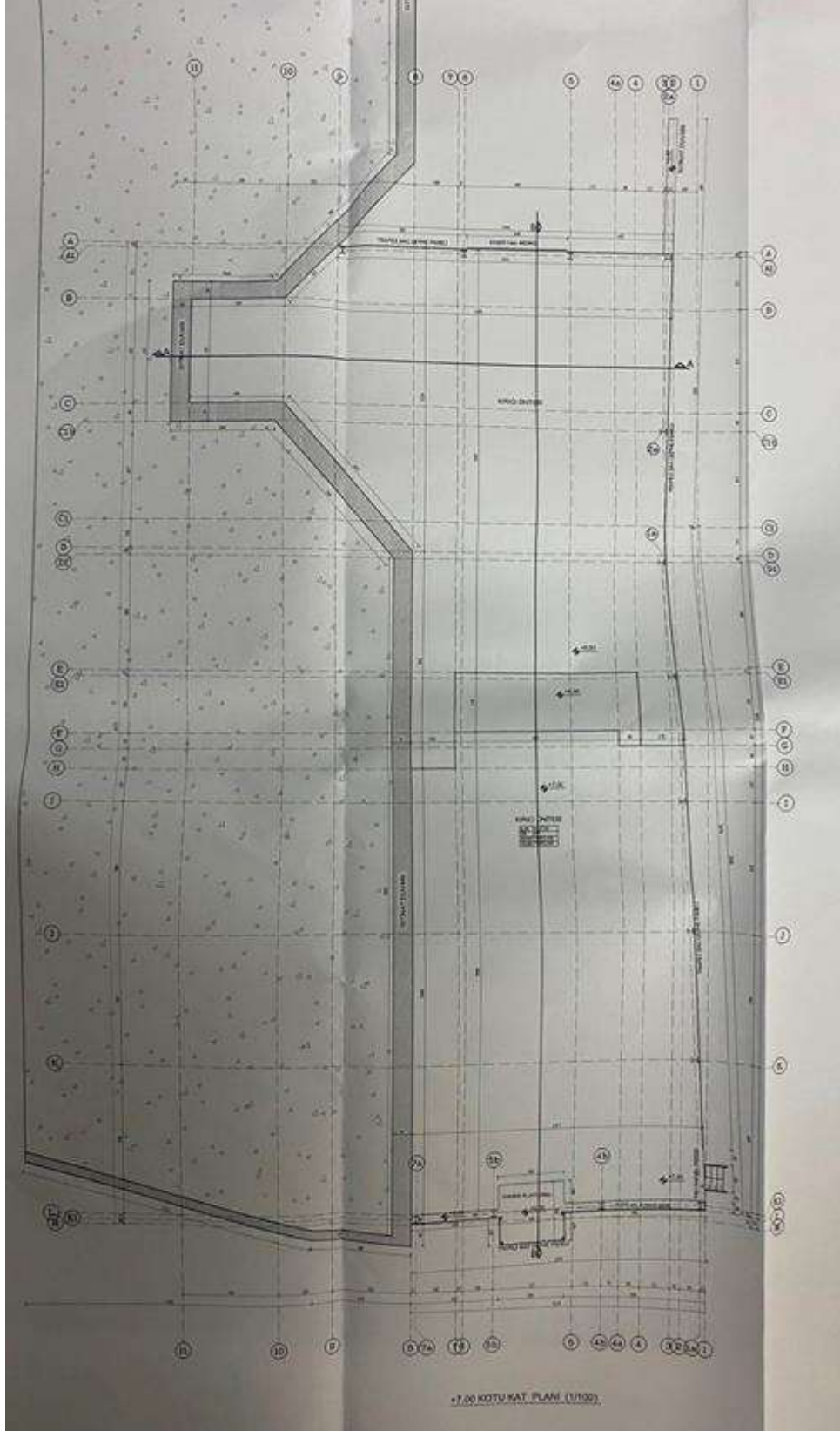


















YAPI RUHSATI												280463											
1 Ruhsat veren kurum ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ				8 Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Gidelerime <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fesih <input type="checkbox"/> 5 Kat katma <input type="checkbox"/> 14 Mekânli tesviye <input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 15 Dikey tesviye <input type="checkbox"/> 7 Çeyiz <input type="checkbox"/> 16 İnan değiştirilme <input type="checkbox"/> 8 Taahhüt <input type="checkbox"/> 17 İnanlı dönüş <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Başka dönüş <input checked="" type="checkbox"/> 19 Diğer (Fayak Yeri)				9 Ruhsatın onay tarihi 02/07/2014		10 Ruhsat no 94/2		11 İlk ruhsat tarihi		12 İkinci ruhsat tarihi									
2 Ruhsat verilen yapının adresi 1 ÇANAKKALE Sokak: EĞİTİM Mahalle: ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ Mevki: Mevki belgesi adresi: KÖY SOKAĞI Çevre düzenleme kodu: Diğ. yapı no: 159-5 Site adı: Mevk. adı: KÖYÜN KENDİSİ				13 İmar planı onay tarihi 05.10.2013				14 İmar durumu tarihi 21.05.2014		15 İmar durumu no 5157		16 Zemin etüdü onay tarihi 04.06.2014											
3 Parça no 4				4 Ada no		5 Parsel no 6/6		6 Blok no 2		7 Bölgesel bölüm no 1,2,3,4		17 Parçeleme plan onay tarihi		18 Parçeleme durumu SANAT ALANI		19 Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 15625,19		20 Tapu tesviye belgesi veren kurum YENİCE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21 Tapu tesviye belgesi tarihi 02.05.2014		22 Tapu tesviye belgesi no Y.1601.0.7.5.5/6	
23 Oda no 4				24 Parçelenen inşaat başlama tarihi 16.03.2010				25 Parçelenen inşaat bitirme tarihi ./././20...				26 Ruhsatın geçerlilik tarihi 02/07/2019											
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mühendisinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>															
27 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no ÖZEL MADEN İŞLETİMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. 431257996				32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no ÖZEL MİNERAL MÜHÜRLEME İNŞ. VE SAN. TİC. A.Ş. 431257996				42 Adı soyadı ünvanı KEMAL AYTAÇ															
33 Oda adı no 536002				34 Vergi kimlik no 800457214				43 TC kimlik no 2193292086															
35 Vergi kimlik no 2193292086				36 Sigorta sicil no 27422021980020034				37 Sırdığına tarihi 30.05.2014				38 Sırdığına no 1											
38 Adres EĞİTİM MEK. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 105B KAT 2 BEŞİKTAS/İSTANBUL				39 Sırdığına adresi EĞİTİM MEK. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 105B KAT 2 BEŞİKTAS/İSTANBUL				40 Sırdığına adresi EĞİTİM MEK. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 105B KAT 2 BEŞİKTAS/İSTANBUL				41 İmza											
39 Adres EĞİTİM MEK. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 105B KAT 2 BEŞİKTAS/İSTANBUL				40 Sırdığına adresi EĞİTİM MEK. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 105B KAT 2 BEŞİKTAS/İSTANBUL				41 İmza				42 İmza											
<b>Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>																			
53 Kullanım amaçına göre yapılan bölümler tablosuna göre yapılan bölümler				51 Bölgesel bölüm sayısı		52 Yıkılışları (m <sup>2</sup> )		53 Binlerce yapı sayısı		54 Yapıda bölgesel bölüm sayısı		55 Yapıda korut. binisi (Zam.) sayısı		56 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 2584,33		57 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 2584,33							
(0201) Saraylı biniler				1		2404,36		58 Toplam yapı sayısı 4		59 Toplam bölgesel bölüm sayısı 3		60 Toplam korut. binisi(m <sup>2</sup> ) sayısı 0		61 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 2584,3		62 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 2404,3							
(0214) Lüksde yer almayan diğer biniler (İnşa dışı)				1		27,2		63 Yapının yd. katı adı kat sayısı		64 Yapının yd. katı adı kat sayısı		65 Yapının toplam kat sayısı 1		66 İskele kat sayısı		67 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı							
(0222) Saraylı binalar				1		51,34		68 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı		69 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı		70 Yapının toplam yd. katı sayısı 0,45		71 İskele kat yd. kat sayısı		72 İskele kat yd. kat sayısı							
