



Makine Teçhizat Değerleme Raporu

VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

AKÇAKOYUNLU MAHALLESİ, AKÇAKOYUNLU KÜME EVLERİ, NO: 107
PAZARCIK / KAHRAMANMARAŞ

30.12.2023
SM-23-SPK-010

Makine Teçhizat Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plz. No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel: 312 2874400 – e-posta: iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
Sözleşme Tarihi / Sayısı	05.10.2023
Talep Tarihi / Sayısı	05.10.2023 / 130
Değerleme Tarihi	31.10.2023
Rapor Tarihi	30.12.2023
Rapor Numarası	SM-23-SPK-010
Raporun Türü	Makine Teçhizatı Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu	Rapor İçerisinde Detayları Verilen Makine ve Teçhizatın (Demirbaşlar) Değerinin Belirlenmesi
Değerlemeye Konu Makine ve Teçhizatın Bulunduğu Adres	Akçakoyunlu Mah, Akçakoyunlu Küme Evleri No: 107 Pazarcık / KAHRAMANMARAŞ
Kısıtlılık Hali	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi Belediyelerinde yapılan incelemelerde dosyasında herhangi bir dava, zabıt, tutanak, olumsuz karara rastlanılmamıştır.
Raporu Hazırlayan Uzman	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

İÇİNDEKİLER

1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5
2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI)	5
2.4. DAYANAK SÖZLEŞME.....	5
2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
3.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ	6
3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER	7
4.1. TAŞINMAZIN TANIMI	7
4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ.....	7
4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER	15
5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	16
5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI)	16
5.2. DEĞER TANIMLARI	17
5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ	24
6.1. KÜRESEL VERİLER	24
6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER	25
7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME	28
7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER	28
7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU.....	32
8. SONUÇ.....	39
8.1. SATIŞ KABİLİYETİ.....	39
8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	39
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39
9. EKLER.....	40
9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI.....	40
9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ	46
9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	49
9.4. KURUMSAL LİSANS BELGELERİ	51

1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Makine ve Ekipman Parkı ile ilgili tüm faturalar temin edilememiş olup firmadan temin edilen mizan kayıtları doğrultusunda makine ve ekipmanların firma mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, vb. gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Makine ve ekipmanlar bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır. Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Değerleme konusu makine parklarının faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüdü yüklenmemek kaydı ve şartı ile tanzim olunmuştur.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Söz konusu işlem 05.10.2023 tarihinde talep edilmiş olup değerlendirme çalışmaları 31.10.2023 itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2023 tarihinde SM-23-SPK-010 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI

Bu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait Makine ve Teçhizatın mevcut durum değerinin müşteri talebine istinaden 30.12.2023 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI)

Bu Rapor, 31.08.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ile 01.02.2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

2.4. DAYANAK SÖZLEŞME

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş ile Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Makine Mühendisi Onur ONSEKİZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet ÖZTÜRK tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

3.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.07.2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) listesine, 13.10.2022 tarih ve E-36231672-601.02-27137 sayılı yazısı ile Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı : Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sermaye : 1.000.000.-TL
Şirket Adresi : Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43, Çankaya / ANKARA
Telefon : +90 312 287 44 00
E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Web : www.smartkurumsal.com.tr

3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ

Şirket Unvanı : Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.
Şirket Adresi : Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR
Telefon : +90 232 463 00 03
E-Posta : info@visnemadencilik.com
Web : www.visnemadencilik.com

3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine mazhar Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait makine ve ekipman listesinin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER

4.1. TAŞINMAZIN TANIMI

Değerleme konusu makine ve ekipmanın bulunduğu taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 adresinde yer almaktadır.

4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 adresinde yer almaktadır.

4.2.1 Kahramanmaraş İli

Konum:

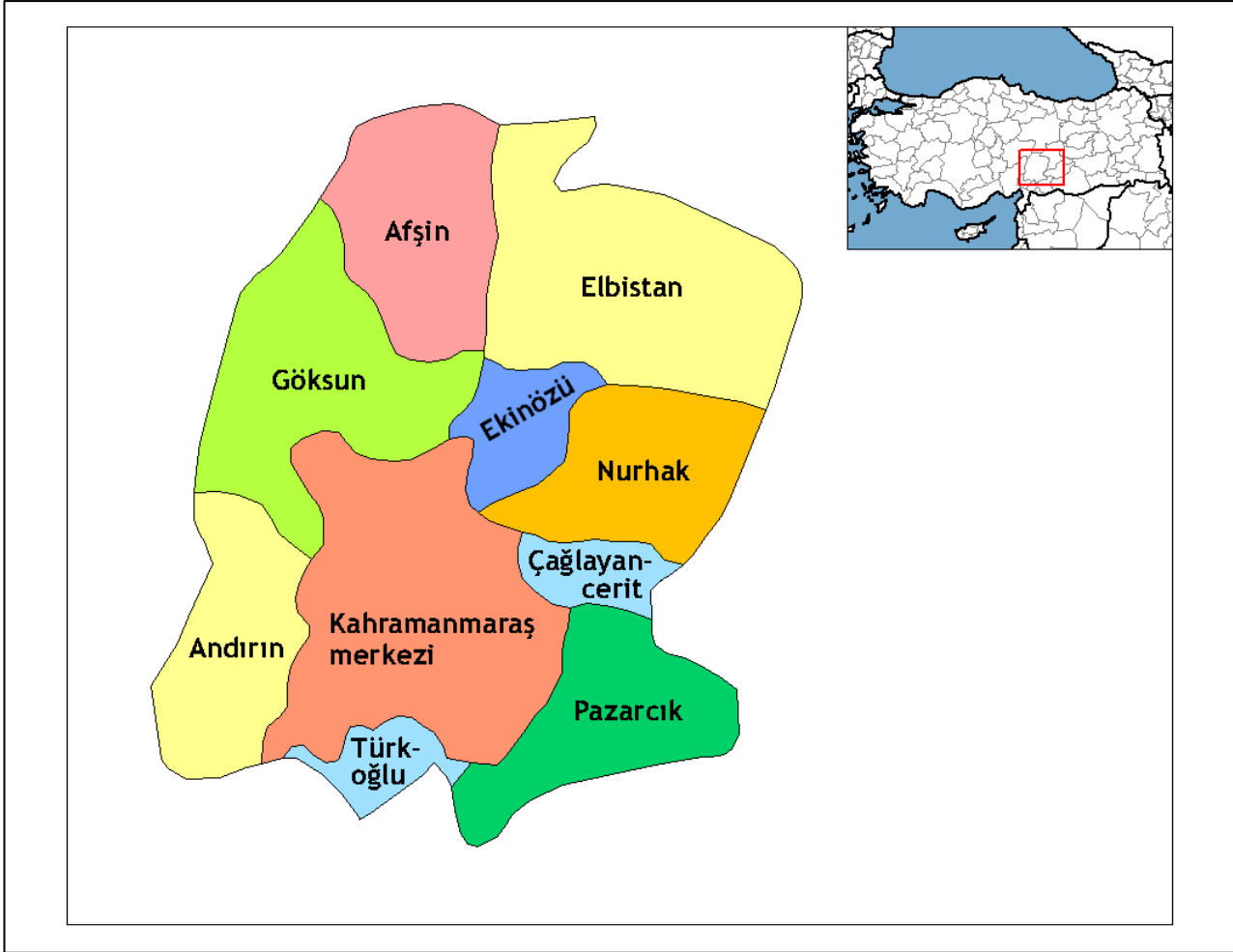
Bir bölümü Akdeniz, bir bölümü ise Doğu Anadolu Bölgesi'nde kalan Kahramanmaraş il toprakları, 37- 11' ve 38- 36' kuzey enlemleriyle 36- 15' ve 37- 42' doğu boylamları arasında yer almaktadır.



İdari Sınırlar:

Kahramanmaraş ili, 14.327 km² lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1,8'ini kaplar. Kahramanmaraş yönetsel bakımdan, doğudan Malatya'nın Darende, Akçadağ ve Doğanşehir; Adıyaman'ın Besni; Gaziantep'in Yavuzeli ve Araban; Güneyden yine Gaziantep'in Merkez ve İslahiye; Adana'nın Bahçe; batıdan yine Adana'nın Kozan, Saimbeyli, ve Tufanbeyli; Osmaniye'nin Kadirli; Kayseri'nin Sarız; kuzeyden ise Sivas'ın Gürün ilçeleriyle çevrilidir.

Kahramanmaraş'ın toplam 11 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler; Elbistan, Afşin, Onikişubat, Dulkadiroğlu, Pazarcık, Göksun, Andırın, Çağlayancerit, Türkoğlu, Nurhak ve Ekinözü ilçeleridir. Şehri keşfe çıkmadan önce ilçeler hakkında detaylı bilgi edinmeniz önemlidir.



Ulaşım:

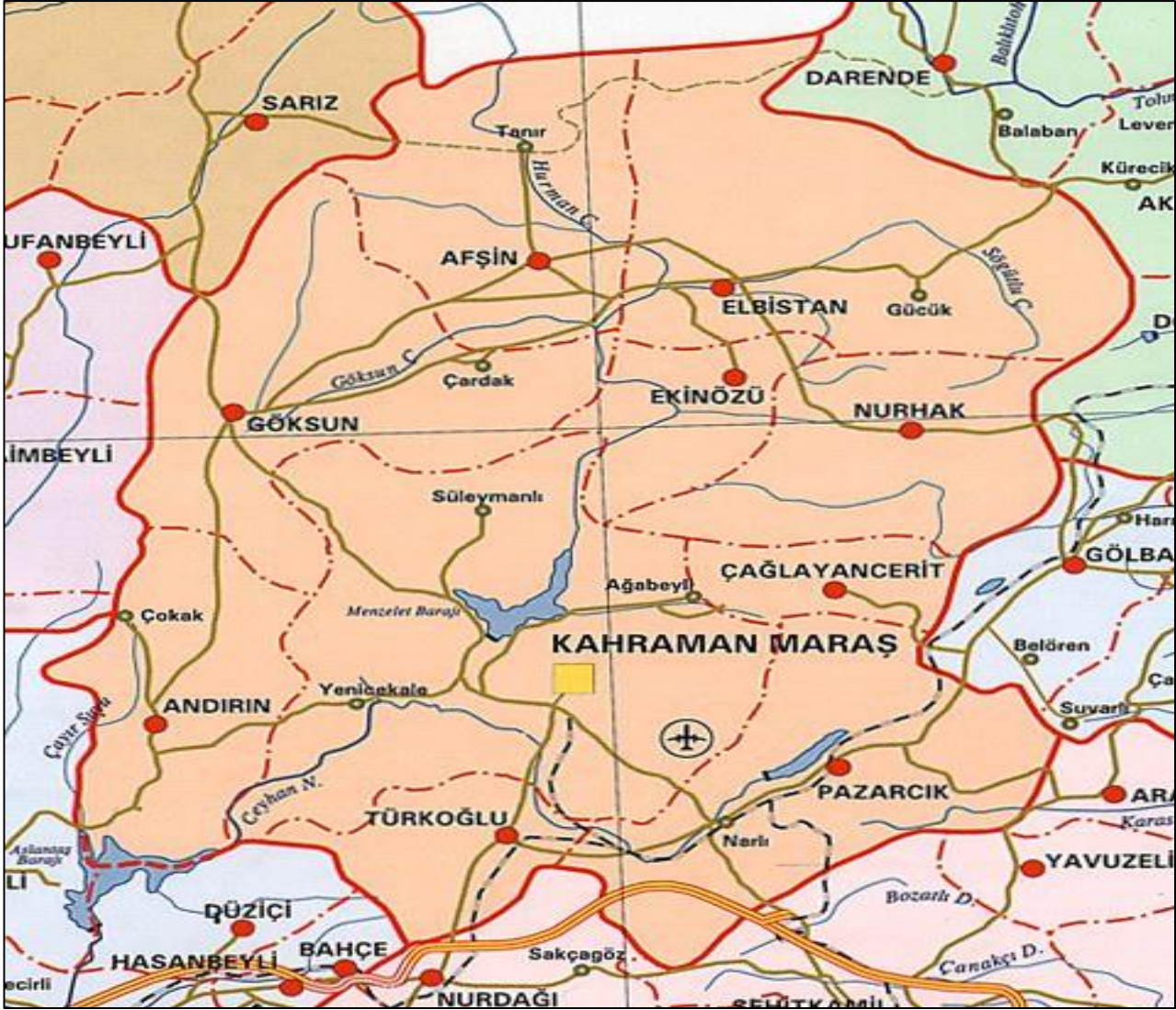
İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Kahramanmaraş'ta gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır.

