

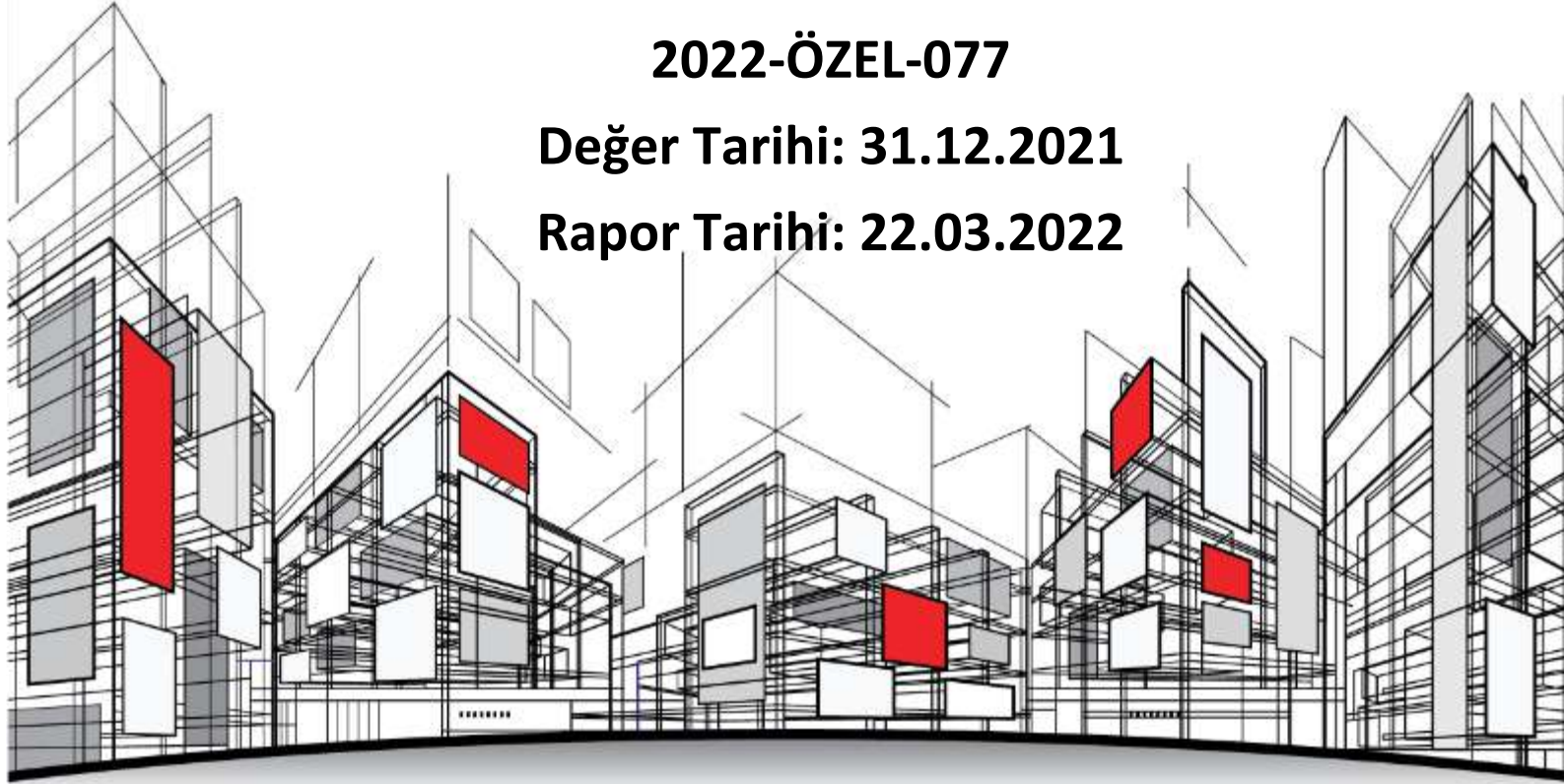
GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

2022-ÖZEL-077

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Tarihi: 22.03.2022



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.01.2022/A020
Değer Tarihi	: 03.02.2022
Rapor Tarihi	: 22.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-077
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede 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. 19.02.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-077 numaralı (31.12.2020 Değer Tarihli) rapor; Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 182.114.000-TL Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 214.894.520-TL Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç: 32.650.000-TL Finansal Kiralamaya Konu Varlıkların Pazar Değeri (TL) KDV Dahil: 38.527.000-TL Hazırlayan (D.U) Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul, makine ekipmanlar ve demirbaşların değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı Analizi" kullanılarak değer takdir edilmiştir. Pazar Yaklaşımı ile tesisin arsası ve diğer arsalarla yönelik araştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar ve makine ekipmanlar için değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntemler ile takdir edilen bütünlük tesis değeri gayrimenkuller ve makine parkını içermektedir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 237.612.000-TL İkiyüzotuzyedimilyonaltıyüzonikibin- Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 280.382.160-TL İkiyüzseksenmilyonüçyüzseksenikibinyüzaltmış- Türk Lirası
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 51.865.000-TL Ellibirmilyonsekiyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış Varlıkların Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 61.200.700-TL Altmışbirmilyonikiyüzbinyediyüz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Cvk Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105B Beşiktaş/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U) Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 (Lisans Dijital Rozeti)

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

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

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

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

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER VE KISITLAMALAR

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

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

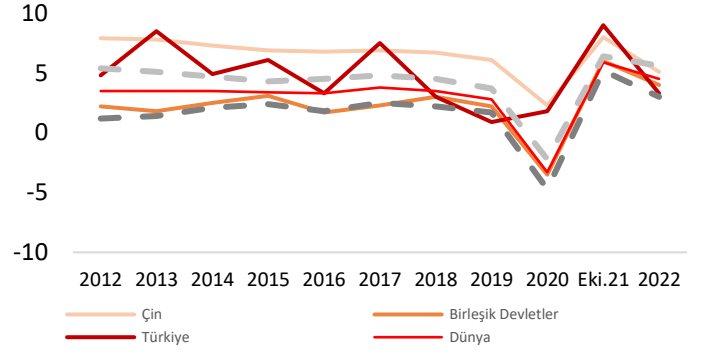
IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020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

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

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

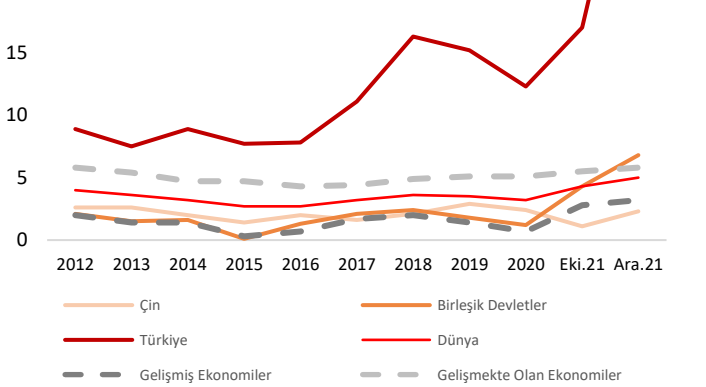
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



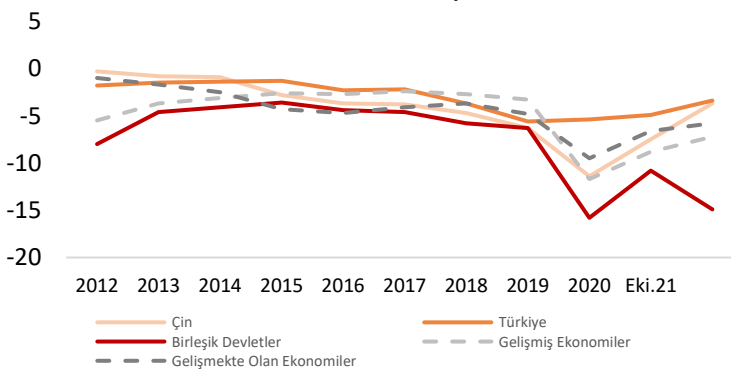
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



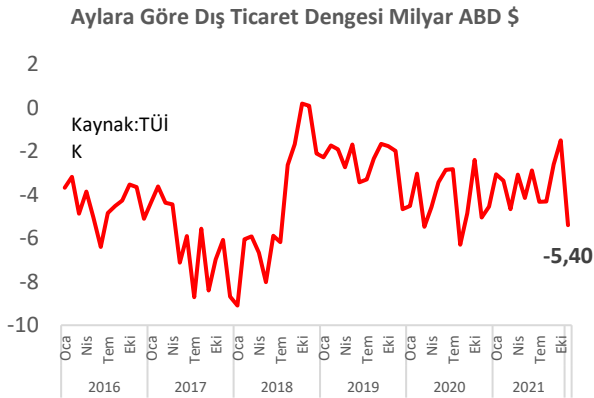
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda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

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

3.2. Türkiye Ekonomisi¹

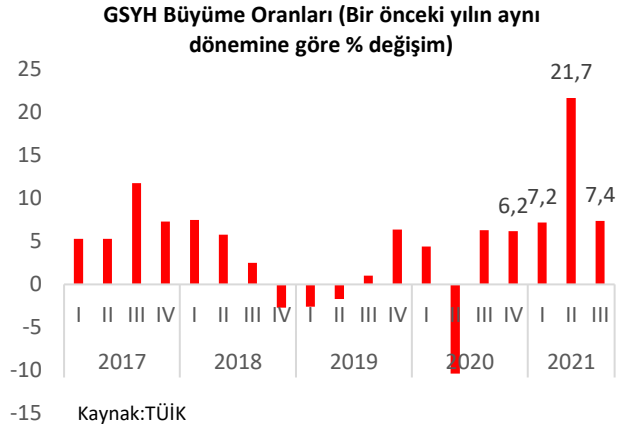
GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın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

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



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

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



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

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

¹ TÜİK, TCMB

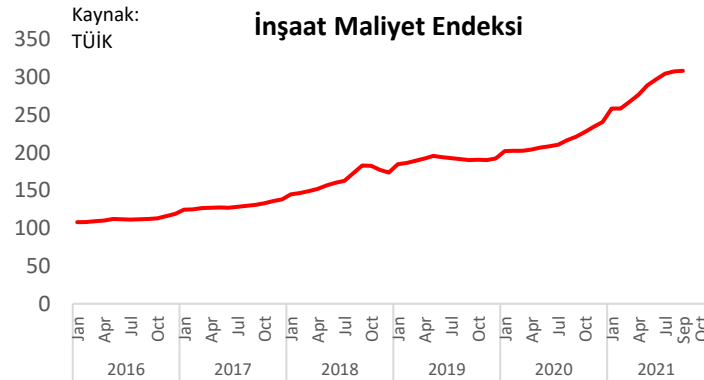
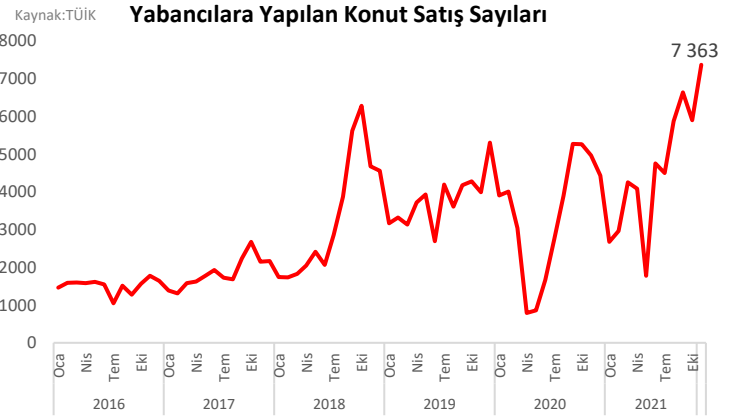
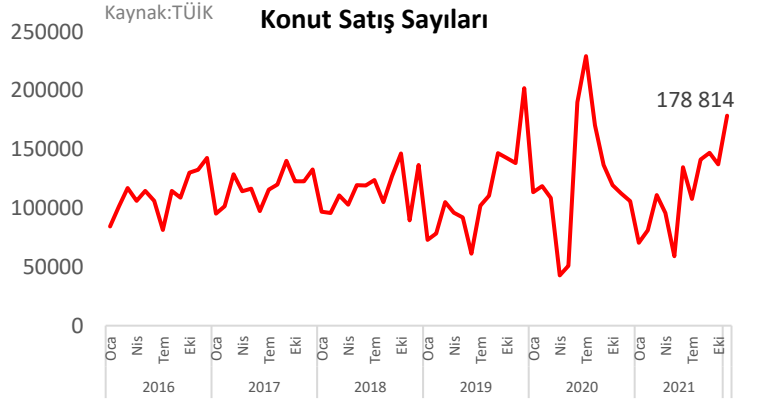
3.3. Gayrimenkul Sektörü²