(0224) Tarihî yapılar (yeni)				1		81,43		73 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı		74 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı		75 Yapının toplam yd. katı sayısı 0,45		76 İskele kat yd. kat sayısı		77 İskele kat yd. kat sayısı							
Toplam (0201) Saraylı biniler				4		2664,35		78 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı		79 Yapının yd. katı adı yd. kat sayısı		80 Yapının toplam yd. katı sayısı 0,45		81 İskele kat yd. kat sayısı		82 İskele kat yd. kat sayısı							
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>				84 Tesisler				85 Otak Kullanım Alanları				86 Yapının Tappacı Sistemi											
73 İskele sistemi 1. Merkezi otomatik koloförler <input type="checkbox"/> 2. Birim iç koloförler <input type="checkbox"/> 3. Kat koloförleri <input type="checkbox"/> 4. Sola <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobaları <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>				84 Tesisler 1. Ateşe <input type="checkbox"/> 2. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Fes su <input type="checkbox"/> 7. Tesis su <input type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paralel <input type="checkbox"/> 11. Yangın boruları <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>				85 Otak Kullanım Alanları 1. Kısıtlı <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Akap otapark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otapark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Konut <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürme holüğü <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>				86 Yapının Tappacı Sistemi 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Diğer <input type="checkbox"/> 1.5. Çeşitli sistemler <input type="checkbox"/> 1.6. Perde sistemleri <input type="checkbox"/> 1.7. Çeşitli Perde sistemleri <input type="checkbox"/> 1.8. Diğer <input type="checkbox"/>											
74 İskele Anapji Kullanılan Yapı Türü 1. Kat yapı <input type="checkbox"/> 2. Fes kat <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Temel <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>				81 Sosyal Su Yıkılma Çirisi 1. Temizleme <input type="checkbox"/> 2. Süzme <input type="checkbox"/> 3. Güneş kilitlenmesi <input type="checkbox"/> 4. Fes omb. <input type="checkbox"/> 5. Müpenev <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>				81 Sosyal Su Yıkılma Çirisi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fes kat <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yıkılma <input type="checkbox"/> 6. Temel <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>				87 Duvar Dolgu Malzeme Çirisi 1. Brick <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Fes kat <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Diğer panel <input type="checkbox"/>				88 Diğer Çirisi 1. Mak. Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar diyafr. <input type="checkbox"/> 3. Antrasit <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hacı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>							
<b>Yapı Projeleri</b>				89 Oda adı no				90 Oda adı no				91 Adres											
89 Oda adı no Mimar 08.05.2014				90 Oda adı no ASU CEYDA ÇALIŞ AYTAÇ 4300256745				91 Adres İSMETPAŞA MAH. BİADET APT. NO 1590 MERKEZÇANAKKALE				92 İmza											
92 Oda adı no 3/4 28.04.2014				93 Oda adı no HARİTTİN İSMAİL TOYUN 3739114838				94 Adres İSMETPAŞA MAH. BİADET APT. NO 1590 MERKEZÇANAKKALE				95 İmza											
95 Oda adı no Etiler 26.05.2014				96 Oda adı no İSMAIL BEŞİ 6544217592				97 Adres ATATÜRK CAD. AYTAÇ ÇOKAK NO 17 EZNEÇANAKKALE				98 İmza											
98 Oda adı no Mekânli tesviye 29.05.2014				99 Oda adı no BAZİM TOK 4997113300				100 Adres ATATÜRK CAD. KARATAY PASAĞI NO 13 EZNEÇANAKKALE				101 İmza											
102 Oda adı no JEOTEKNİK ETÜD/ÇEKİLİŞ MÖH. 14.06.2014				103 Oda adı no ÖZKAR GÜLEN 3026332928				104 Adres İSMETPAŞA MAH. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 776 MERKEZÇANAKKALE				105 İmza											
106 Oda adı no JEOTEKNİK ETÜD/ÇEKİLİŞ 07.06.2014				107 Oda adı no PELİN GÜLEN 1946701658				108 Adres İSMETPAŞA MAH. DEMİRCİOĞLU CAD. NO 776 MERKEZÇANAKKALE				109 İmza											





