Hava Yolu: Kahramanmaraş Havalimanı'nın şehir merkezine uzaklığı 5 km'dir. İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen havalimanları ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na uçuşlar bulunmaktadır.

Karayolu: Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alan şehrimize Türkiye'nin her yerinden ulaşım sağlanmaktadır. Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu ve İç Anadolu'nun kavşağı durumundadır. Otobüs Terminali şehrin güneyinde yer almakta olup şehir merkezine uzaklığı 2 km'dir.

Demiryolu: 1948'de Maraş Garı Köprüağzından ayrılan 28 km'lik bir hat ile Haydarpaşa-Kurtalan hattına bağlanır. İl sınırları içinde Narlı yakınlarından ikiye ayrılan demiryolunun bir kolu Gaziantep'e diğeri ise Malatya'ya uzanır.



İklim:

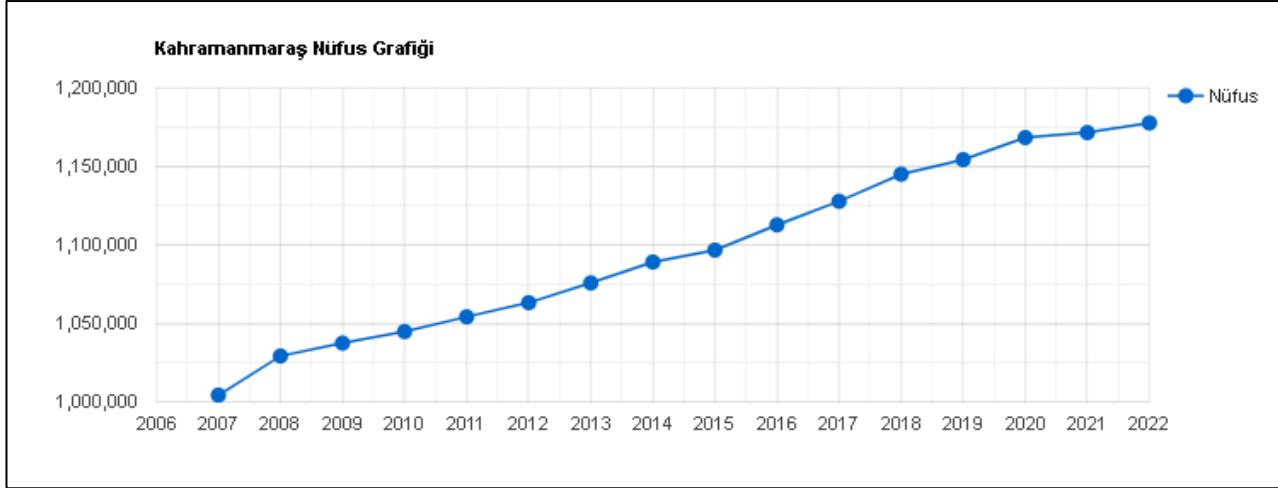
Kahramanmaraş, iklim yönünden Akdeniz iklimi kuşağında yer alır. Akdeniz İklimi'nin tam tanımına uymaktadır, kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır.

Su Kaynakları:

Kahramanmaraş ili, su kaynakları bakımından zengindir. Kahramanmaraş ana su kaynakları Ceyhan ırmağı ve kolları üzerinde yapılmış olan barajlar Kartalkaya (10,20 km²), Menzelet (42 km²), Sır (47,50 km²), Ayvalı (2,73 km²) ve Kılavuzlu (2,88 km²) Barajlarıdır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Kahramanmaraş İl Nüfusu: 1.777.436'dır (2022 sonu). İlin yüz ölçümü 14.525 km² olan Kahramanmaraş ilinde kilometrekareye 81 insan düşmektedir. Kahramanmaraş nüfus yoğunluğu 81/km²'dir. Kahramanmaraş nüfusu bir önceki yıla göre 6.138 artmıştır. Kahramanmaraş nüfusu 2022 yılına göre 1.777.436'dır. Bu nüfus, 598.004 erkek ve 579.432 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,79 erkek, %49,21 kadındır.



Grafik.Kahramanmaraş İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıl	Kahramanmaraş Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	1.177.436	598.004	579.432
2021	1.171.298	594.776	576.522
2020	1.168.163	592.920	575.243
2019	1.154.102	586.616	567.486
2018	1.144.851	580.410	564.441
2017	1.127.623	572.111	555.512
2016	1.112.634	565.816	546.818
2015	1.096.610	556.607	540.003
2014	1.089.038	553.493	535.545
2013	1.075.706	546.943	528.763
2012	1.063.174	539.998	523.176
2011	1.054.210	534.845	519.365
2010	1.044.816	528.711	516.105
2009	1.037.491	526.401	511.090
2008	1.029.298	521.728	507.570
2007	1.004.414	506.711	497.703

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Onikişubat	453.730	226.779	226.951	% 38,54
2022	Dulkadiroğlu	226.409	116.154	110.255	% 19,23
2022	Elbistan	141.307	71.921	69.386	% 12,00
2022	Afşin	80.044	40.772	39.272	% 6,80
2022	Türkoğlu	78.976	42.146	36.830	% 6,71
2022	Pazarcık	70.173	35.384	34.789	% 5,96
2022	Göksun	50.676	25.575	25.101	% 4,30
2022	Andırın	31.224	15.948	15.276	% 2,65
2022	Çağlayancerit	22.350	11.507	10.843	% 1,90
2022	Nurhak	12.257	6.361	5.896	% 1,04
2022	Ekinözü	10.290	5.457	4.833	% 0,87

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

Ekonomi:

Kahramanmaraş ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı imalat sanayi ile ticarete dayanır. Faal nüfusun % 80'i tarım, ormancılık, hayvancılık ve avcılıkla uğraşır. Gayri safi hasılanın yarısı tarımdan elde edilir.

Tarım: İl topraklarında çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, pirinç çavdar, mahlut, nohut, fasulye, şekerpancarı ve pamuktur. Başta üzüm olmak üzere pekçok meyve yetişir. Üzümlü meşhurdur. Yetişen diğer meyveler ise çilek, elma, kayısı, armut, zeytin, dut, antepfıstığı, fındık, yerfıstığı ve çamfıstığıdır. İlde sebzeler arasında en çok domates, biber, lahana, soğan, kabak ve hıyar yetiştirilir. Kahramanmaraş'ın kırmızı biberi meşhurdur. İlde modern tarım araçları, sulama ve gübreleme yaygınlaşmıştır. Türkiye'nin biber tarlası ve çeltik deposudur.

Hayvancılık: Kahramanmaraş çayır, mer'a ve yayla bakımından zengindir. İl sınırları içinde koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Kümes hayvancılığı gelişmektedir. 30 bin civarında arı kovana bulunmaktadır. Menzelet, Kartalkaya, Sır Baraj göllerinde ve Tekirsuyu'nda alabalık, aynalı sazan, yayın ve kefal balıkları avlanır.

Ormancılık: Kahramanmaraş orman bakımından zengin sayılır. 470 bin hektar orman ve 130 bin hektar fundalık olarak 600 bin hektar orman varlığı vardır. Senede yaklaşık 200 bin m3 sanayi odunu ile 50 bin ster yakacak odun ve 500 ton reçine elde edilir.

Madenler: Kahramanmaraş maden bakımından çok zengindir. Barit, Türkoğlu ilçesinde çıkarılmaktadır. Elbistan'ın Bıçakçılar, Murata ve Nargele köylerinde demir yatakları vardır. Afşin-Elbistan arasında 100 km2'lik bir sahada düşük kalorili linyit yatakları mevcuttur. Çıkarılan linyit kömürü Türkiye'nin en büyük kamu yatırımlarından olan Afşin-Elbistan Termik Santralinin 1984'te devreye giren ünitelerinde kullanılmaktadır. Linyit rezervi 3,5 milyar tondur. Ülkenin en zengin linyit havzasıdır. Göksun ilçesinde zengin mermer yatakları bulunur. Türkiye'nin en zengin çimento toprağı bu bölgededir.

Kahramanmaraş'ta ayrıca krom, maden kömürü, çinko, bakır, manganez, manyezit, talk, oniks, kurşun, grafit, amiyant ve pirit madenleri de çıkarılır.

Sanayi: Kahramanmaraş sanâyii yeni yeni gelişmektedir. 1986'da kalkınmada öncelikli bölgeler içine dâhil edilmesiyle fabrikaların sayısı hızla arttı. Sanâyi tarıma dayalıdır. Afşin-Elbistan Termik Santrali ile ilde sanâyi gelişmektedir. 10 kişiden az işçi çalıştıran sanayi iş yeri 1200 ve 10 kişiden fazla çalıştıran iş yeri 100'e yakındır. Başlıca sanayi kuruluşları Sümerbank Pamuklu Dokuma Sanayi, iplik fabrikaları, penye dokuma fabrikaları, çelik tencere ve çaydanlık fabrikaları, SEK'in peynir ve tereyağı fabrikası, kiremit-tuğla fabrikaları, un yem, yağ, dokuma, iplik, pres ve çırçır fabrikaları, alüminyum ve bakır, mermer, kırmızı biber, sunta, plâstik ve çimento fabrikalarıdır.