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

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

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

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



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

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

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

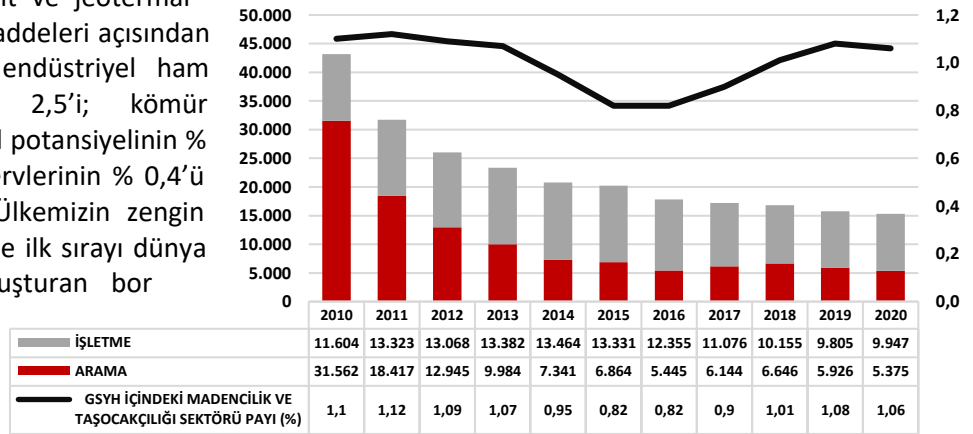
3.4. Maden Sektörü³

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

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

Ancak, birkaç maden dışında dünya ölçeğindeki rezervlerimiz kısıtlıdır.

Yıllar İtibariyle Verilen Toplam Ruhsat Sayıları (2010-2020)



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

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

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

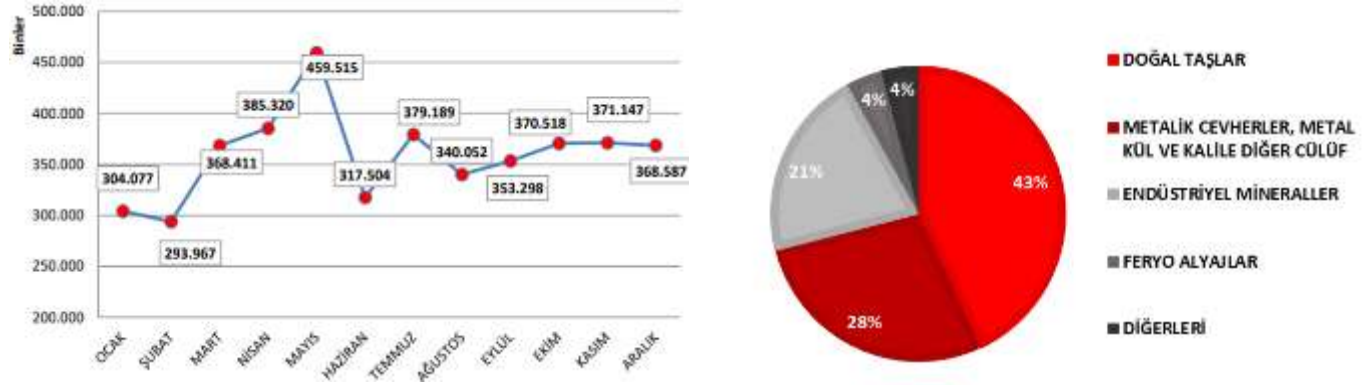


2019 yılında 180 milyar USD olarak gerçekleşen ülkemiz toplam ihracatından %2,4 pay alan madencilik sektörü ihracatı, bir önceki yıla göre %5,4'lük azalışla 4,31 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

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

³ KAYNAKÇA: Maden Tetkik Arama Enstitüsü

2019 yılında maden sektörü ihracatı ay bazında tablosu aşağıdaki gibidir.



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

KURŞUN

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

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

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

ÇİNKO

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



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

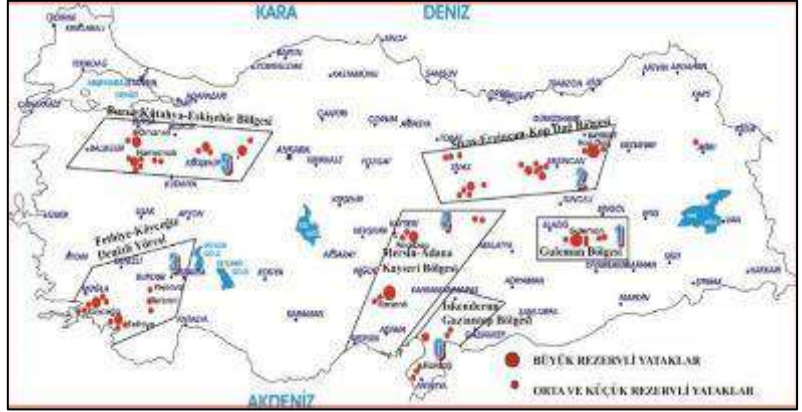
Türkiye’nin çinko metal tüketimi yılda 60 bin ton dolayındadır. Bunun 10 bin tonu geçici ihraç yoluyla yurtdışına gönderilen cevherlerden geri dönen metalle, bir bölümü hurdadan kazanılmakta, geri kalan 20-30 bin tonu ithalatla karşılanmaktadır.

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

KROM

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

Krom cevherinin kimyasal bileşimi cevherin sanayideki kullanım alanlarını belirlemektedir.



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

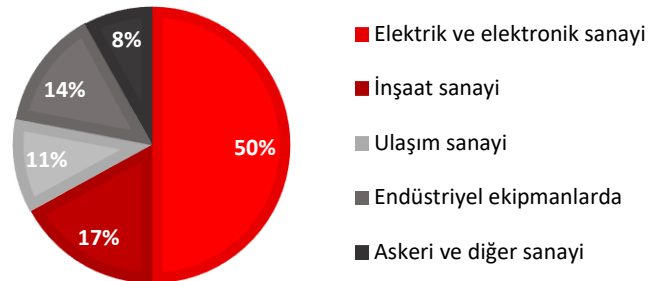
BAKIR

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

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



Bakırın Toplam Kullanımdaki Payı



Kaynak: MTA,2018

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

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

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ



4. TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİSİN KARAKTERİSTİKLERİ

4.1. Tesisin Konumlu Olduğu Bölge Analizi

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

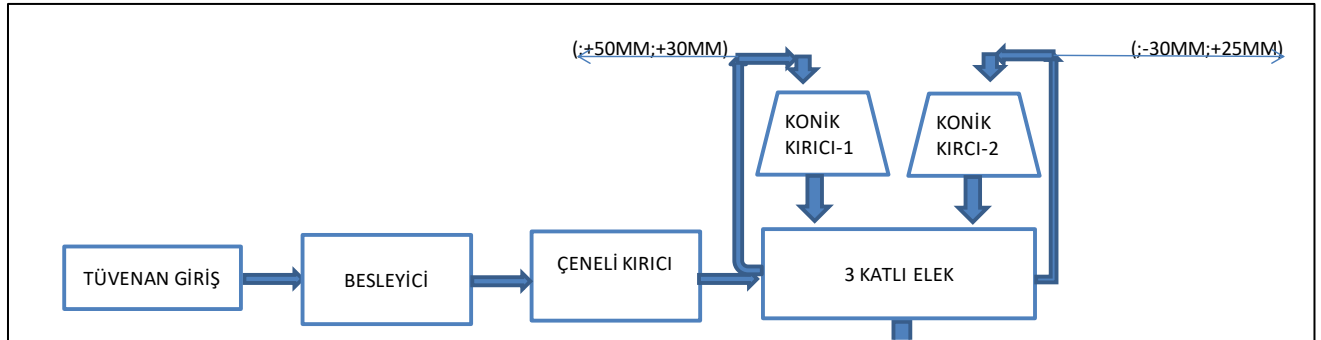
4.2. Tesisin Karakteristik Özellikleri ve Tanımı

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

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

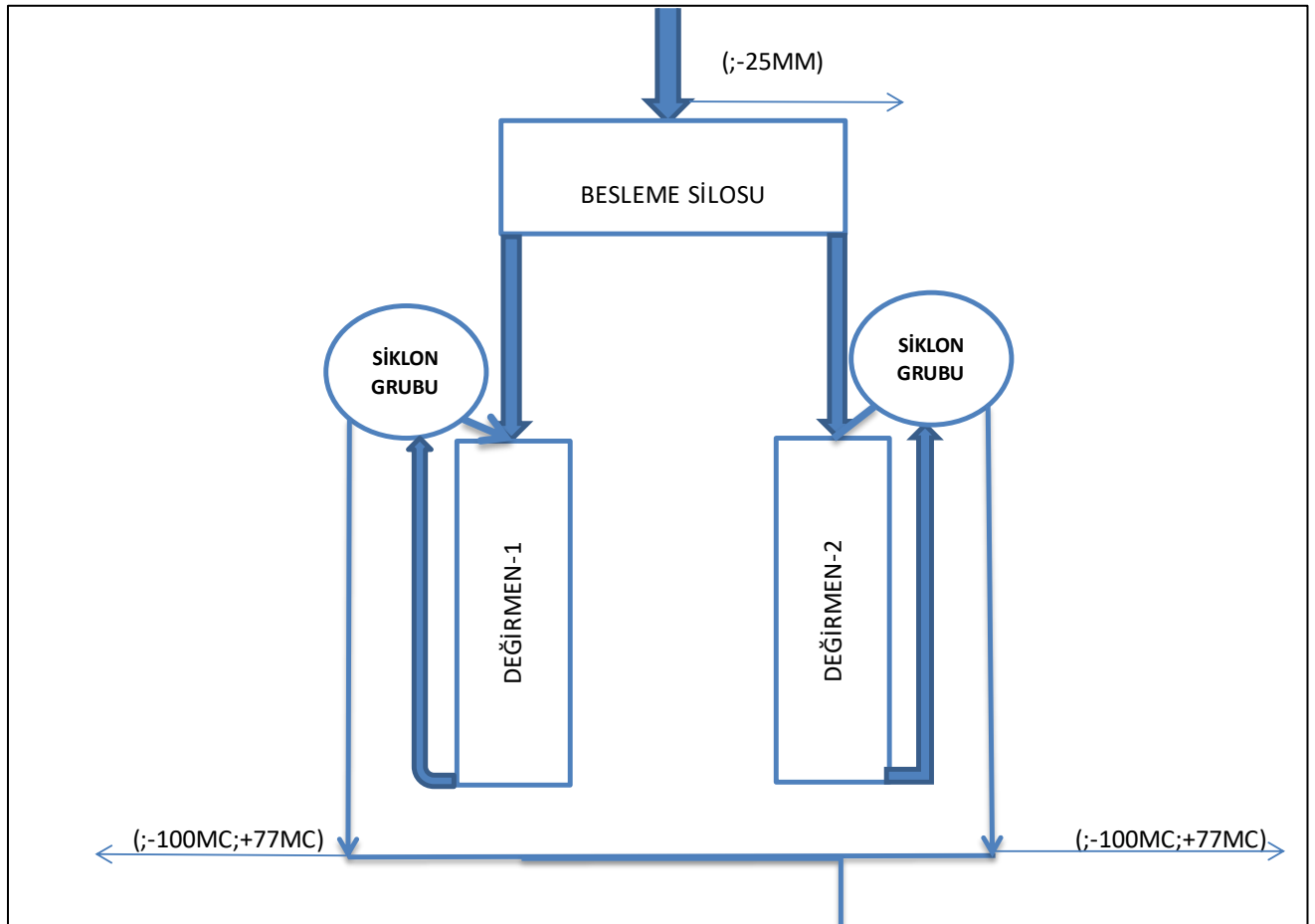
İşletmede patlatmalı ve tam mekanize kazı ile yer altı madenciliği uygulanmaktadır. Nakliye eğimli galeriler(desandre) den kepçe, kamyon ile yapılmaktadır. Kayaç yapısına, galerinin kullanım amacına, ekonomik etkenlere bağlı olarak hazırlık, üretim, havalandırma, nakliyat vb. amaçlar için açılan galeri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