## 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. 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 vermemesi bakımından özen arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususunda 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-İmza**  
**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İyi Markası Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 5000-01 Faks: Keşif: bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağı: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi: <https://ebultra.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 çıkarmanız 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 buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra 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,

Rakıplık Yolu 8. km No:116 06030 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 2400000, E-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr)  
Barışlı Mah. Akmerkez Cad. No:13 Etiler 34397 İSTANBUL, Tel: (0212) 5542500, Faks: (0212) 5542500  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 7268826-1546-4649-4425-040404000  
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi için: Sermaye Piyasası Kurulu  
BAŞKANLIĞI  
www.spk.gov.tr



## 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 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 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. Coşkunlu*

**TÜRKAK**  
Bilgi Güvenliği YS  
TSEN ISO/IEC 27001  
AB-0094-YS

TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B

Bu Sertifika kuruluşun, Cİcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cİcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cİcert 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

01BELP02 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 : 10.09.2015 No : 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. Attila Köksal*

K. Attila 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. Nevezat Öztangut*

E. Nevezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

### 9.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

  
**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BELGESİ

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

**Sayın Mesut KAYA**  
(T.C. Kimlik No: 25328279864 - Lisans No: 404902)

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

  
**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BELGESİ

**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 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: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

**Sayın Ahmet KARABIYIK**

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - 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










## 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](http://www.adenderleme.com)