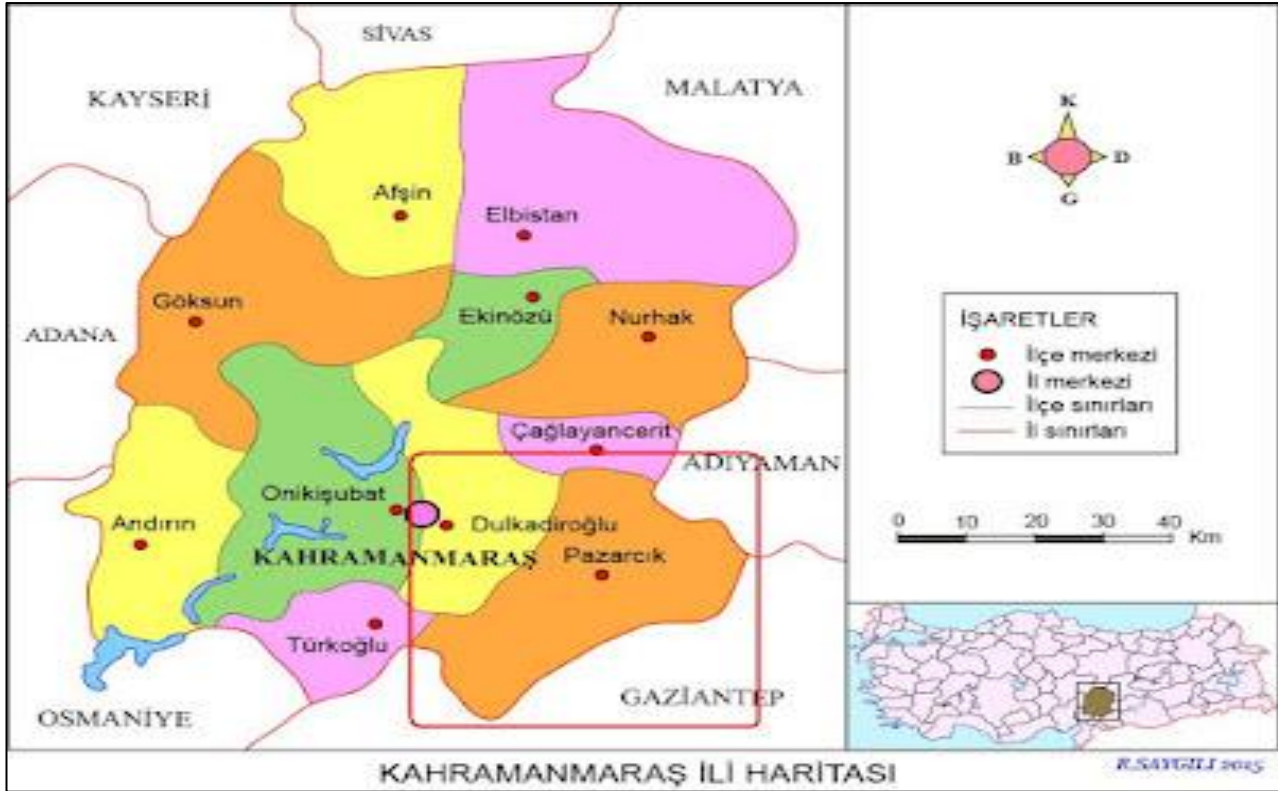
4.2.2 Pazarcık İlçesi

Kahramanmaraş merkezine uzaklığı 47 kilometredir. Pazarcık ilçesinin kuzeyinde Çağlayancerit, güneyinde Gaziantep Yavuzeli, Şehitkamil ve Nurdağı, batısında Türkoğlu ve Dulkadiroğlu ve doğusunda Adıyaman Gölbaşı, Besni ve Araban ilçeleri bulunmaktadır.

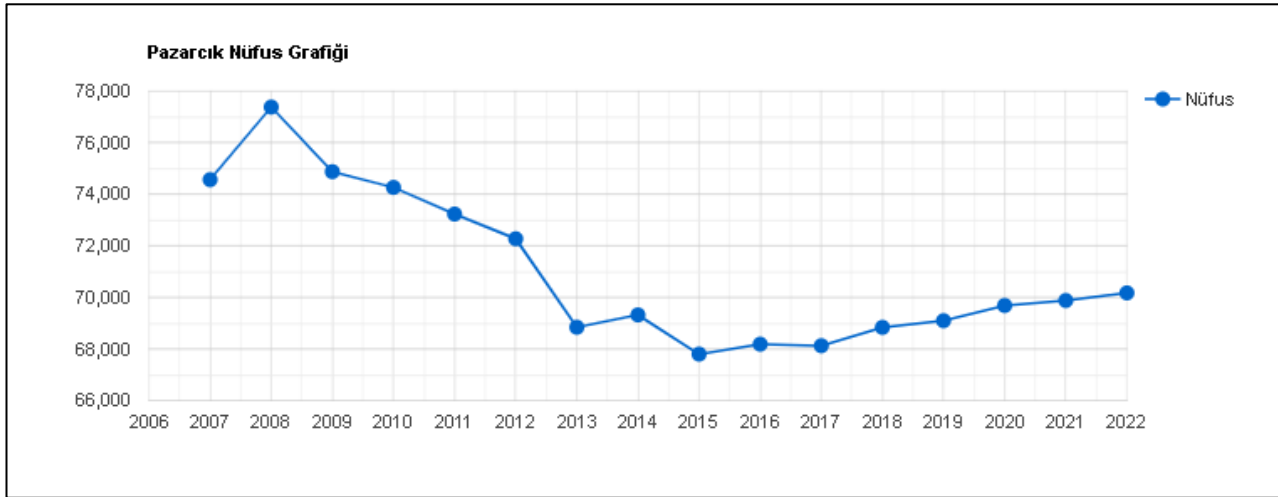
İlçenin yüzölçümü 1551 kilometrekare olarak ölçülmüştür. Denizden yüksekliği ise 731 metreyi bulmaktadır. Kuzeyinde Kandil tepesi 1704 m ve doğusunda yer alan Ganıdağı ise 1230 m ile en yüksek noktalardır. Pazarcık, düz ve yer yer engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Merkezde bulunan Kartalkaya Barajının suyu ile Gaziantep ilimizin içme suyunu karşılamaktadır. Narlı ovasındaki tarımsal arazilerin sulanmasında yine baraj gölünün suyu kullanılır. İklimi Akdeniz ve kara ikliminin geçiş özellikleridir. Bitki örtüsü makidir, ormanlar meşe, yabani Antep fıstığı ve çam gibi ağaçlardan oluşur.

2023 Kahramanmaraş Depremlerinde ilçe ağır hasar görmüştür.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zone ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Pazarcık nüfusu 2022 yılına göre 70.173. Bu nüfus, 35.384 erkek ve 34.789 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,42 erkek, %49,58 kadındır..



Grafik. Pazarcık İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıl	Pazarcık Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	70.173	35.384	34.789
2021	69.879	35.207	34.672
2020	69.686	35.032	34.654
2019	69.097	34.804	34.293
2018	68.838	34.635	34.203
2017	68.128	34.264	33.864
2016	68.187	34.383	33.804
2015	67.802	34.065	33.737
2014	69.320	34.968	34.352
2013	68.843	34.627	34.216
2012	72.270	36.266	36.004
2011	73.227	36.673	36.554
2010	74.259	37.186	37.073
2009	74.869	37.417	37.452
2008	77.371	39.090	38.281
2007	74.560	37.433	37.127

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

4.3. **TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER**

Değerleme konusu makine ve tesis Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'e ait taş ocağı ve kırma eleme tesisi olarak üretim faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. 250 ton/gün kapasite ile ilk devreye alınan tesis şu an 1000 ton/gün kapasitededir. Üretim alanları ise; toz kireç, granüle kireç, parça kireçtir.

Genel Yerleşim Planı:



Taşınmazın Koordinatları: 36°59'51.0"N 35°43'43.7"E



TESİSİN GÖRÜNÜŞÜ

5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI)

- 1) Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.
- 2) Değerlemeyi gerçekleştirenin, yasa ve yönetmelikler, özel sözleşmeler veya başka belgeler ile tanımlanan değer esaslarının kullanması gerekebilir. Bu esaslar, amacına uygun bir şekilde yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.
- 3) Değerlemelerde kullanılan farklı birçok değer esasları bulunmakla birlikte, bunların çoğu belirli ortak unsurları barındırmaktadır: varsayılan bir işlem, varsayılan bir işlem tarihi ve işlemin varsayılan tarafları.
- 4) Varsayılan işlem ilgili değer esasına bağlı olarak bir dizi şekil alabilir:
 - a) varsayımsal bir işlem,
 - b) gerçek bir işlem,
 - c) bir satın alma (veya giriş) işlemi,
 - d) bir satış (veya çıkış) işlemi ve/veya
 - e) belirli özelliklere sahip özel veya varsayımsal bir pazardaki işlem.
- 5) Varsayılan işlem tarihi değerlemeyi gerçekleştirenin değerlemede dikkate alacağı bilgiyi ve veriyi etkiler. Değer esaslarının çoğu ölçüm/değerleme tarihinde katılımcılar tarafından makul bir değerlendirmeye anlaşılmayan veya anlaşılamayan bilgilerin veya pazar duyarlılığının dikkate alınmasını yasaklar.
- 6) Değer esaslarının çoğu bir işlemin taraflarına ilişkin varsayımları yansıtır ve tarafların tanımına belli bir ölçüde yer verir. Söz konusu taraflar aşağıdakiler gibi bir veya daha fazla gerçek veya varsayılan özellik taşır:
 - a) varsayımsal,
 - b) bilinen veya belirli taraflar,
 - c) belirli/tanımlanmış bir potansiyel taraflar grubunun üyeleri,
 - d) tarafların varsayılan tarihte (örneğin, mecburiyet) özel koşullara veya motivasyonlara maruz kalıp kalmadıkları ve/veya (e) varsayılan bir bilgi seviyesi.

5.2. DEĞER TANIMLARI

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

- 1) Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- 2) Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
 - b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
 - c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
 - d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
 - e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
 - f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- g) “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

3) Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

5) Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

7) 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.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası:

- 1) Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.
- 2) Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir. Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.
- 3) Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir. Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla artırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz. “Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır. Bir pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.
- 4) Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.
- 5) Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).
- 6) Pazar kirasının hesaplanmasında değerlemeyi gerçekleştirenin aşağıdaki hususları dikkate alması gerekir:
 - a) Kira sözleşmesine dayalı bir pazar kirası ile ilgili uygun sözleşme maddeleri, yasa dışı veya yürürlükteki mevzuata aykırı olmadığı müddetçe, kira sözleşmesinin şart ve koşullarıdır.
 - b) Kira sözleşmesine dayalı olmayan bir pazar kirası ile ilgili, bir pazarda değerlendirme tarihinde pazar katılımcıları arasında gayrimenkul türü için normal şartlarda mutabık kalınmış olacak, teorik sözleşme maddeleri varsayılan şart ve koşullardır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer:

- 1) Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgilili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.
- 2) Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.
- 3) Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

4) Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

- a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.
- b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS Tanımlı Değer Esası – Yatırım Değeri:

1) Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

2) Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esasıdır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilse de bu değer esası bir kişi ya da kurumun varlığı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemini içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Sinerji Değeri:

1) Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

UDS Tanımlı Değer Esası – Tasfiye Değeri:

1) 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.

2) Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dâhilinde belirlenebilir:

- a) Normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
- b) Kısıtlanmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

5.3. **DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- a) Pazar Yaklaşımı
- b) Gelir Yaklaşımı
- c) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- b) Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- c) Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- d) Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

A. **Pazar Yaklaşımı**

1) Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

3) Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

4) Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

B. Gelir Yaklaşımı:

1) Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

3) Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi
- f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

C. Maliyet Yaklaşımı:

1) Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

3) Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

4) Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- a) İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- b) Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- c) Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

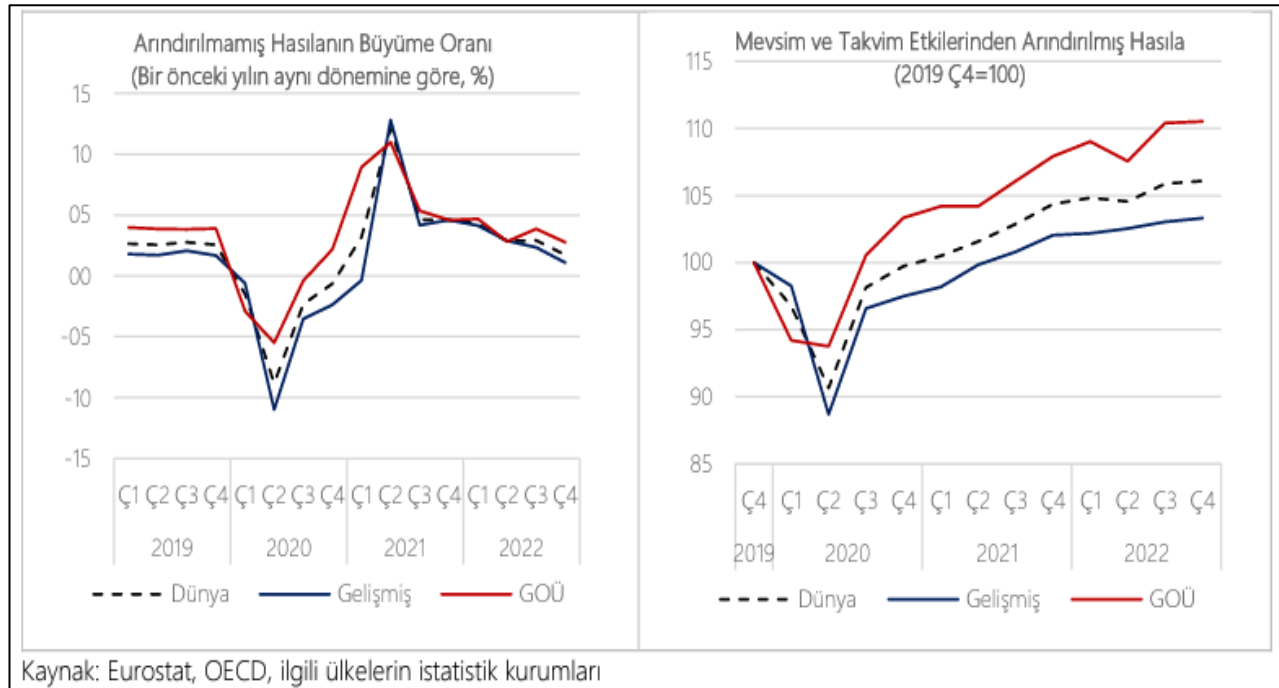
6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ

6.1. KÜRESEL VERİLER

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Rapora göre küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.

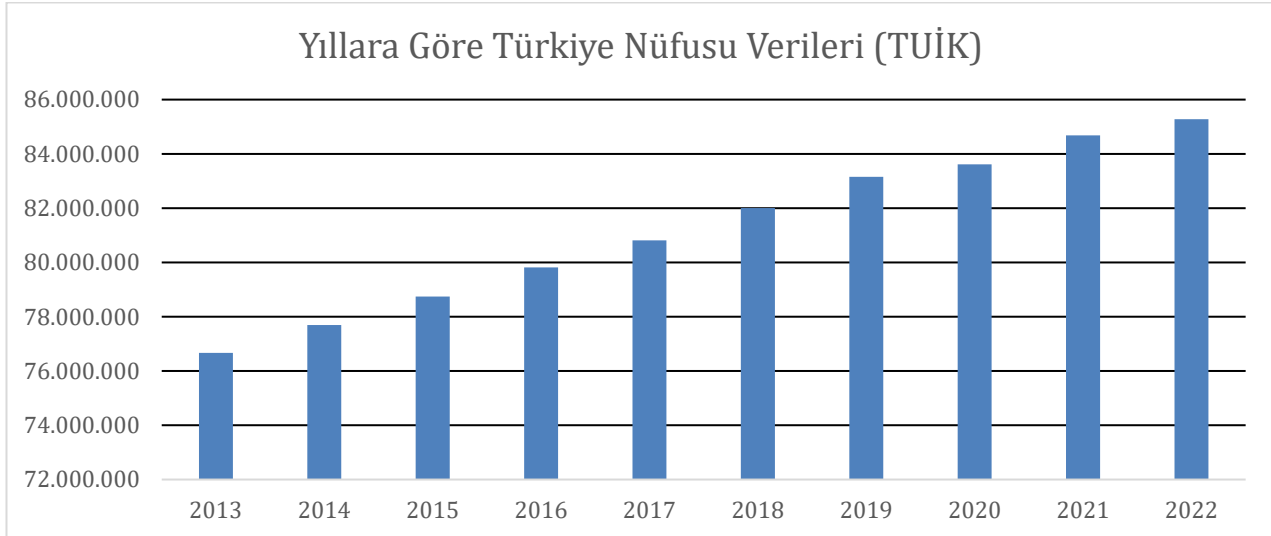


	2023	2024
Dünya**	2,9	3,1
Gelişmiş Ülkeler**	1,2	1,4
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler**	4,0	4,2
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
Avro Bölgesi	0,7	1,6

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER

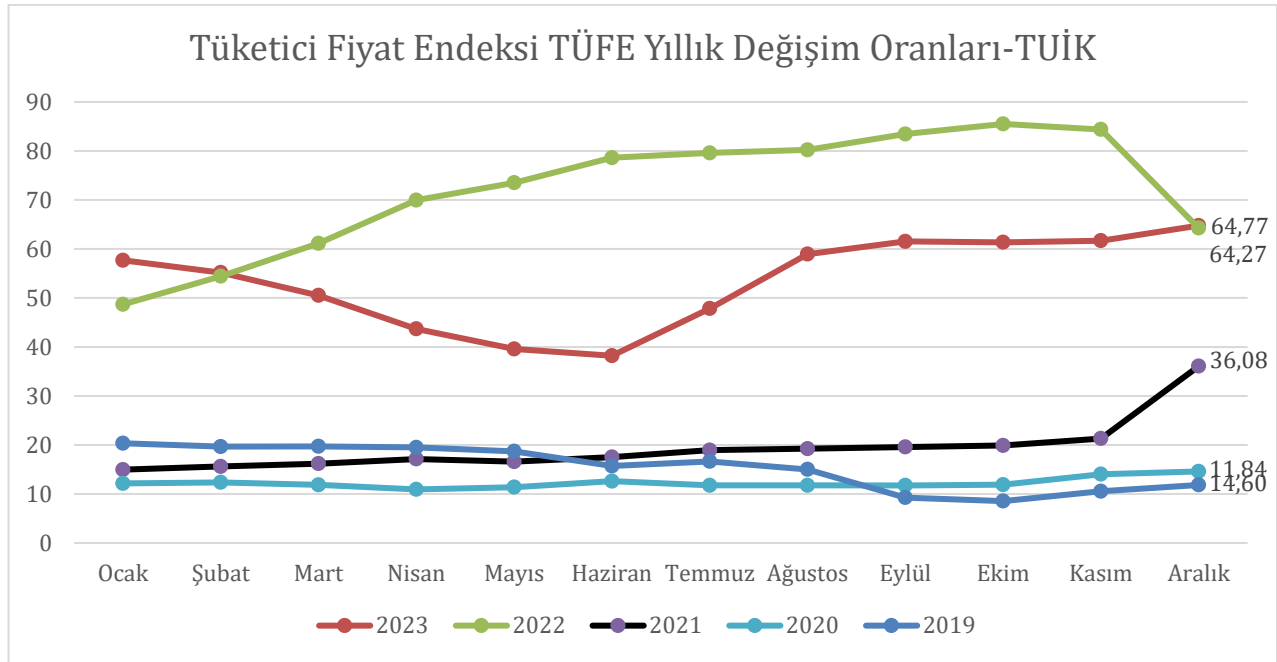
Nüfus:



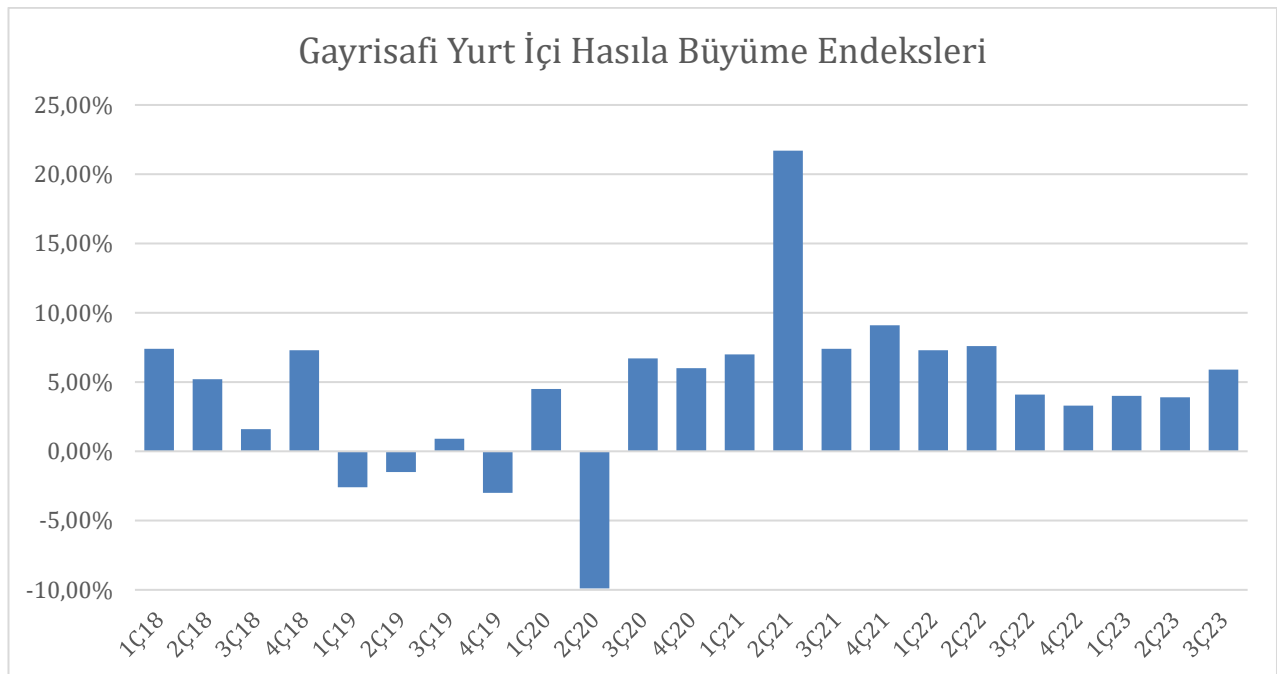
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Buna göre, 2021 yılı itibarıyla 84 milyon 680 bin 279 kişi olan ülke nüfusu, 599 bin 274 kişilik artışla 2022 sonunda 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. (TÜİK)

Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon rakamı 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %11,10, bir önceki yılın Aralık ayına göre %0,5 azalma, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,19 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %22,08 artış gerçekleşti.

GSYİH/Büyüme Endeksleri:

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 3. çeyreğe ilişkin GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2023 yılının 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,9 büyüdü. Çeyreklik bazda büyüme ise yüzde 2,7 olarak kaydedildi. Ana kalemlere bakıldığında en hızlı büyümenin inşaat harcamalarından geldiği izlendi. Buna

göre ihracat 3. çeyrekte yıllık yüzde 8,1 arttı. Sanayide büyüme ise yüzde 5,7 oldu. Sektörel bazda bakıldığında mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinde daralma oldu. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 olarak gerçekleşti.

Genel Ekonomik Görünüm:

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME

Değerlemeye konu tesisin makine ve teçhizatlarının değer tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmış olup sistemlerin markası, tipi, modeli, hasar durumu, aksesuarı, kullanım şekli, halihazır durumu, piyasa analizleri dikkate alınmıştır. Maliyet yaklaşımında, yeni makinelerin teknolojik olarak yeni özellikler içermesi nedeni ile ikame değer ile birlikte günümüz yaklaşık değerleri dikkate alınmıştır.