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

**Kalkım İşletmesi İş Akım Şeması****Kırma-Eleme**

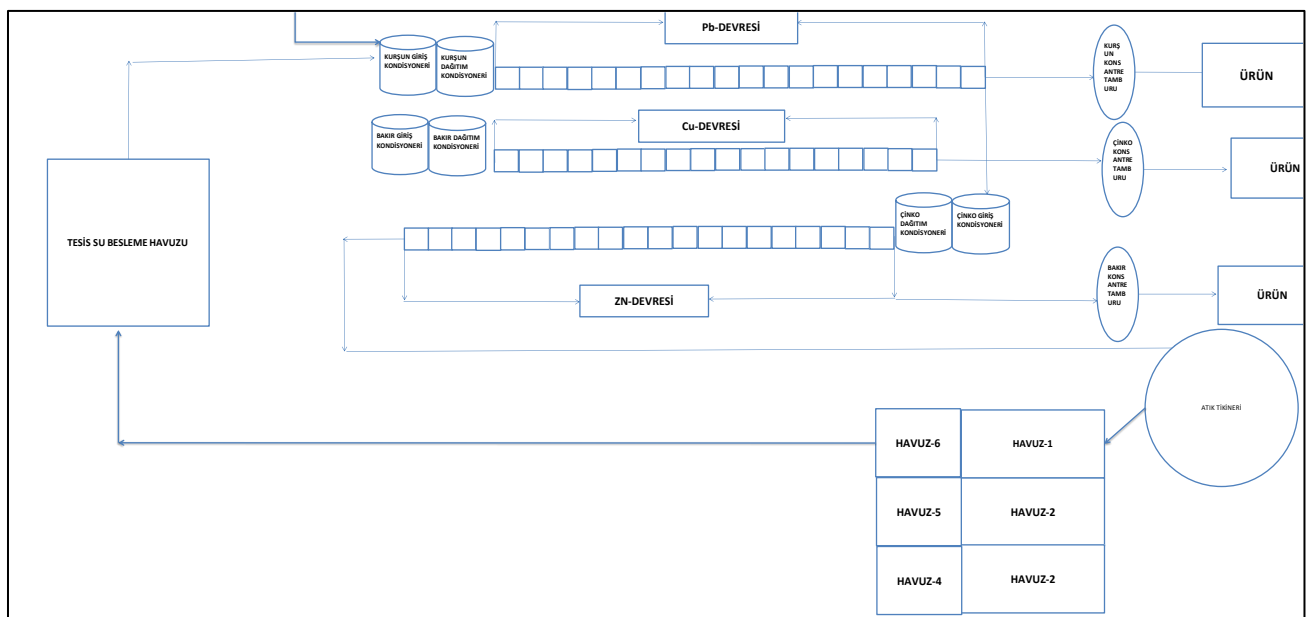
Maden işletmesinden getirilen tüvenan cevher, tüvenan cevher stok sahasında tenörlerine göre stoklanmaktadır. Değişik tenörlerdeki tüvenan cevherler flotasyon tesisi ortalama tenörünü belirlemek için karıştırılıp flotasyon tesisi kaba cevher silosuna beslenmektedir. Buradan da titreşimli besleyici ile 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 kondisyonelerine beslenir. Siklon alt akımı tekrar değirmene beslenir. Burada değirmenler kapalı devre çalıştırılır.

Flotasyon





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

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

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

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

4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

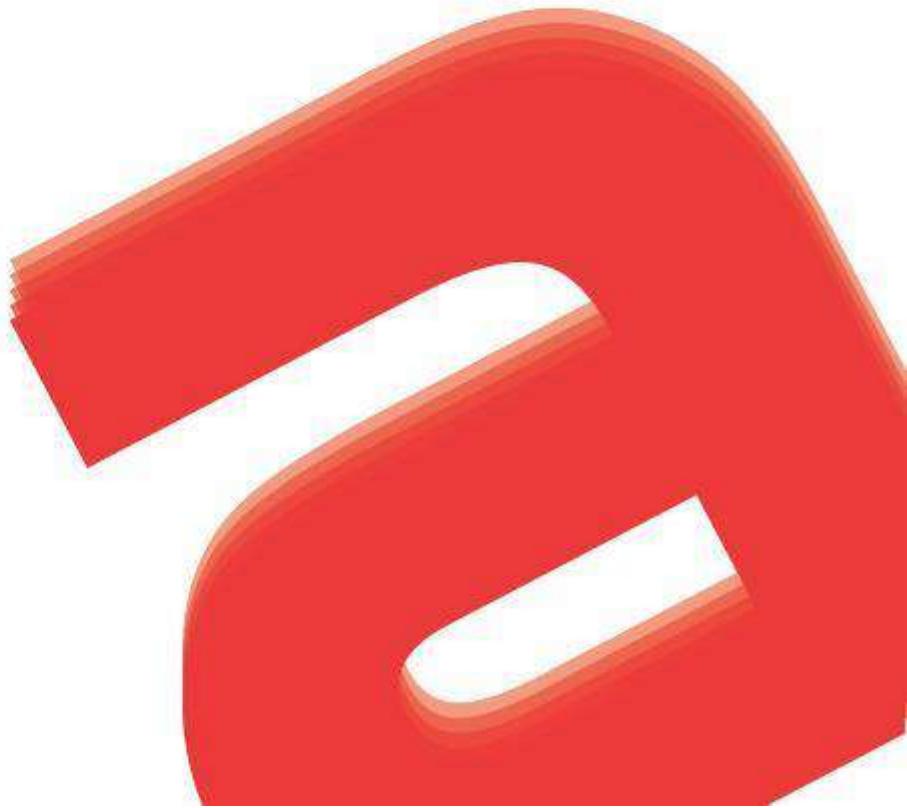
“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

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

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

5.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

5.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

5.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

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

0 Ada 616 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

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

0 Ada 892 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

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

0 Ada 893 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

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

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

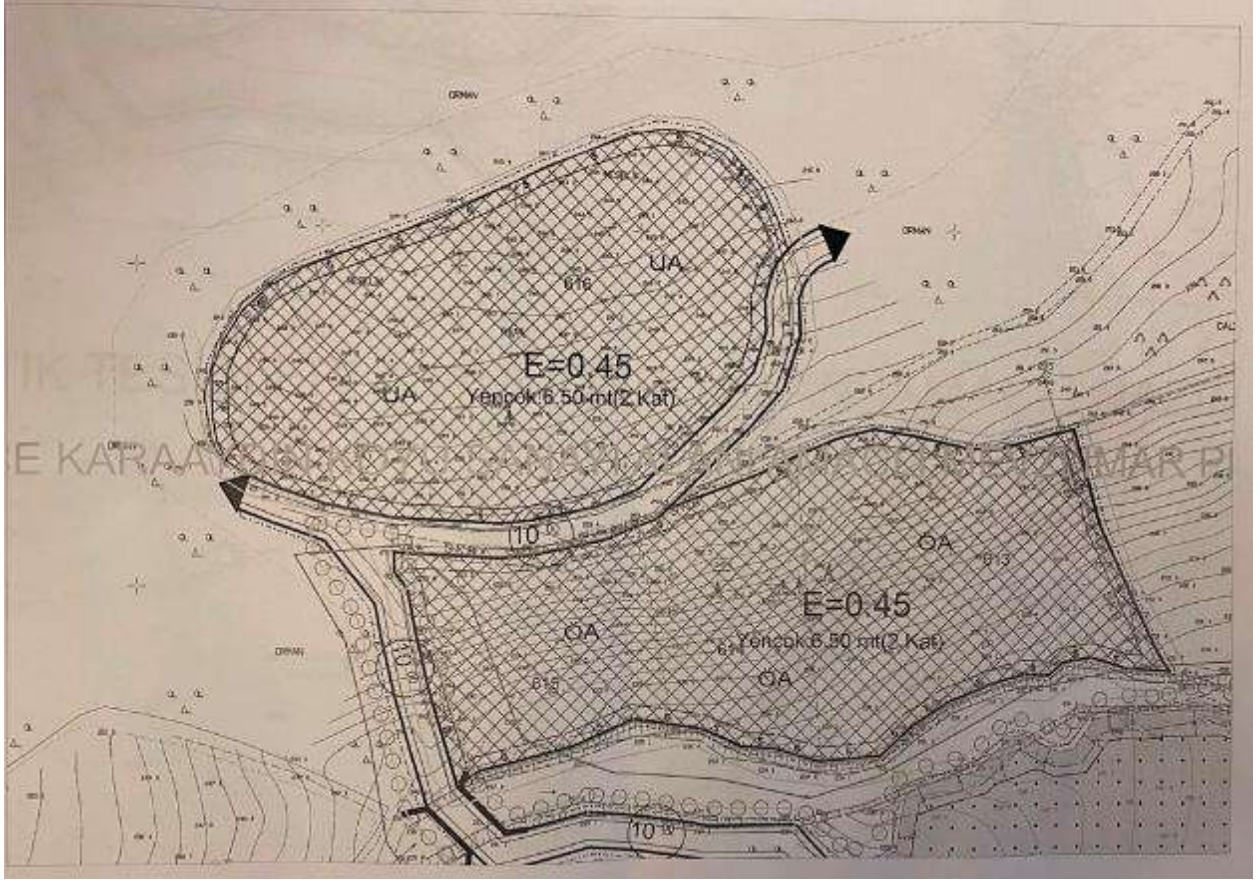
➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