- Fırın, silo, enerji hatları, kömür hazırlama tesisi gibi üretimle alakalı, pazar araştırması ve emsal yöntemi ile birebir karşılığı bulunması mümkün olmayan kalemlerde maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu ekipmanların tarafımıza iletilen fatura değerleri ve/veya fiyat tekliflerindeki değerleri üzerinden amortisman düşülmesi suretiyle günümüz rayiç değeri bulunmuştur.
- Piyasada sıfırı veya ikinci el değeri kolaylıkla bulunabilecek araç ve ekipmanlarda pazar yöntemi uygulanmıştır. Sıfır fiyatı bulunan ürünlerin değerlerinde aktifleşme tarihinden itibaren amortisman oranı düşülmüş, güncel ikinci eli bulunan makine ve ekipmanlarda bulunan ikinci el değeri yazılmıştır.
- Söz konusu makineler tesisin kapalı ve açık alanlı yerinde yapılan incelemeler ve görsel tespitler doğrultusunda değerlemeye katılmıştır. Makine ve teçhizatın değerlemesi kurulu bulundukları gayrimenkul içerisinde yapılmıştır ve verilen değer yalnızca bu gayrimenkul içerisinde geçerlidir.
- Tarafımıza iletilen makine / ekipman / envanter listesinde makine ve ekipmanların genel isimlerle yazılması sebebiyle birebir eşleştirilme yapılamamıştır. Tespit edilebilen leasing ödemesi devam eden cihazlar değerlendirmeden çıkarılmıştır. Yetkili personel ile birlikte yapılan saha çalışmasında kesin olarak olmadığı belirtilen makine ve ekipmanlar değerlendirme harici tutulmuş olup diğerlerinin sahada olduğu varsayılmıştır.

7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER

Emsal 1: Mercedes AXOR 4440 Kamyon

<https://www.sahibinden.com/ilan/vasita-ticari-araclar-kamyon-kamyonet-mercedes-benz-axor-2015-model-4440b-1129869323/detay>

MERCEDES BENZ AXOR 2015 Model 4440B

#1129869323



3.200.000 TL

Ankara / Çankaya / Dodurga Mah.

İlan No	1129869323
İlan Tarihi	14 Kasım 2023
Marka	Mercedes-Benz
Seri	Axor
Model	4440 8x4
Yıl	2015
KM	477.000
Motor Hacmi	5001 cm3 ve üzeri
Motor Gücü	276 - 300 hp
Üst Yapı	Hardox Damper
Taşıma Kapasitesi (Kg)	30.001 - 40.000
Kabin	Normal
Lastik Durumu (%)	85

Emsal 2: 160 Ton Hidrolik Atölye Presi

<https://makinecim.com/tr/160-ton-hidrolik-atolye-presi/327757/ilan>

160 TON HİDROLİK ATÖLYE PRESİ



Fiyat: **110.000 TL**

İlan Kodu: M-327757

İlan Türü: Satılık - Sıfır

Görüntülenme: 2926

Güncellenme Tarihi: 10 Kas 2023

Üretim Tipi: Marka

Marka: HİDRO METAL

Model: HAT160

Üretim Yılı: 2022

Emsal 3: Nem Tayin Cihazı

<https://www.labor.com.tr/urun/shimadzu-moc-63u-nem-tayin-cihazı-60-gr-1-mg>



SHIMADZU MOC-63U Nem Tayin Cihazı 60 gr / 1 mg

Kategori: [Nem Tayin Cihazı](#)
Marka: [SHIMADZU](#)
Stok Kodu: [LS.SHZ.MOC-63u](#)
Garanti Süresi: [24 Ay](#)

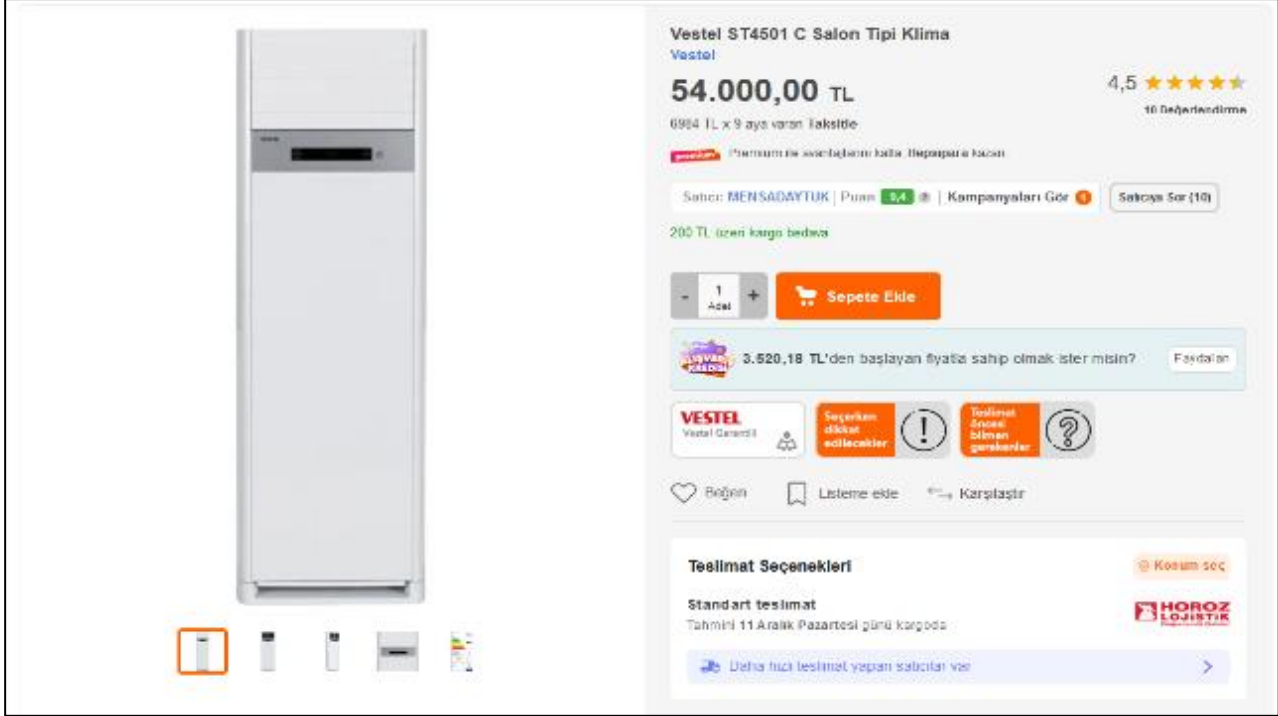
27.458,33 TL + KDV
32.949,99 TL

1 Sepete Ekle Teklif Sepetine Ekle Favorilerime Ekle

Ücretsiz Kargo Hızlı Gönderi Aynı Gün Kargo

Emsal 4: 48000 BTU Salon Tipi Klima

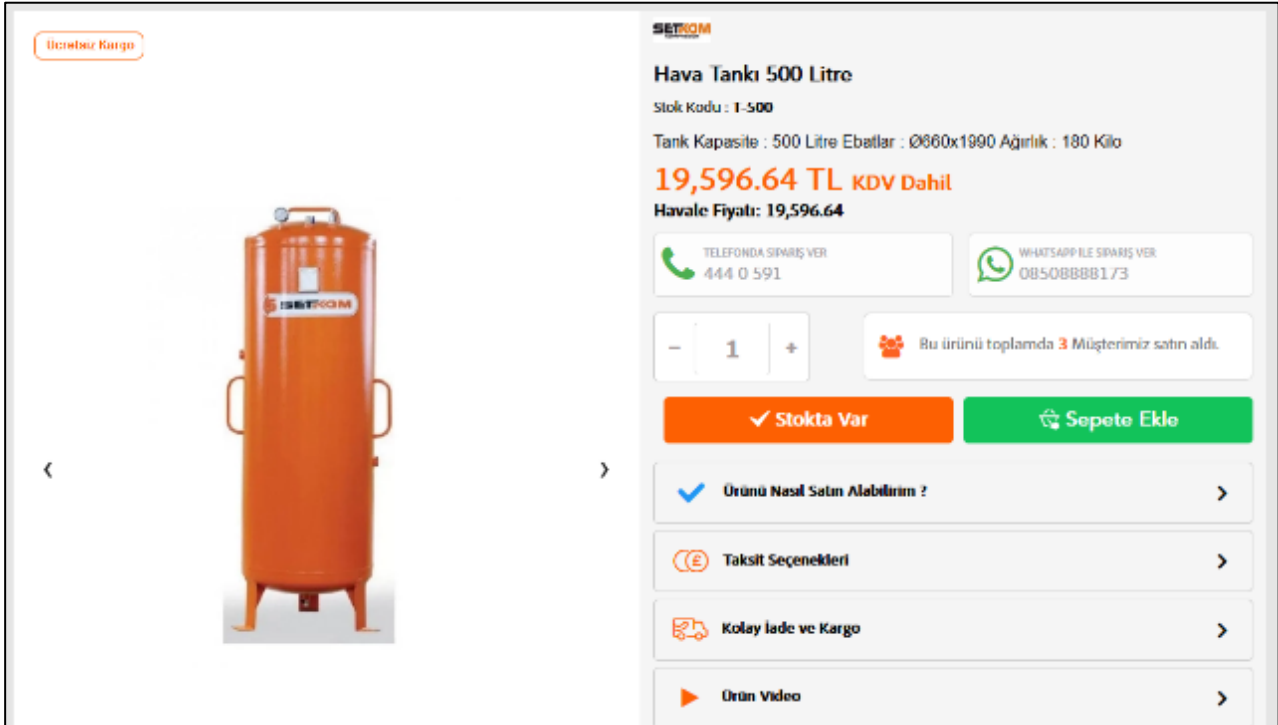
https://www.hepsiburada.com/vestel-st4501-c-salon-tipi-klima-p-HBCV00000A967H?magaza=MENSADAYT%C3%9CK&utm_source=pc&utm_medium=akakce&utm_campaign=c&utm_content=c&utm_term=k&wt_pc=akakce.c.k.pc&v=1.40.5



The screenshot shows the product page for the Vestel ST4501 C Salon Tipi Klima. The product is a tall, white, vertical air conditioner. The price is 54.000,00 TL. The product has a 4.5-star rating from 16 reviews. The page includes a 'Sepete Ekle' (Add to Cart) button, a 'Sepete Ekle' button, and a 'Sepete Ekle' button. The page also features a 'Taksit Seçenekleri' (Installment Options) section with a 'Taksit Seçenekleri' button. The page includes a 'Taksit Seçenekleri' section with a 'Taksit Seçenekleri' button. The page also features a 'Taksit Seçenekleri' section with a 'Taksit Seçenekleri' button.

Emsal 5: Hava Tankı 500 lt

<https://www.lastiksanayi.com/hava-tanki-500-litre>



The screenshot shows the product page for the Hava Tankı 500 Litre. The product is a large, orange, cylindrical air tank. The price is 19,596.64 TL KDV Dahil. The product has a 500-liter capacity and weighs 180 kg. The page includes a 'Sepete Ekle' (Add to Cart) button, a 'Sepete Ekle' button, and a 'Sepete Ekle' button. The page also features a 'Taksit Seçenekleri' (Installment Options) section with a 'Taksit Seçenekleri' button. The page includes a 'Taksit Seçenekleri' section with a 'Taksit Seçenekleri' button. The page also features a 'Taksit Seçenekleri' section with a 'Taksit Seçenekleri' button.