5.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

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

Güncel İmar Durumu Bilgileri





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

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

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

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

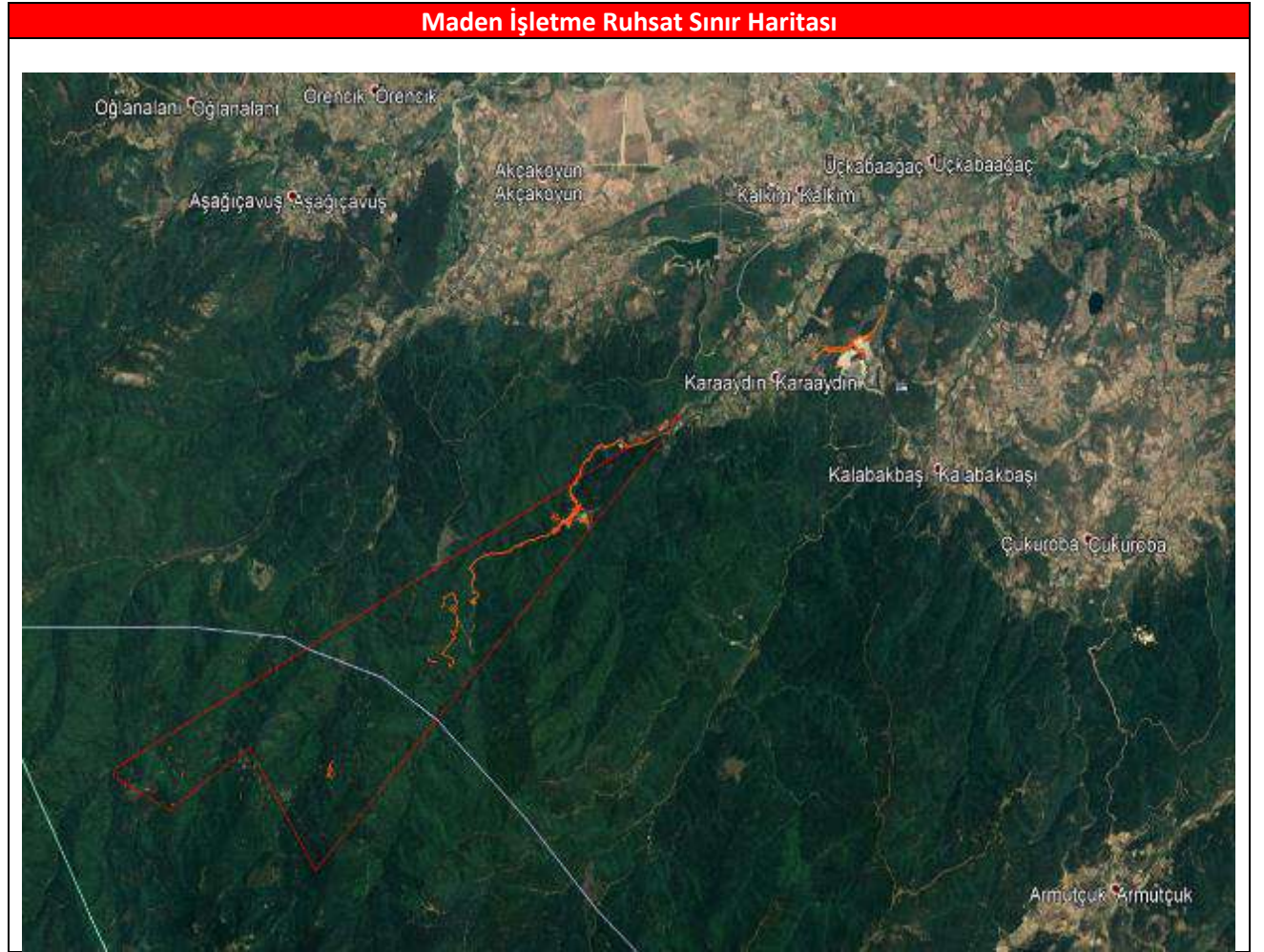
Orman parsellerine isabet eden, Altyapı tesisleri; Madencilik faaliyetleri için zorunlu yol, su, röle istasyonu, haberleşme, doğal gaz boru hattı, enerji nakil hattı, trafo, bant konveyör, havai hat, asansör, havalandırma bacası, kuyu tesisleri, şantiye alanı, yemekhane, atölye, maden stok alanı, pasa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

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)

02.07.2014	94	5.452,12
------------	----	----------

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

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



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



Orman İzinleri Sınır Haritası



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

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

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

5.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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



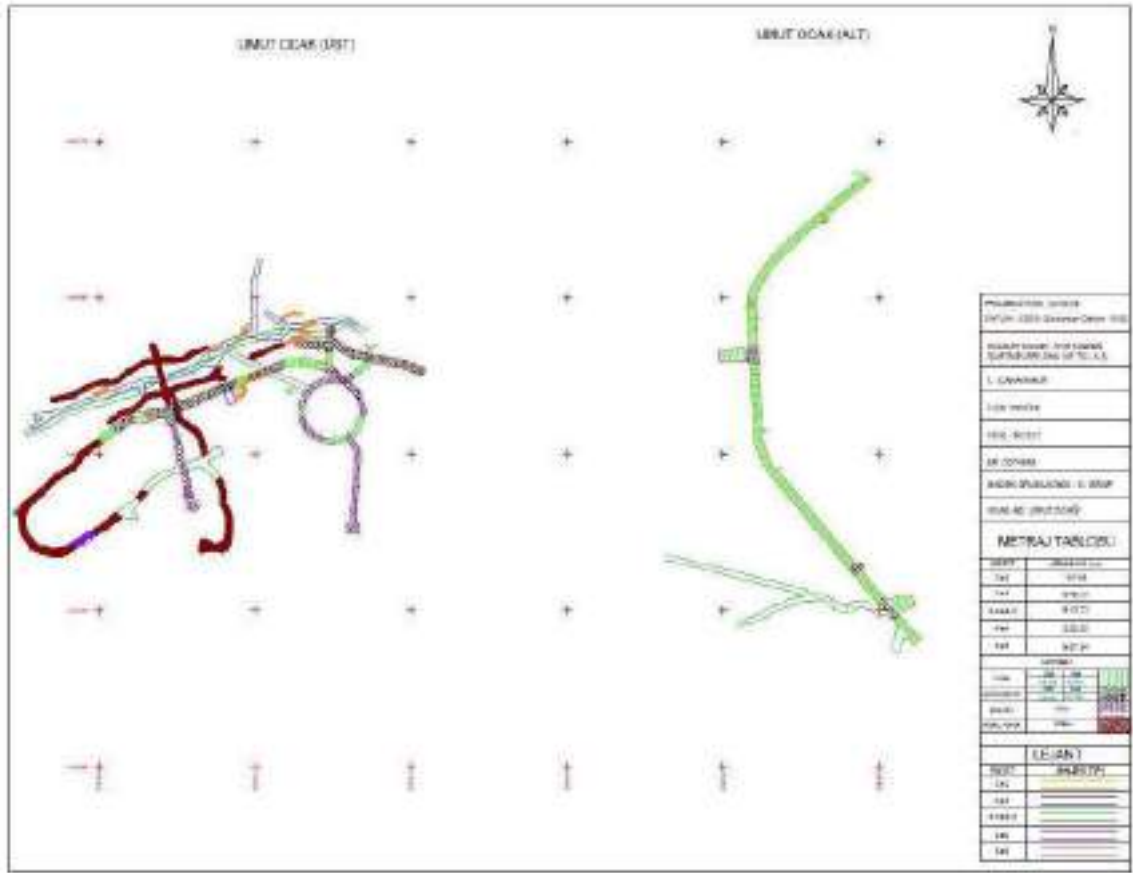
[illegible]

CVK MADEN İŞLETMELERİ A.Ş.
DÖŞEMEDERE OCAK



METRAJ TABLOSU	
KOD	DEĞER
1000000	1000000
2000000	2000000
3000000	3000000
4000000	4000000
5000000	5000000
6000000	6000000
7000000	7000000
8000000	8000000
9000000	9000000
10000000	10000000
11000000	11000000
12000000	12000000
13000000	13000000
14000000	14000000
15000000	15000000
16000000	16000000
17000000	17000000
18000000	18000000
19000000	19000000
20000000	20000000
21000000	21000000
22000000	22000000
23000000	23000000
24000000	24000000
25000000	25000000
26000000	26000000
27000000	27000000
28000000	28000000
29000000	29000000
30000000	30000000
31000000	31000000
32000000	32000000
33000000	33000000
34000000	34000000
35000000	35000000
36000000	36000000
37000000	37000000
38000000	38000000
39000000	39000000
40000000	40000000
41000000	41000000
42000000	42000000
43000000	43000000
44000000	44000000
45000000	45000000
46000000	46000000
47000000	47000000
48000000	48000000
49000000	49000000
50000000	50000000
51000000	51000000
52000000	52000000
53000000	53000000
54000000	54000000
55000000	55000000
56000000	56000000
57000000	57000000
58000000	58000000
59000000	59000000
60000000	60000000
61000000	61000000
62000000	62000000
63000000	63000000
64000000	64000000
65000000	65000000
66000000	66000000
67000000	67000000
68000000	68000000
69000000	69000000
70000000	70000000
71000000	71000000
72000000	72000000
73000000	73000000
74000000	74000000
75000000	75000000
76000000	76000000
77000000	77000000
78000000	78000000
79000000	79000000
80000000	80000000
81000000	81000000
82000000	82000000
83000000	83000000
84000000	84000000
85000000	85000000
86000000	86000000
87000000	87000000
88000000	88000000
89000000	89000000
90000000	90000000
91000000	91000000
92000000	92000000
93000000	93000000
94000000	94000000
95000000	95000000
96000000	96000000
97000000	97000000
98000000	98000000
99000000	99000000
100000000	100000000

GALERİ YERLEŞİM PLANI



Maden Galeri Yapıları



Açıklama

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

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

Kırıcı ve Havuz 2



Açıklama

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

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

Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
1	755,50	Uygundur

Flotasyon Binası



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

Maden Çıkış Binası ve Filtretasyon Motor Odası



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

SİLO



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

Çökertme Havuzu



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

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

Diğer Yapılar



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

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

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

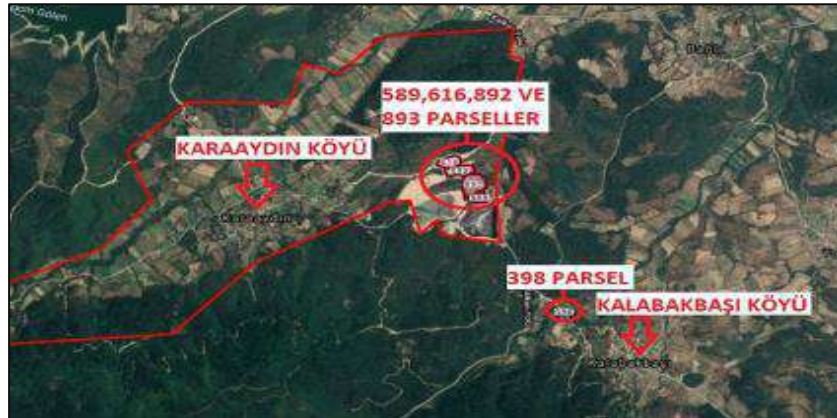
BİNA ADI	YASAL DURUM(m ²)	MEVCUT DURUM(m ²)	AYKIRILIKLAR
KIRICI	615,08	615,08	-
HAVUZ 2	140,42	140,42	-
FLOTASYON BİNASI	2.564,56	2.564,56	-
MADEN ÇIKIŞ BİNASI	1.767,59	1.767,59	-
FİLTRETASYON MOTOR ODASI	68,69	68,69	-
SİLO	295,80	295,80	-
TOPLAM	5.452,14	5.452,14	

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

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

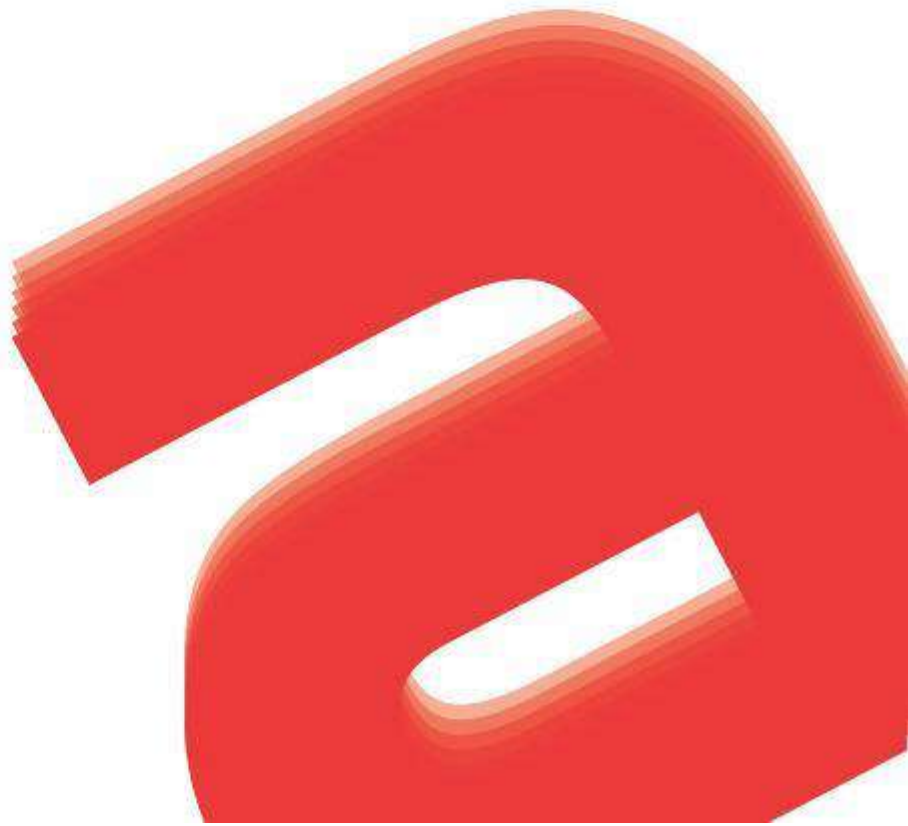
5.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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



BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

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

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

6.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

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

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

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

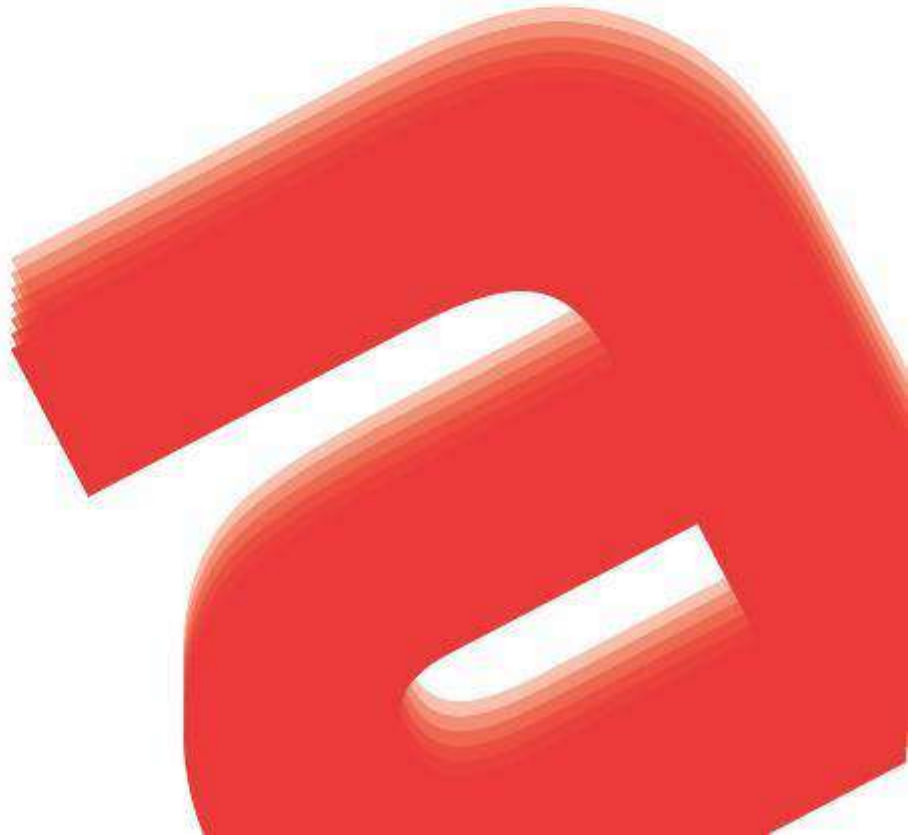
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Sanayi 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 arsalarla yönelik araştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Maliyet Yaklaşımı yönteminde binalar, makine ekipmanlar ve demirbaşlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

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

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

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

Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

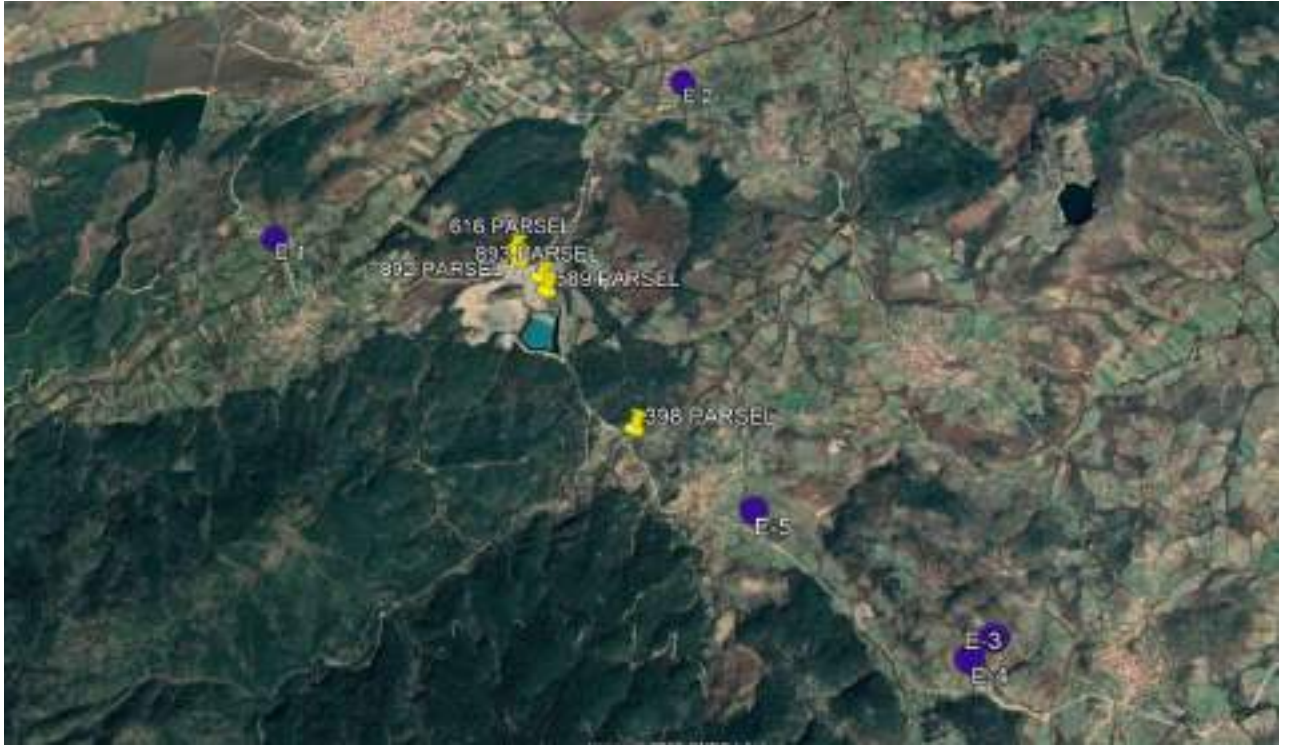
398, 589, 616, 892 ve 893 Parsellerine Ait Emsaller

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

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

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



Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve civar köylerin muhtarları ile yapılan görüşmelerde satışa konu tarlalar için talep edilen değerlerin 30 - 50 TL/m² seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde 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 m² birim değeri 45 TL, 589 ve 893 parsel sayılı taşınmazların m² birim değeri 30 TL, 616 ve 892 parsel sayılı taşınmazların m² birim değeri 35 TL olarak değer takdir edilmiştir.



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

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

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

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

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

TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	2.523.000
--------------------------------	------------------

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

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

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



Emsal Değerlendirmesi

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

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

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Galeri Yapılarına ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

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

616 Parsel Üzerinde Bulunan Yapılara ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

Yapı Adı	Kapalı Alan (m²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet *	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Fabrika	5.452,12	3A	2.024	11.032.779	10%	9.929.501
İstinat Duvarı	1.085,61	2A	952	1.033.795	10%	930.415
Harici Müteferrik İşler						992.950
Toplam Bina Değeri (TL)						11.852.867
Toplam Bina Değeri (TL)						11.853.000

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



892 Parsel Üzerinde Bulunan Yapılara ait “Maliyet Analizi Yöntemi”

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

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

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

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

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

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

7.2.3. Maliyet Yaklaşımı ile Makine Parkının Değerlemesi

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

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

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

7.2.4. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

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

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

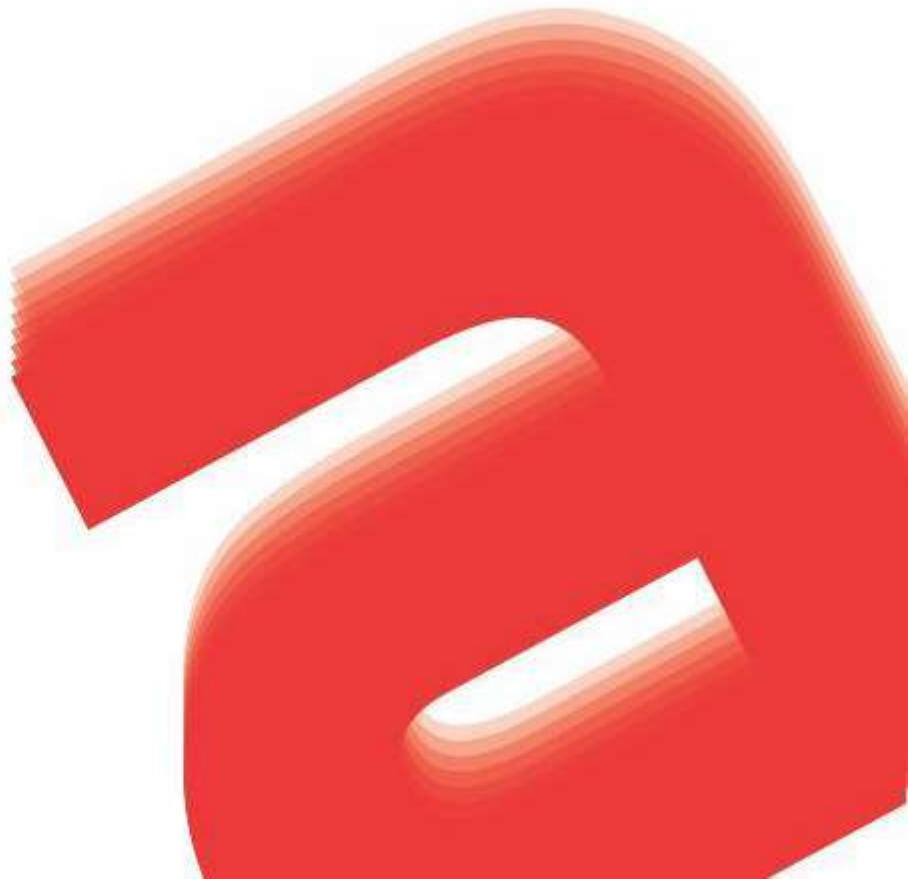
DEĞER TAKDİRİ ÖZET TABLOSU		
	TL	EUR
Arsa Değeri	2.523.000	167.000
Gayrimenkul ve Yeraltı Yerüstü Düzenleri Değeri	189.637.000	12.547.000
Makine, Hat-Ekipman, İş Makineleri ve Araç Parkı Değeri	45.452.000	3.013.000
Tesisin Toplam Değeri	237.612.000	15.727.000
Finansal Kiralama Yolu İle Alınmış İş Makinelerinin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

7.4. SWOT Analizi

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

BÖLÜM 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

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

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

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

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.4. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Mesut KAYA
Makine Mühendisi
Lisans No: 404902

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823

Ahmet KARABIYIK
Harita Mühendisi
Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

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

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste EK olarak ayrıca bilgilerinize sunulmuştur.