Emsal 6: 10 KVA Güç Kaynağı

<https://www.hepsiburada.com/makelsan-powerpack-se-10-kva-online-1f-1f-ups-20x7a-aku-pm-HBC00000ZJ2LY>



Makelsan Powerpack Se 10 Kva Online (1f/1f) Ups (20X7A Akü)
Makelsan

39.335,64 TL

4038 TL x 12 aya varan Taksitle

202 TL üzeri kargo bedava

Sabci: Yukesoft Puan: 3,8 | **Kampanyaları Gör** | **Sahip Sor**

4.590,26 TL'den başlayan fiyatta sahip olmak ister misin? **Faydalan**

Tezlimat Seçenekleri

Standart teslimat
5 saat içinde sipariş verersen bugün kargo da

hepsiJET

Emsal 7: Çekiçli Değirmen

<https://makinecim.com/tr/cekicli-degirmen-48-bicakli/431071/ilan>

ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN 48 BİÇAKLI



Fiyat: 105.000 TL

İlan Kodu: M-431071

İlan Türü: Sabitlik - Sıfır

Görüntülenme: 1029

Güncellenme Tarihi: 06 Ara 2023

Üretim Tipi: Marka

Marka: Endemak Makine

Model: 2023

Üretim Yılı: 2023

7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU

Tarafımıza iletilen listedeki makine ve ekipmanların fatura değerleri ve yeni (sıfır) satış fiyatları araştırılmış, bu değerler üzerinden Gelir İdaresi Başkanlığının yayınladığı 2023 yılı Amortisman Oranları listelerindeki faydalı ömrüne ve envanterin aktifleşme yılına göre amortisman uygulanarak değer takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. - Kahramanmaraş Narlı Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi					
Demirbaş No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleşme Tarihi	31.12.2021 Pazar Değeri	31.12.2022 Pazar Değeri	Pazar Değeri (TL)
2019-0011	KANTAR	01.03.2019	7.539	13.220	26.000
2019-0012	KADEMELİ DALGIÇ POMBA 7,5 HP 10/28	21.10.2019	8.444	13.162	23.018
2019-0002	400 KVA TRAFO VE ELEKTİRK PANOSU	01.03.2019	141.243	220.152	385.000
2019-0007	3 ADET BUNKER	01.03.2019	605.328	943.508	1.650.000
2021-00110002	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)30 adt.trn.bandı	02.09.2019	1.650.893	2.573.203	4.500.000
2021-00110003	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)4 ad.titr.elek 2400	02.09.2019	1.650.893	2.573.203	4.500.000
2021-0001	VİBRO BESLEME	02.09.2019	31.917	49.749	87.000
2021-0002	HAVA KOMPRESÖRÜ (ATLAS)	02.09.2019	473.468	711.575	1.200.000
2021-0003	SİLO TANKI (Mazot Tankı)	02.09.2019	19.481	30.364	53.100
2021-0004	zx350 eks.QUICK COUPLER İMALI	17.10.2019	25.919	40.400	70.651
2021-0005	MTB 255 HİDROLİK KAYA KIRICI	02.09.2019	205.444	320.221	560.000
2021-0006	KIRMA ELEME TESİSİ (VİŞNETAŞDAN GELEN)	02.09.2019	6.236.708	9.720.989	17.000.000
2021-0029	ESK. MTB 255 HİDROLİK KAYA KIRICI	27.08.2021	205.444	320.221	560.000
2021-0056	KOMATSU 420 RADYATÖR	01.12.2021	27.715	43.199	75.545
2021-0057	ELEKTİRLİK VINÇ DONAM MAKARASI 3 TON	01.12.2021	71.539	111.505	195.000
2022-0022	(ÇELM)KÖMÜR HAZ.FİLTRE BUNKER İMAL VE MONT.	30.06.2017	31.212	50.039	90.000
2022-0023	(ÇELM) DEMİRMEN SALLYAONGOZ TAKIMI	16.05.2018	551.287	883.826	1.589.652
2022-0024	(ÇELM) KÖMÜR TESİSİ BLOWER MOTORU	08.06.2016	98.006	157.125	282.605
2022-0025	ÇELM(KÖMÜR DEĞİRMENİ Q2000 LİK 6 TOPLU)	31.12.2014	2.913.095	4.670.293	8.400.000
2022-0026	(ÇELM) KÖMÜR YAKIT SİLOSU	31.12.2012	94.467	151.451	272.400
2022-0027	(ÇELM) 30000M3 KAPST.Lİ KÖMÜR FANI	06.03.2021	35.064	56.215	101.109
2022-0028	(ÇELM) KÖMÜR HAZ.Q2000 RİNG	31.08.2018	29.131	46.703	84.000
2022-0083	1.FIRIN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0084	1.FIRIN YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942
2022-0085	2.FIRIN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0086	2.FIRIN YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942
2022-0087	3.FIRIN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0088	3.FIRIN YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942

2022-0089	4.FIRIN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0090	4.FIRIN YARIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942
2022-0091	600 LÜK ÇEKİŞLİ KIRICI	31.12.2022	0	223.937	391.619
2022-0092	80 TONLUK KANTAR YATIRIMI	31.12.2022	0	154.175	260.000
2022-0093	ÇİFT KİRİŞ GEZER VİNÇ	31.12.2022	0	400.276	700.000
2022-0094	DÖNER KURUTUCU YATIRIMI	31.12.2022	0	5.003.885	9.000.000
2022-0095	ENERJİ NAKİL HATTI YATIRIMLARI	31.12.2022	0	3.373.012	5.492.857
2022-0096	FIRIN YAKIT POMPALAMA SİSTEMİ	31.12.2022	0	80.055	140.000
2022-0097	FIRINLAR BACA GAZI ANALİZ CİHAZI	31.12.2022	0	67.572	118.170
2022-0098	JENERATÖR , KABİN VE TRANSFER PANOSU	31.12.2022	0	658.941	1.152.351
2022-0099	KATI YAKITLI KAZAN SİSTEMİ	31.12.2022	0	411.712	720.000
2022-0100	KİREÇ SİLOLARI ALT VE ÜST ÇELİK AKSAMLARI	31.12.2022	0	11.978.098	20.199.858
2022-0101	KİREÇ SİLOLARI ÇELİK BUNKER VE KAPAKLARI İMALATI	31.12.2022	0	1.515.596	2.555.900
2022-0102	KİREÇ SİLOLARI ÜSTÜ EKİPMAN VE ŞASELERİ (ELEME)	31.12.2022	0	16.231.545	27.372.869
2022-0103	KİREÇ SİLOLARI YATIRIMLARI	31.12.2022	0	26.074.771	43.972.481
2022-0104	KOMPRESÖR KURUTUCU, HAVA TANKLARI YATIRIMLARI	31.12.2022	0	972.099	1.700.000
2022-0105	KÖMÜR BUNKERİ SİSTEMİ YATIRIMI	31.12.2022	0	10.803.080	17.900.885
2022-0106	KÖMÜR DEĞİRMEN FİLTRE VE SİKLON SİSTEMİ	31.12.2022	0	1.687.981	2.797.013
2022-0107	KÖMÜR HELEZONU SİSTEMİ YATIRIMI	31.12.2022	0	2.025.577	3.356.416
2022-0108	KÖMÜR HAZ. SİSTM. ELEVATÖRÜ YATIRIM	31.12.2022	0	1.687.981	2.797.013
2022-0109	KÖMÜR HAZIRL.KURUTULMUŞ MAL SİLO YATIRIMLARI	31.12.2022	0	3.038.366	5.034.624
2022-0110	KÖMÜR HAZIRLAMA KURUTMA TAMBURU	31.12.2022	0	219.438	363.612
2022-0111	KÖMÜR SICAK GAZ OCAĞI YATIRIMI	31.12.2022	0	1.265.986	2.097.760
2022-0112	NARLI TESİSİ TAS KIRMA-ELELE TESİSİ YATIRIMLARI	31.12.2022	0	14.295.573	25.000.000
2022-0113	ÖĞÜTÜLMÜŞ MAL SİLOLARI YATIRIMI	31.12.2022	0	1.348.760	2.358.702
2022-0114	PİNOMATİK SEVK SİSTEMLERİ	31.12.2022	0	287.937	503.543
2022-0115	SİLOLAR SEVİYE ÖLÇER CİHAZLARI	31.12.2022	0	339.766	594.181
2022-0116	TORNA TEZGAHI (ÜNİVERSAL TN71B/3000) VE AYNASI	31.12.2022	0	587.241	1.026.963
2022-0117	TRAFO VE BİLEŞENLERİ YATIRIMLARI	31.12.2022	0	437.578	765.233
2022-0118	YILMAZ MARKA 3 ADET REDİKTÖR	31.12.2022	0	132.818	232.271
2022-0119	2.TRAFO VE EKİPMANLARI	31.12.2022	0	3.088.784	5.401.644
2022-0120	2,40*6 14,4 M2 KONTEYNER	31.12.2022	0	26.769	46.814
2022-0121	3,5*9 31,5 M2 BÖLMELİ ÖZEL PENCERELİ KONTEYNER	31.12.2022	0	77.220	135.041
2022-0122	METROPOL KONTEYNER(SÖVELİ) 300X400 cm	31.12.2022	0	26.769	46.814
2022-0123	30000 LT YERUSTU MOBİL YAKIT TANKI VE EKİPMANLARI	31.12.2022	0	26.770	46.815

2021-0013	750 LİK 16 VE 27 MT KONVEYÖR BANT	02.09.2019	52.829	82.342	144.000
2021-0018	KIRICI ÇENE 90 LİK (ADKN)	02.09.2019	733.730	1.143.646	2.000.000
2021-0022	KOMATSU 420 YÜKLEYİCİ REVİZYONU	05.10.2018	33.018	51.464	90.000
2021-0023	KOMATSU KABİNİ	01.06.2016	13.673	21.311	37.269
2021-0024	KOMATSU 420 YÜKLEYİCİ	10.06.2009	504.440	786.256	1.375.000
2021-0025	SU TANKI	02.09.2019	9.245	14.410	25.200
2023-0004	200 LÜK HÜCRE TEKERİ	31.01.2023	0	0	49.000
2023-0005	MIKNATIS CAP 300mm YUKSEKLİK 32cm CEKMECELI TIP MA	31.01.2023	0	0	52.300
2023-0013	32cm CEKMECELI TIP MANYETİK SEPATOR	01.03.2023	0	0	52.300
2023-0008	YÜKLEME KÖRÜPÜ 4 ADET	01.03.2023	0	0	125.000
2023-0027	1.FIRIN BACASI UZATIMI	01.06.2023	0	0	706.438
2023-0029	110 LUK KIRICI VE TESİSİ ATIRIMI	30.06.2023	0	0	3.000.000
2023-0033	HELEZON 2500MM UZUNLUK BORU CAPI 150MM IC AKSAM PA	31.07.2023	0	0	115.003
2023-0034	HIZ KONTROL CİHAZI ATV930-55kW-400/480V	31.07.2023	0	0	139.506
2023-0036	ORIFIS FARK BASINC TRANSMITTERİ ABB (0-20mA) 266DS	31.07.2023	0	0	316.258
2023-0037	P300 HELEZON FLANSTAN FLANSA 7000 MM BORU IC 5INC	31.07.2023	0	0	282.715
2023-0039	ATV930C13N4C- HIZ KONTROL CİHAZI IP21 132 KW 400V/	01.08.2023	0	0	636.222
2023-0040	ATV930D37N4 HIZ KONTROL CİHAZI IP21 37KW 400V/480V	01.08.2023	0	0	134.369
2023-0042	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	01.08.2023	0	0	25.655
ARA TOPLAM			16.461.173	359.169.007	617.219.576
2023-0006	WABCO KOMPRESÖR KOMPLE AXOR ÇİFT KAFA A4571304915/	31.01.2023	0	0	44.422
2021-0007	01 DVM 51 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	869.580	1.355.391	3.200.000
2021-0008	01 DVM 54 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	20.09.2019	876.011	1.365.414	3.200.000
2021-0009	01 DVM 56 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	869.580	1.355.391	3.200.000
2021-0011	DELL NOTEBOOK LATT.3510 I7 3 ADET	02.03.2021	13.244	20.642	39.793
2021-0012	DELL PC PTT.5080 MT I5 5 ADET 13 ADET MONTOR.	02.03.2021	45.338	70.668	136.227
2021-0030	600-05 VESTEL 50 126 EKTRAN 4K SMART TV 2 ADET	09.09.2021	8.555	13.334	24.156
2021-0031	3670*100*835MM ÜST MDFLAM MASA	20.09.2021	1.523	2.373	4.285
2021-0032	MDFLAM DOSYA DOLABI 700*500*2000MM	20.09.2021	985	1.535	2.771
2021-0034	3670*100*835MM ÜST MDFLAN MASA	20.09.2021	1.523	2.373	4.285
2021-0035	3430*750*1200MM TEK RAFLI SÜRGÜLÜ DOLAP	20.09.2021	1.346	2.097	3.787
2021-0036	2550*2900*750*750MM MASA	20.09.2021	985	1.535	2.771
2021-0037	KAREL MS 48 IP SANTRAL	23.09.2021	3.300	5.143	9.277
2021-0038	ELEKTRİKLİ SANAYİ SÜPÜRGESİ	04.10.2021	1.783	2.779	4.995
2021-0039	AGREGA ELEK SETİ CAP 300 MM	01.10.2021	1.555	2.423	4.359