9.2. Fotoğraflar









Tesis Görselleri







Makine Görselleri

Yükleyici



Yükleyici



Mine Master



Mine Master



Kamyon



Kamyon



Maden İçi Yükleyici



Maden İçi Yükleyici



Pikap Kamyonet



Pikap Kamyonet



Tünel İçi Kazıcı ve Yükleyici



Tünel İçi Kazıcı ve Yükleyici



Değirmen



Değirmen





9.3. İmar Durumu







ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR
BAKANLIĞI
Muzaffer ÇOBAN
Genel Müdür Yrd.

ELVIRI ROTEK
Imaza Vukob Sog
Sord CELIK

Handwritten signature and a circular stamp.

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
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KALADAKDAĞI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKABAĞAŞAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
Cilt/Sayfa No:	4/396	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TAH. A

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B'd	Açıklama:	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Teklin Sebebi Tarih-Yerineye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabiidir.(Şahıs: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtmez.)		Yenice(ÇANAKKALE)- 10-11-2020 13:53 - 5079	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıhım	Malik	Et Rütüğü	Hisse Payı	Mebkure	Toplam	Etkime	Teklin Sebebi
---------------	-------	-----------	------------	---------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Mebkure	Sebebi-Tarih-Yerineye	Tarih-Yerineye
229012290	(SN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	920.00	920.00	Satış 27-12-2012 3946	

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ 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 ²):	10000.00
İlçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAYDIN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYKINLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Çi/Sayfa No:	6/589	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Unvan	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Şerh Edilmiştir.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 12:53 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sırası	Malik	El Bilgi	Hisse Payı	Metrekare	Toplamı	Edinme	Tekin Sebebi
----------------	-------	----------	------------	-----------	---------	--------	--------------

1/2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
225658341	(SN:7770142) CVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.		1/1	10000.00	10000.00	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 OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 2-2-2022-11:13

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uyarınca tasarrufla tabiidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Belirtilme.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10-11-2020 13:53 - 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sırası	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Teçham	Edinme	Teklin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
220658351	(SN:7770142) ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15625,19	15625,19	Ticari Kısıtlıların Üzerinden Değişikliği	07-01-2013 23

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2/2-2022-11:13

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

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parşel	0/092
Tasınmaz Kimlik No:	83/36579	AT Yüzölçümü(m2):	18138,71
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAAVDIN Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYGONLAR	Blok/Kat/Çinç/İBNo:	
Çişi/Sayfa No:	10/907	Ana Pay/Payda:	
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 Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Çablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bend. Gereği Belirtilir.)		Yenice(ÇANAKKALE) - 10.11.2029 13:53 - 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
259067090	{SN:7730142} ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	18138,71	18138,71	Tevhî İşlemi (TSM) 00-02-2014 429	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Kırsıl Malik (Hisse) Ad Sayısı	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 YKN		Yenice(ÇANAKKALE) - 02.05.2014 1407 - 1598	

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI'DIR.

Tarih: 2-2-2022-11:13

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/893
Tasınmaz Kimlik No:	B6281160	AT Yüzölçümü(m2):	33300.00
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/YENİCE	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Yenice(ÇANAKKALE)	Bağmsız Bölüm Sıra Yüzölçümü:	
Muhale/Köy Adı:	KARAAVDIN Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYINLAR	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	
Ölç/Sayfa No:	10/915	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehine	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Teslis Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Devlet Görevi Belirleme.)		Yenice(ÇANAKKALE)- 10-11-2020 13:52 - 5079	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Söyüm	Malik	Et Bilgi	Hisse Payı	Mutlak	Toplam	Edilme	Teslis Sebebi
---------------	-------	----------	------------	--------	--------	--------	---------------

1 / 2

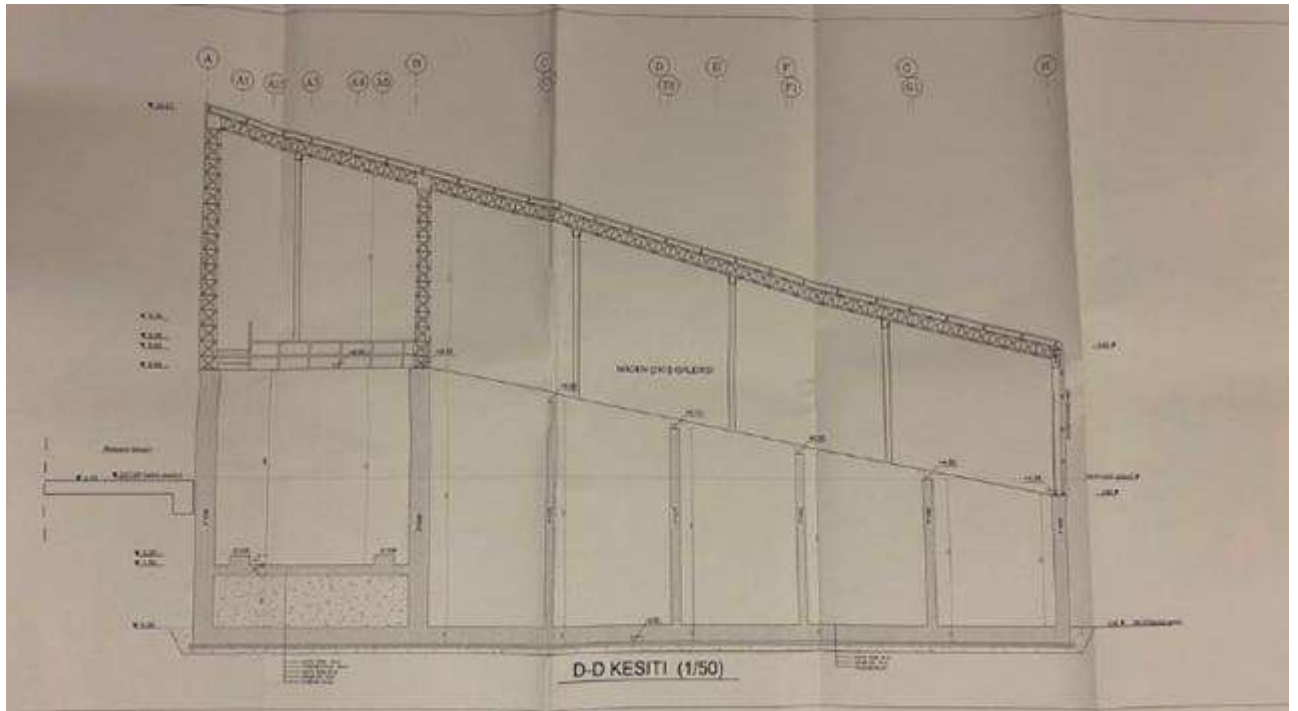
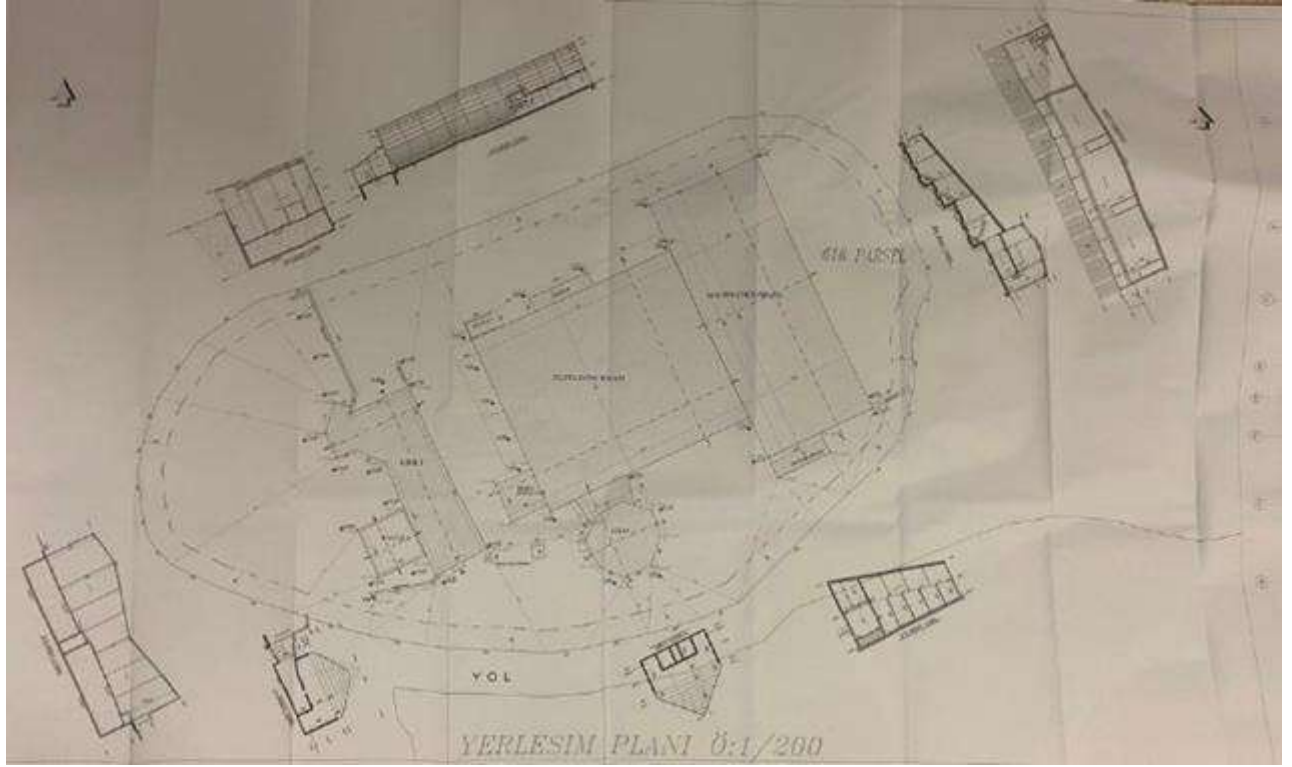
No		No	Payda		Mutlak	Sebebi-Tarih-Yerine	Tarih-Yerine
278430184	ÇSN677701423 ÇVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33300.00	33300.00	Teslis İşlemi (TSM) 11-09-2014 2961	

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

- 76 -



PAFTA 2 / 4
FLOTASYON BİNASI - TRAFO / JENERATÖR BÖLÜMÜ - HIZAR - HAVUZ1


 M.O.
Çanakkale
Subesi

MİMARİ PROJE

PROJE SAHİBİ		PROJE MUELLİFİ	
ADI-SOYADI	CVK KROM MADEN SANAYİ ve TİC. A.Ş.	ADI-SOYADI	Ash Ceyda
ADRESİ VE TELEFONU	Karşıyaka Mh. Muallim Naci Cad. No:105/B Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL	ODA SİCİL NO	005
MÜTEAHHİDİ		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D.ve NO		VERGİ D. NO	
YAPI DENETİM		ADRESİ	
		İMZA	

YAPI DENETİM ONAYI

BATİ KENT 17
YAPI DENETİM LTD. STİ.
İ. Nispetiye Mh. Etiler Cad. 30 Etiler Kat:1
D Blok Kat: 10 Çanakkale
Tel: 0226 212 12 14 Fax: 212 12 57
Çanakkale Y. D. No. 1419 Tel. No. 5557

Mehmet Akif ÖZDEMİR
Mimar
Proje ve Uygulama Sorumlusu
Denetçi No: 15411

M. ODASI ONAYI

ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	İL ÖZEL İDARESİ	YAPININ YATIRIMCI	3A-ÇELİK / B.NAMMO
İLİ	ÇANAKKALE	BLOK ADI	9
İLÇESİ	YENİCE	KAT ADI	1
KÖYÜ VE MAHALLESİ	KARAAĞYEN	FLOTASYON BİNASI	2464,59 m2
MEVKİİ (CADDE)	YAYKINLAR	MADEN ÇUKUR BİNASI	1767,88 m2
PAFTA NO	4	BİLDİ	291,80 m2
ADA NO	---	FLOTASYON MOTOR ODASI	68,68 m2
PARSEL NO	616	HIZAR	51,34 m2
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	15625,19 m2	JENERATÖR/TRAFO BÖLÜMÜ	81,42 m2
İMAR DUR. TARİHİ		HAVUZ-1	21,21 m2
		K. BLOK	621,08 m2
		HAVUZ-2	146,42 m2
		TOPLANILAN (m2)	5452,12 m2
		B. MÜHÜR BÖLÜM ADI	1 YATIRIL (İmar Durumu)
		KULLANIM AMACI	MADEN (SİLME) TESİSİ

İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI

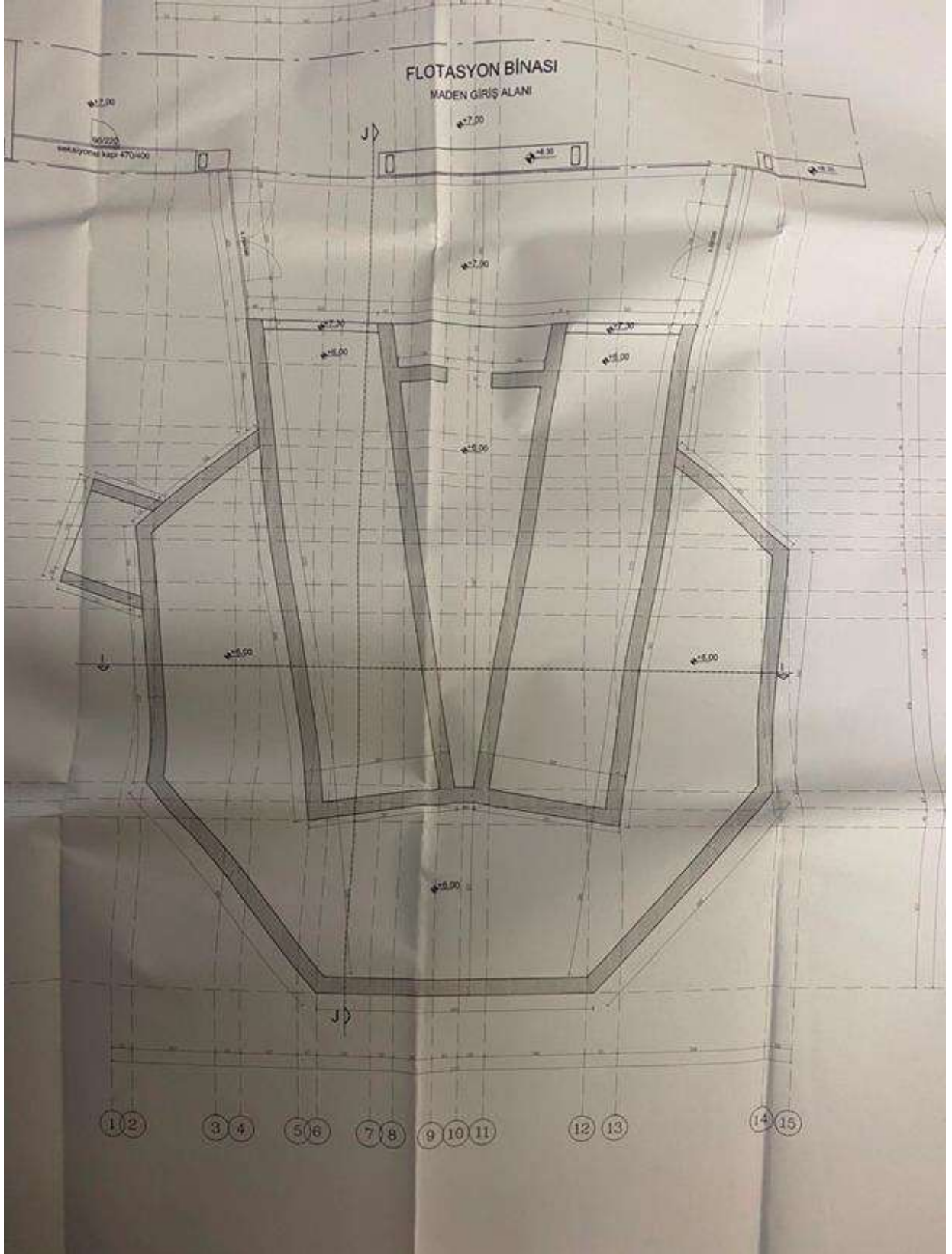
T.C. KANUNU GEREĞİNDE BİLGİLERİNDEN İMZA YETKİLİ YATIRIL ATIN PROJELERİNİN KANUNUNDA PLANI VE YÖNTEMLERİNİN VERİLEN İDARE MÜHÜRİ VE KONTROLÜ GÖRÜLÜŞÜNE İZİN VERİLİR.

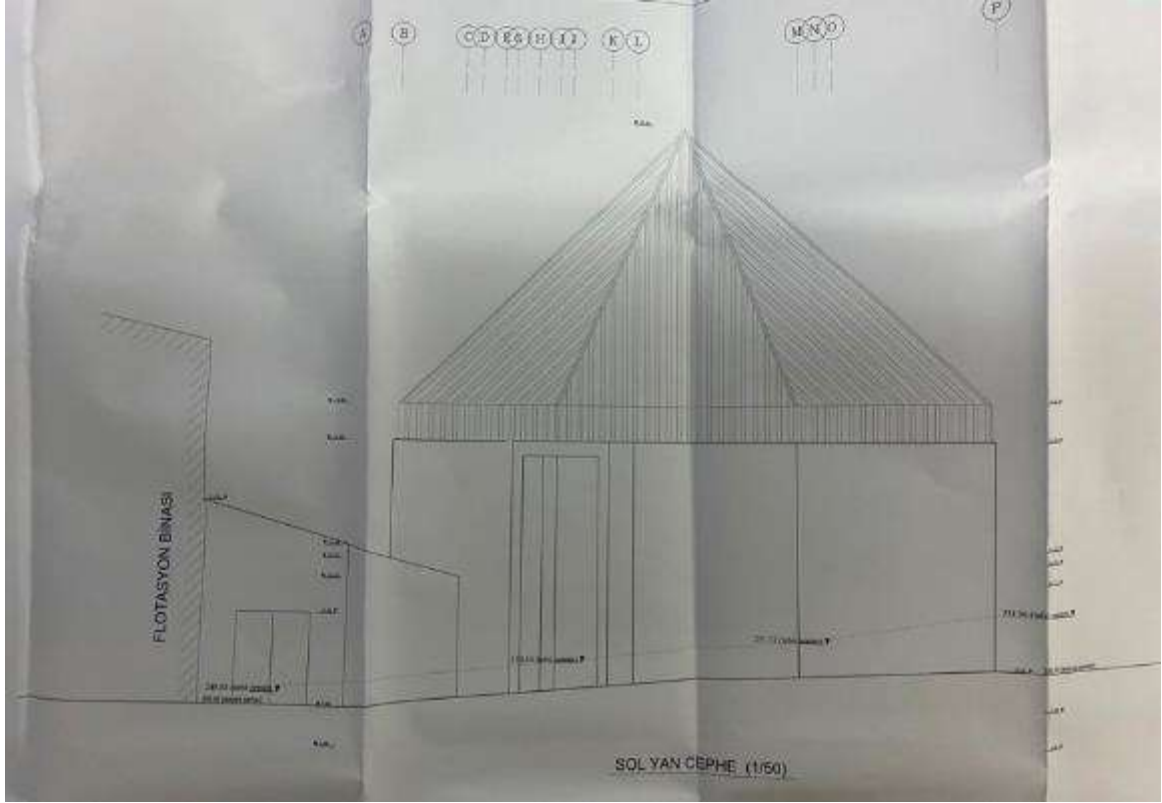
KONTROL

Altan ŞAHİN
İmar Teknikeri
İmar ve Kent. İyl. Md.

ONAY

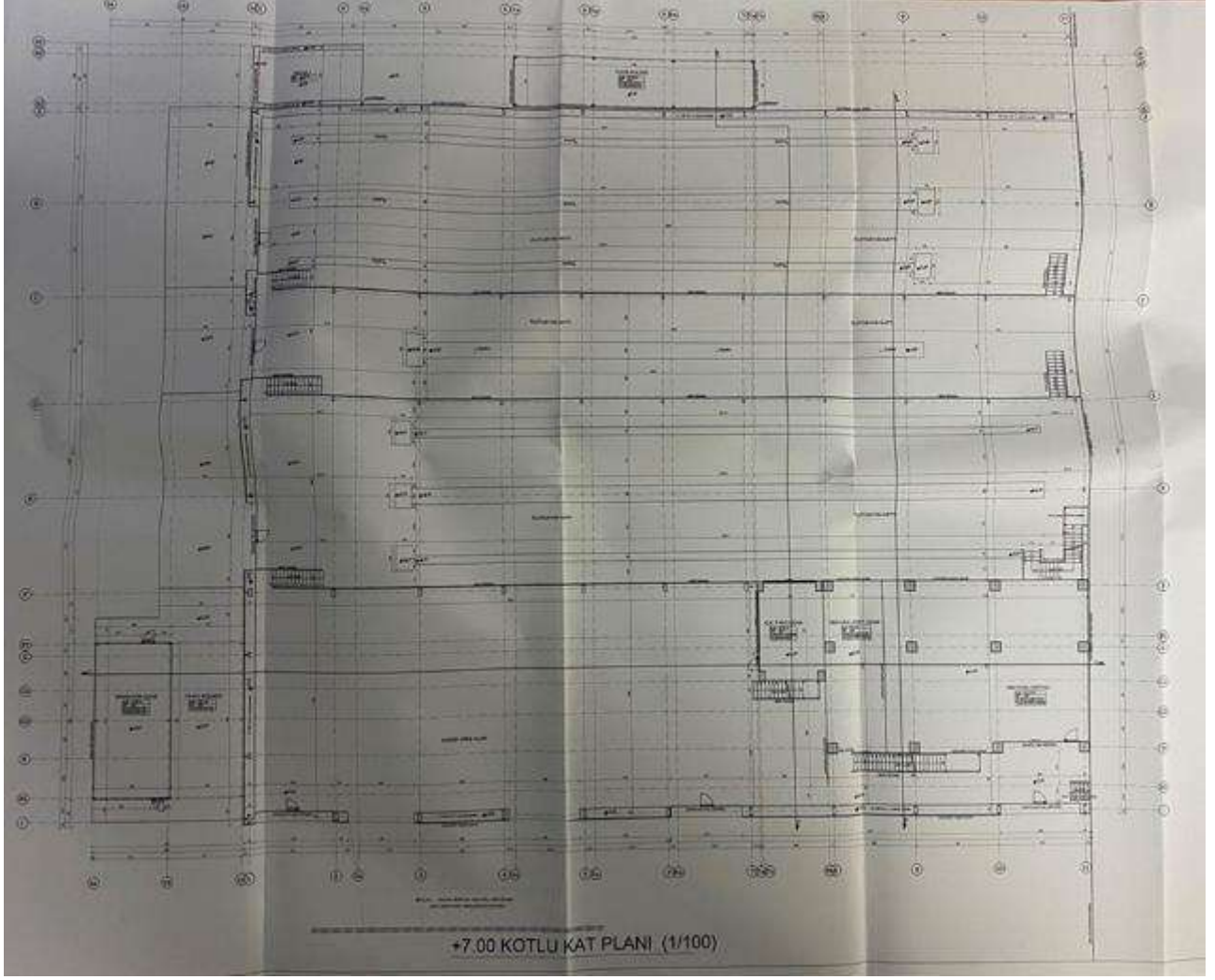
Çanakkale İl Özel İdaresince
denetlenen Çanakkale İl Özel İdaresi
İmar ve Kent. İyl. Md.
Mehmet ÖZKAN
İmar ve Kent. İyl. Md. V.