2021-0040	MATKAP ŞARJLI DEWALT DCD9962	01.10.2021	3.207	4.999	8.993
2021-0041	DEWALT GDS 18 VT.LI HT AKÜLÜ DARBELİ TORK (1/2")	01.10.2021	3.848	5.998	10.792
2021-0043	BOSCH GDS24 ELEKTİRK TORK (3/4") 2 ADT	01.10.2021	5.893	9.186	16.526
2021-0044	BOSCH GDS 30 ELEKTİRLİ TORK (1")	01.10.2021	6.504	10.138	18.240
2021-0045	ALTAŞ 1" LOKMA TAKIMI	01.10.2021	122	213	447
2021-0046	7010 STANDART ÇEKTİRME İKİ KOLLU TAKIM (İZELTAŞ)	01.10.2021	580	904	1.626
2021-0047	MATKAP SARJLI DEWALT DCD9962	01.10.2021	3.207	4.999	8.993
2021-0048	TEK TESİRLİ SİLİNDİR KRIKO 100MM	01.10.2021	3.919	6.109	10.990
2021-0049	TEK TESİRLİ SİLİNDİR KRIKO 50MM	01.10.2021	3.719	5.797	10.430
2021-0050	25 TON STROK HIDROLİK KRIKO SETİ (150 MM TEK TESİR	01.10.2021	5.881	9.166	16.492
2021-0051	VARİL TİPİ HAVALI GRES POMPASI DELİK CAPI 1.9MM (	01.10.2021	2.508	3.909	7.032
2021-0052	HAVALI GRES POMPASI 30 KG	01.10.2021	1.493	2.327	4.187
2021-0053	DELL OPTIPLEX 5090 DESKTOP BILGISAYAR WIN10PRO 8GB	10.11.2021	9.247	14.413	25.611
2021-0054	MERMER ATATÜRK BÜSTÜ	13.12.2021	6.586	9.725	16.158
2021-0055	LED TV 50U9500 VESTEL 2 ADET	14.12.2021	6.415	9.999	17.583
2022-0029	SAMSUNG GALAXY A3 CEP TELEFONU	10.10.2022	0	819	1.350
2022-0030	SAMSUNG GALAXY A03 CE TELEFONU	10.10.2022	0	819	1.350
2022-0031	VİNÇ KUMANDA PANOSU	04.10.2022	0	34.500	55.658
2022-0032	MONİTOR LED 24" 1DELL 92422H	26.10.2022	0	2.888	4.631
2022-0033	12000 BTU INVERTER KLİMA 2 AD	01.10.2022	0	17.956	28.993
2022-0034	24000 BTU INVERTER KLİMA 2 AD	01.10.2022	0	25.805	41.666
2022-0035	CARASKAL 14MT TEK ZİNCİR 2 TON YALE MARKA	01.10.2022	0	2.382	3.798
2022-0036	DELL LATITUDE 3520 I5-1135G7 8GB DD4 256GB SSD 15,	01.10.2022	0	11.385	18.382
2022-0037	PIUSI CUPE 56 MAZOT TRANSFER POMPASI SETİ	01.10.2022	0	9.368	15.126
2022-0038	FABRİKA KAMERA SİSTEMİ	16.12.2022	0	28.344	44.808
2021-0058	ASKAYNAK ÇANTA KAYNAK MAKİNASI INVERTER 205 SUPER	01.12.2021	1.681	2.621	4.626
2021-0059	SU SEBİLİ KROM 80 LİT.PASL.WG-80	29.12.2021	5.217	8.132	14.234
2022-0001	BOSCH GTC 400 C TERMAL KAMERA	08.02.2022	0	15.013	25.955
2022-0002	BARJET VSC 200 BAR SOĞUK VE SICAK YIKAMA MAKİNASI	02.02.2022	0	13.318	23.065
2022-0004	ÇALIŞMA MASASI 2Lİ GRUP	05.04.2022	0	3.200	5.441
2022-0005	ÇALIŞMA MASASI 2Lİ GRUP	05.04.2022	0	3.200	5.441
2022-0006	UPS GÜÇ KAYNAĞI 10KVA	05.04.2022	0	19.108	32.487
2022-0007	STOR PERDE 20METRE	05.04.2022	0	3.650	6.206
2022-0008	DELL LATITUDE 3520 8GB NOTEBOOK IRIS I5 WIN	11.04.2022	0	10.245	17.387
2022-0010	VESTEL 55U9500 55" AK SMART TELEVİZYON	20.04.2022	0	5.421	9.176

2022-0012	2,50*3,50*8,75 m2 İKİLİ WC KONTEYNER	21.04.2022	0	28.963	49.010
2022-0013	SAMSUNG GALAXY M12 64GB CEP TELEFONU	18.05.2022	0	3.099	5.203
2022-0014	SAMSUNG GALAXY A02 32GB CEP TELEFONU	19.05.2022	0	2.664	4.472
2022-0015	KAMA UMS56 BENZİNLİ ÇİLM BİÇME MAKİNASI	10.05.2022	0	6.706	11.285
2022-0016	AIRFEL LTXN71 24000 BTU KLİMA	06.06.2022	0	13.745	22.948
2022-0017	0X300 MİKROMETRE 12 PATRÇA SET W025275 WATANO	01.05.2022	0	17.438	28.404
2022-0018	400X500X0,01 MM MİKROMETRE W004005 WANATO	01.05.2022	0	2.848	4.639
2022-0019	300X400X0,01 MM MİKROMETRE W0003004 WANATO	01.05.2022	0	1.998	3.254
2022-0020	CARASKAL 2 TONLUK ÜÇ AYAKLI VİNÇ BİGRED	01.06.2022	0	5.119	8.559
2022-0021	CARASKAL MEKANİK 2 TON 5MT	01.06.2022	0	2.039	3.410
2022-0124	DELL WS W-1250 16GB 1TB SATA 512GB SSD QUADRO P220	31.12.2022	0	48.249	75.962
2022-0125	160 TON MOTORLU KOLLU GEZER HİD.PRES	31.12.2022	0	66.384	104.515
2022-0126	ATÖLYE AMBAR BİNA RAFLARI	31.12.2022	0	11.974	18.852
2022-0127	CS32 SÜTÜNLÜ MATKAP TEZGAHI	31.12.2022	0	38.110	60.000
2022-0128	ÇANTA KAYNAK MAKİNASI	31.12.2022	0	3.340	5.259
2022-0129	EL ALETLERİ - SARJLI SOMUN SIKMA MAKİNASI	31.12.2022	0	1.950	3.070
2022-0130	ETUV	31.12.2022	0	25.296	39.825
2022-0131	FABRİKA AYDINLATMA SİSTEMİ	31.12.2022	0	25.732	40.512
2022-0133	GAZALTI KAYNAK MAKİNASI	31.12.2022	0	19.190	30.213
2022-0134	HASSAS TERAZI	31.12.2022	0	8.509	13.396
2022-0135	ISITICI TABLA	31.12.2022	0	379	596
2022-0136	KABA TERAZI	31.12.2022	0	143	225
2022-0137	KOLLU BARİYER BFT	31.12.2022	0	9.407	14.810
2022-0138	KUL FIRINI	31.12.2022	0	23.547	37.071
2022-0139	LAB. ÇENELİ KIRICI	31.12.2022	0	109.417	172.265
2022-0140	LAB.HARÇLI BARBELİ ÖĞÜTÜCÜ	31.12.2022	0	60.041	94.529
2022-0141	LABORATUAR ELEKLERİ	31.12.2022	0	658	1.035
2022-0142	LABORATUAR TEZGAH VE EKİPMANLARI	31.12.2022	0	17.155	27.008
2022-0143	MAKELSAN POWERPACK SE 6KVA 16*7A	31.12.2022	0	13.986	22.020
2022-0144	MANYETİK KARİSTİRİCİ	31.12.2022	0	3.717	5.852
2022-0145	METİLEN MAVİSİ DENEY SETİ	31.12.2022	0	7.515	11.831
2022-0146	NEM TAYİN CİHAZI	31.12.2022	0	18.842	29.664
2022-0147	PARATONER	31.12.2022	0	1.509	2.375
2022-0148	PHOMETRE HANNA İAB.İÇİN	31.12.2022	0	15.205	23.939
2022-0149	REAKTİVİTE CİHAZI	31.12.2022	0	14.867	23.407

2022-0150	SAF SU CİHAZI	31.12.2022	0	22.074	34.753
2022-0151	SALON TİPİ İNVERTER KLİMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0152	SOSYAL BİNA DEMİRBAŞLARI	31.12.2022	0	42.887	67.521
2022-0153	SPLIT KLİMA 12.000BTU	31.12.2022	0	9.835	15.484
2022-0154	SPLIT KLİMA 24.000BTU	31.12.2022	0	22.089	34.777
2022-0155	T225 MV ŞERİT TESTERE	31.12.2022	0	43.197	68.009
2022-0156	TUĞLA KESME MAKİNASI BCZ 600	31.12.2022	0	24.017	37.812
2022-0157	500 LT. 5.5 HP 380V ELEKTRİKLİ PAN MİKSER KOÇMAK	31.12.2022	0	59.698	93.989
2022-0158	TAVAN VINCI	31.12.2022	0	277.607	437.063
2023-0001	EPSON EH-TW750 PROJEKSİYON	06.01.2023	0	0	24.879
2023-0002	KÖŞE TAKIMI	22.01.2023	0	0	5.437
2023-0003	CANON i-SENSYS MF443DW LAZER ÇOK FONK. YAZICI	20.01.2023	0	0	16.304
2023-0007	MASA TENİSİ MASASI	14.02.2023	0	0	5.384
2021-0026	AVOX TELEVİZYON	01.07.2021	2.089	3.256	6.033
2021-0027	HP 137 YAZICI	01.07.2021	2.052	3.199	5.925
2021-0028	AIRFEL LTXN50 18-12BTU KLİMA	09.08.2021	6.803	10.604	19.401
2021-0019	AIRFEL 9000BTU KLİMA	16.06.2021	3.702	5.771	10.742
2021-0020	AIRFEL 12000BTU KLİMA	16.06.2021	3.985	6.211	11.563
2021-0021	AIRFEL 18000BTU KLİMA	16.06.2021	6.556	10.219	19.024
2021-0014	BOSCH GBH MATKAP KIRICI DELİCİ	22.04.2021	953	1.485	2.814
2021-0015	BOSCH GBH KIRICI DELİCİ	22.04.2021	953	1.485	2.814
2021-0016	BOSCH GRW DARBESİZ MATKAP KARIŞTIRICI	22.04.2021	4.649	7.246	13.733
2022-0040	DAİKIN 13 ADET İŞLETME BİNASI KLİMA	30.12.2022	0	118.573	186.732
2022-0041	MASA FUTBOLU	27.12.2022	0	4.279	6.744
2022-0042	FAB.BİNASI PERDELERİ	31.12.2022	0	14.296	22.507
2022-0043	NORD 140 LİK MASA 4 ADET	30.01.2022	0	17.350	30.076
2022-0044	NORD 180 LİK MASA 5 ADET	30.01.2022	0	51.740	89.690
2022-0045	ÇİFT KİŞİLİK VESTİYER DOLAP 7 ADET	30.12.2022	0	17.766	27.978
2022-0046	CARİZMA TOPLANTI MASASI	30.12.2022	0	4.972	7.830
2022-0047	SMART 220 LİK AYAKLI TOPAL MASA	30.12.2022	0	5.149	8.108
2022-0048	SMART ETEJER	30.12.2022	0	3.000	4.725
2022-0049	SMART 220 LİK DOLAP	30.12.2022	0	6.595	10.386
2022-0050	SMART 200 CM LİK TOPANTI MASASI	30.12.2022	0	3.813	6.005
2022-0051	FİLE * BŞKL. EPRON MEK.SBT. PS.KOL PU KEP PLS.AYK.	30.12.2022	0	5.728	9.021
2022-0052	ROLEX TEKLİ KANEPE 2 ADET	30.12.2022	0	8.687	13.680

2022-0053	ROLEX ÜÇLÜ KANEPE	30.12.2022	0	11.030	17.370
2022-0054	SMİLE ÜÇLÜ BEKLEME KOLTUĞU	30.12.2022	0	2.483	3.911
2022-0055	SMİLE 2 Lİ BEKLEME KOLTUĞU	30.12.2022	0	1.714	2.700
2022-0056	48000 BTU INVERTER SALONTİPİ KLIMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0057	48000 BTU INVERTER SALONTİPİ KLIMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0058	48000 BTU INVERTER SALONTİPİ KLIMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0059	DELL MONITOR LED 24" P2417H 1920*1080 6MS DISPLAY+	31.12.2022	0	3.813	6.004
2022-0060	TORK DW292 710W 1/2 DEWALT	31.12.2022	0	3.711	5.843
2022-0061	TRANSPALET 2,5 TON	31.12.2022	0	7.341	11.558
2023-0041	M6 DAN M30 A KADAR KOLLAR DAHİL PAFTA SET	01.08.2023	0	0	19.207
2023-0035	MERCURE PROXIMITY KART OKUYUCU TERMINAL TCP/IP	31.07.2023	0	0	4.341
2023-0030	İLAÇ VE MALZEME DOLABI	01.06.2023	0	0	8.192
2023-0031	24000 BTU INVERTER KLIMA	31.07.2023	0	0	22.809
2023-0032	9000 BTU INVERTER KLIMA	31.07.2023	0	0	13.799
2023-0028	MANYETİK KARIŞTIRICI (İKA C MAG HS7 -TERMOMETRESİZ	30.06.2023	0	0	32.060
2023-0026	ATÖLYE ARKASI RAF YAPILMASI	01.06.2023	0	0	14.129
2023-0009	DELL LATITUDE 3520 I5-1135G7 8GB DDR4 512GB SSD 15	09.03.2023	0	0	19.297
2023-0010	KONYETNER (REMDA) 2 ADET	20.03.2023	0	0	46.096
2023-0011	AXE. 51 " LEV TV (AX55FIL243 SS5)	18.03.2023	0	0	11.977
2023-0012	SN-71 TORNA YATAĞI	20.03.2023	0	0	1.024
2023-0014	BORU PAFTASI 1/2 - 2" KOLLU TAKIM	01.03.2023	0	0	11.089
2023-0015	GBH 11 DE BOSCH KIRICI DELİCİ	01.03.2023	0	0	27.043
2023-0016	MATKAP SARJLI DEWALT DCD9962	01.03.2023	0	0	10.633
2023-0017	KONTEYNER	04.04.2023	0	0	23.151
2023-0018	KONTEYNER	04.04.2023	0	0	23.151
2023-0019	2 ADET KONTEYNER	01.03.2023	0	0	45.836
2023-0020	3*7 WC.Lİ BARINMA TİPİ KONTEYNER	27.04.2023	0	0	66.195
2023-0021	24000 BTU INVERTER KLIMA	26.05.2023	0	0	22.379
2023-0022	6 KW UPS MAKELSAN POWERPACK SE 6000VA ONLINE KESİN	01.05.2023	0	0	26.780
2023-0024	HAVA TANKI 500 LÜK	01.05.2023	0	0	18.291
Toplam Pazar Değeri (TL)			19.258.247	365.282.335	630.700.265

8. SONUÇ

8.1. SATIŞ KABİLİYETİ

Değerlemeye konu makine ve teçhizatların herhangi bir şekilde tasarrufu gündeme geldiğinde; ekonomide yaşanan dalgalanmalar ve global olarak yaşanan krizler de göz önünde tutulduğunda değerlendirme konusu tesisin makine teçhizat da dahil olmak üzere satış kabiliyeti yönünden **“Alıcısı Az”** olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme raporunda mülkiyet hakkına ilişkin olarak yapılmış olan tespit ve açıklamaların tamamı; firma yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olan makine / ekipman / envanter listesi dahilindedir. Bu listede yer alan envanterlerin firmanın mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir. Raporla ilgili herhangi bir tasarrufta bulunulurken bu envanter listesinin doğruluğu ilgililer tarafından kontrol edilmelidir.

8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Makine ve ekipmanlarına ilişkin detaylı değerler excel formatında **“7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU”** olarak hazırlanmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanlar için toplam **630.700.265 TL (Altıyüzotuz Milyon Yediyüz Bin İkiyüzaltmışbeş Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Kahramanmaraş Narlı		
ÖZET TABLO*		
Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Kahramanmaraş Narlı Makine ve Ekipman Ekspertiz Değeri	630.700.265 ₺-	
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	630.700.265 ₺-	
Pazar Döviz Değeri (Bilgi Amaçlı Verilmiştir)	21.424.698 \$-	19.362.670 €-

* 30.12.2023 TCMB efektif satış kuru; 29.438 TL/USD, 32.573 TL/EURO olarak alınmıştır.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Makine Mühendisi

Lisans No: 921769

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Şehir Plancısı

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **“Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.”**nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

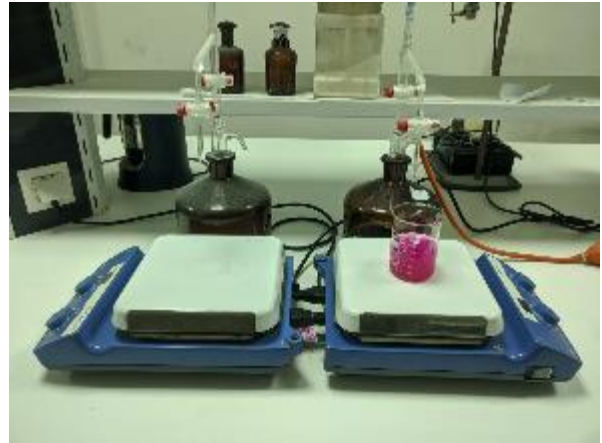
9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI





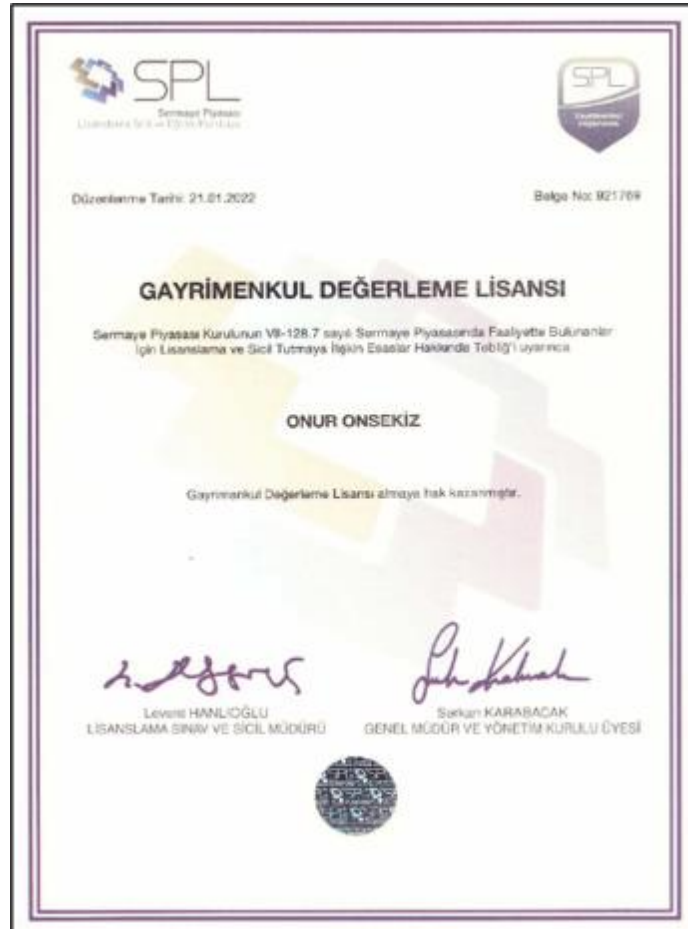








9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the institution.





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

Sayın Onur ONSEKİZ

(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi– Mühendislik Fakültesi– Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans)			
Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA			
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)

9.4. KURUMSAL LİSANS BELGELERİ

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı

Karar Sayısı: 6513

Karar Tarihi: 05/11/2015

Kurul Başkanlığının 04.11.2015 tarihli gündem yazısı ekinde gönderilen 04.11.2015 tarih ve 43890421-107.01[140]-E.25912 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye (Ankara) Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesine,

karar verilmiştir.


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

Sayı : 36231672-400-E 7606
Konu : Listeye alınma talebi hk.

22.07.2015

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak, Akkaş Apt.
No: 4/6 Çankaya / ANKARA

İlgili : 15.05.2015 tarihli ve 1 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri. VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.07.2015 tarih ve 18/916 sayılı toplantısında, ilgede kayıtlı başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı



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

Sayı :E-36231672-601.02-27137

13.10.2022

Konu :Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili
Kuruluşlar Hk

DAĞITIM YERLERİNE

Kurulumuzun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmak üzere yaptığınız başvuruyu 06.10.2022 tarih ve 58/1477 sayılı toplantısında görüşen Kurulumuz Karar Organı, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

Ayrıca, söz konusu toplantıda Kurul Karar Organı, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin söz konusu listeye alınma başvurusundaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi verilmesinin ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanması, ancak her halükarda değerlendirme raporunu imzalama aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevsikinin ilgili kuruluşun sorumluluğunda olduğu ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanın verilmesi gerektiği hususlarında bilgilendirilmesine karar vermiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Ek: Beyan yazısı örneği

DAĞITIM:
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