RICS
Regulated by RICS



PAFTA 4 / 4
KIRICI - HAVUZ 2

M. O.
Çanakkale
Subesi

MİMARİ PROJE

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

YAPI DENETİM ONAYI **M. ODASI ONAYI**

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

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

ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	İL ÖZEL İDARESİ	YAPI SİNYETİMİ	MA-CERİK / BİNAKİSİ
İLİ	ÇANAKKALE	BLOK ADI	8
İLÇESİ	YENİCE	KAT ADI	1
KÖYÜ VE MAHALLESİ	KARAYYEN	FLOTAİYON BİNA	2481 m2
MEVKE (CADDE)	YAYKINLAR	MADEN ÇIKIŞ BİNA	1767 m2
PAFTA NO	4	İBİ	291,81 m2
ADA NO	---	FILTRASYON MÜHÜR ODASI	48,08 m2
PARSEL NO	616	İBİ-2	31,34 m2
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	15625,19 m2	İBİ-3	91,42 m2
İMAR DUR. TARİHİ		İBİ-4	21,28 m2
		İBİ-5	81,08 m2
		İBİ-6	148,42 m2
		TOPLAM ALAN (m2)	5452,12 m2
		BAGIMSIZ BÖLÜM ADI	1 YAPI YUL (İmar durumu)
		KULLANMA AMAÇI	MADEN İŞLEM TESİSİ

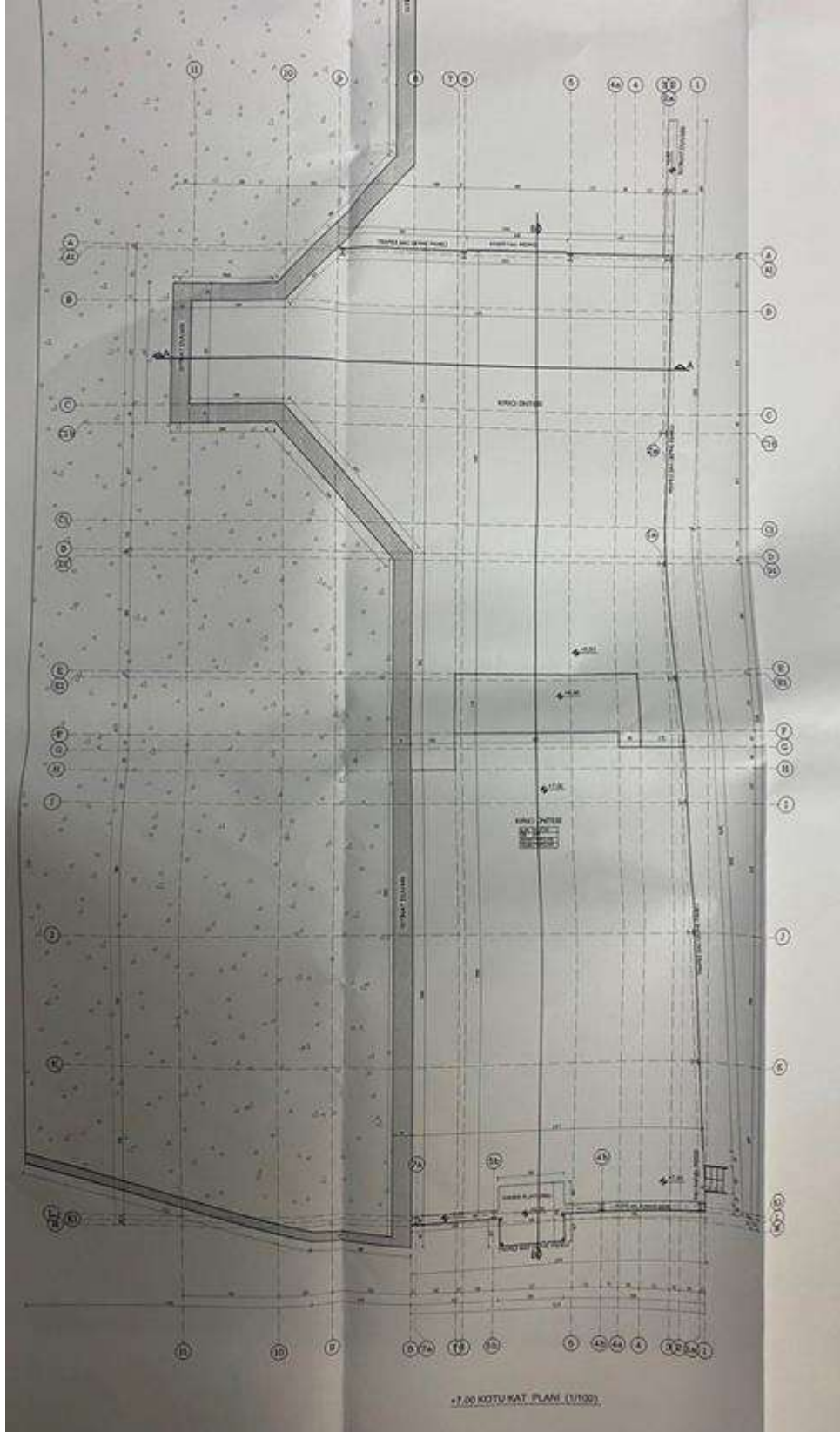
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI

YUKARIDA GÖRÜLÜ BİLGİLERE İLAVETEN İDARE EDİLECEK YAPITININ İMAR VE İNŞAAT YÖNETİMİNE İLAVETEN İDARE EDİLECEK BİLGİLERİN GÜVENCE EDİLMİŞTİR.

KONTROL **ONAY**

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

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



RUHSAT-İSKAN

YAPI RUHSATI										2725242	
1. Ruhsat alanı: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					8. Ruhsat veriliş tarihi: 02/07/2014					9. Ruhsat no: 94/1	10. Ruhsat tarihi: 02/07/2014
2. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE					11. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					12. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	13. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
3. Ruhsat alanı yapının adı: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					14. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					15. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	16. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
4. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					17. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					18. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	19. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
5. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					20. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					21. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	22. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
6. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					23. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					24. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	25. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
7. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					26. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					27. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	28. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
8. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					29. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					30. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	31. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
9. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					32. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					33. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	34. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
10. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					35. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					36. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	37. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
11. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					38. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					39. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	40. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
12. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					41. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					42. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	43. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
13. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					44. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					45. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	46. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
14. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					47. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					48. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	49. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
15. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					50. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					51. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	52. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
16. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					53. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					54. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	55. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
17. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					56. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					57. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	58. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
18. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					59. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					60. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	61. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
19. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					62. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					63. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	64. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
20. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					65. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					66. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	67. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
21. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					68. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					69. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	70. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
22. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					71. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					72. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	73. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
23. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					74. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					75. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	76. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
24. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					77. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					78. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	79. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
25. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					80. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					81. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	82. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
26. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					83. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					84. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	85. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
27. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					86. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					87. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	88. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
28. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					89. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					90. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	91. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
29. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					92. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					93. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	94. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
30. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					95. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					96. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	97. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014
31. Ruhsat alanı yapının adresi: ÇANAKKALE E. ÖZEL DAPISI					98. Ruhsat alanı tarihi: 05.10.2013					99. Ruhsat alanı tarihi: 21.05.2014	100. Ruhsat alanı tarihi: 04.06.2014

- 86 -

- 87 -

- 88 -

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										125112227	
1. Belgeli alanın konusu: ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ					2. Belgeli alanın adresi: ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ					3. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
4. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					5. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					6. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
7. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					8. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					9. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
10. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					11. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					12. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
13. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					14. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					15. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
16. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					17. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					18. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
19. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					20. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					21. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
22. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					23. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					24. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
25. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					26. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					27. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
28. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					29. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					30. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
31. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					32. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					33. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
34. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					35. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					36. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
37. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					38. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					39. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
40. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					41. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					42. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
43. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					44. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					45. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
46. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					47. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					48. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
49. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					50. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					51. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
52. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					53. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					54. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
55. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					56. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					57. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
58. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					59. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					60. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
61. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					62. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					63. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
64. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					65. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					66. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
67. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					68. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					69. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
70. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					71. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					72. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
73. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					74. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					75. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
76. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					77. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					78. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
79. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					80. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					81. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
82. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					83. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					84. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
85. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					86. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					87. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
88. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					89. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					90. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
91. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					92. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					93. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
94. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					95. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					96. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
97. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					98. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					99. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	
100. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					101. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE					102. Belgeli alanın yapı adı: YENİCE	

- 90 -

KROKİ



9.5. Sanayi Sicil Belgesi

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

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



Üretim Konusu

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

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

Belge Basım Tarihi : 14/08/2020

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

Sanayi Sicil Belgesi 1/1. sayfasıdır.

İş bu e-belge ÇANAKKALE Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş olup belge geçerliliği doğrulamak için yukarıdaki QRCode veya aşağıdaki link kullanılmalıdır.
https://sanajisicil.sanayi.gov.tr/App_Pages/CommonPages/QRCode/iletmeBilgiDetayGorurWebne.aspx?ID=%26d0e76FF92a756Gxp7BRwA%3d%3d

9.6. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzadır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Faks: bddk@bds01.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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

9.7. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

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

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

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

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

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

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

Rakıplık Yolu 8. km 116 06000 ANKARA, Tel: (312) 390000, Faks: (312) 340000, E-posta: iletisim@spk.gov.tr
Rakıplık Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 7248825e-154e-45d9-ba25-bb04a2d49065
<https://belgeimza.sspk.gov.tr/adresimden/belge-numarasi-ile-dogrulamak>

İmza için: Sıra Sıra OLUSALÖÇLE
BAŞUZMAN
mu@spk.gov.tr

1/2

[illegible]

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

9.9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

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

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

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

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

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

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

Kapsamında verilmiştir.

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

Onay / Approval
E. Çaprazlı

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

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

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 05.02.2012 Rev G Rev Tarihi: 13.01.2022

9.10. Lisans Belgeleri

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

Tarih : 10.09.2015No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

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


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

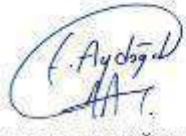
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


TDUB
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 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**