



smartkurumsal
gayrimenkul değerlendirme danışmanlık

Makine Teçhizat Değerleme Raporu

VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ÇOKÇAPINAR MAHALLESİ, ARŞANDAĞI MEVKİİ, NO: 5/1
CEYHAN / ADANA

30.12.2023
SM-23-SPK-009

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 / 129
Değerleme Tarihi	31.10.2023
Rapor Tarihi	30.12.2023
Rapor Numarası	SM-23-SPK-009
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	Çokçapınar Mahallesi Arşandağı Mevkii No: 5/1 Ceyhan / ADANA
Kısıtlılık Hali	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Adana İli, Ceyhan 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. DEĞERLEMİYİ 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	14
5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	15
5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI)	15
5.2. DEĞER TANIMLARI	16
5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ	23
6.1. KÜRESEL VERİLER	23
6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER	24
7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME	27
7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER	27
7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU.....	30
8. SONUÇ	34
8.1. SATIŞ KABİLİYETİ.....	34
8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	34
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
9. EKLER.....	35
9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI.....	35
9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ	38
9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	41
9.4. KURUMSAL LİSANS BELGELERİ	43

1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporunda 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.
- Raporunda 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 değerlendirilme 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 değerlendirilmiştir.
- 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 değerlendirilmiştir.
- 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-009 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI

Bu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Ceyhan İlçesinde, Çokçapınar Mahallesi, Arşandağı Mevkii, No:5/1 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. DEĞERLEMİYİ 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 Adana İli, Ceyhan İlçesinde, Çokçapınar Mahallesi, Arşandağı Mevkii, No:5/1 üzerine kurulu 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

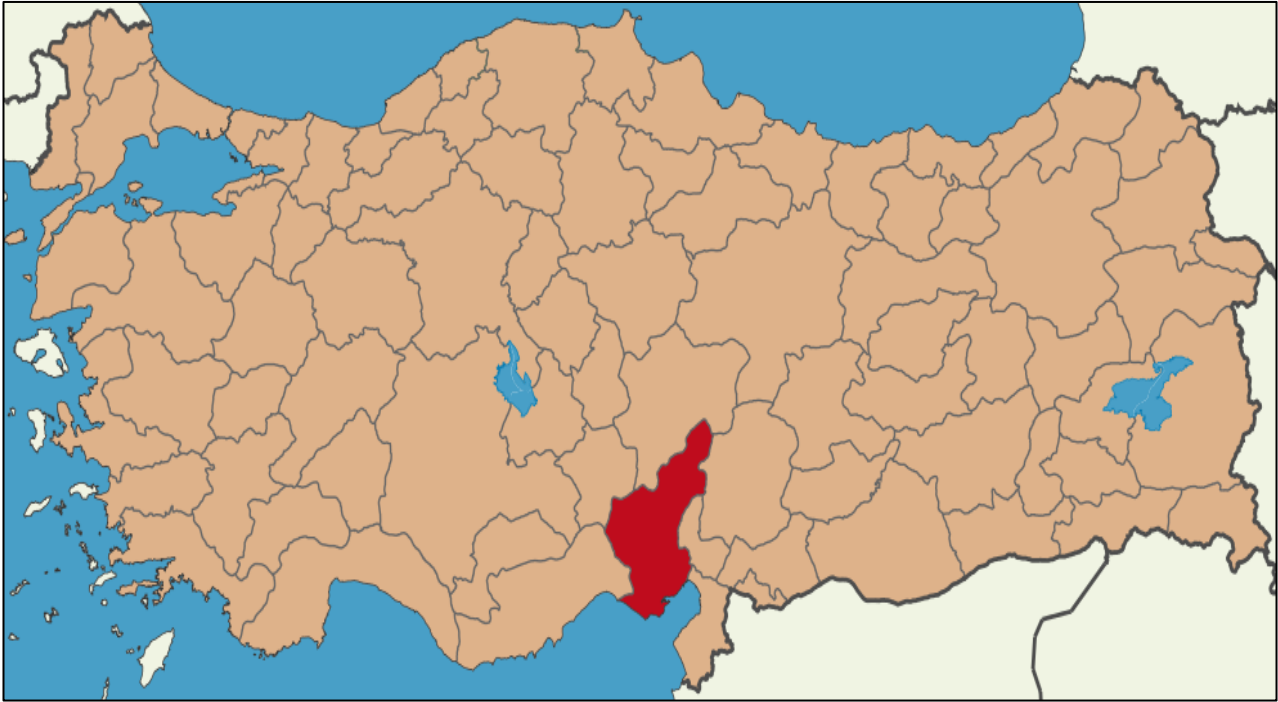
Değerleme konusu makine ve ekipmanın bulunduğu taşınmaz; Adana İli, Ceyhan İlçesinde, Çokçapınar Mahallesi, Arşandağı Mevkii, No:5/1 adresinde yer almaktadır.

4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Adana İli

Konum:

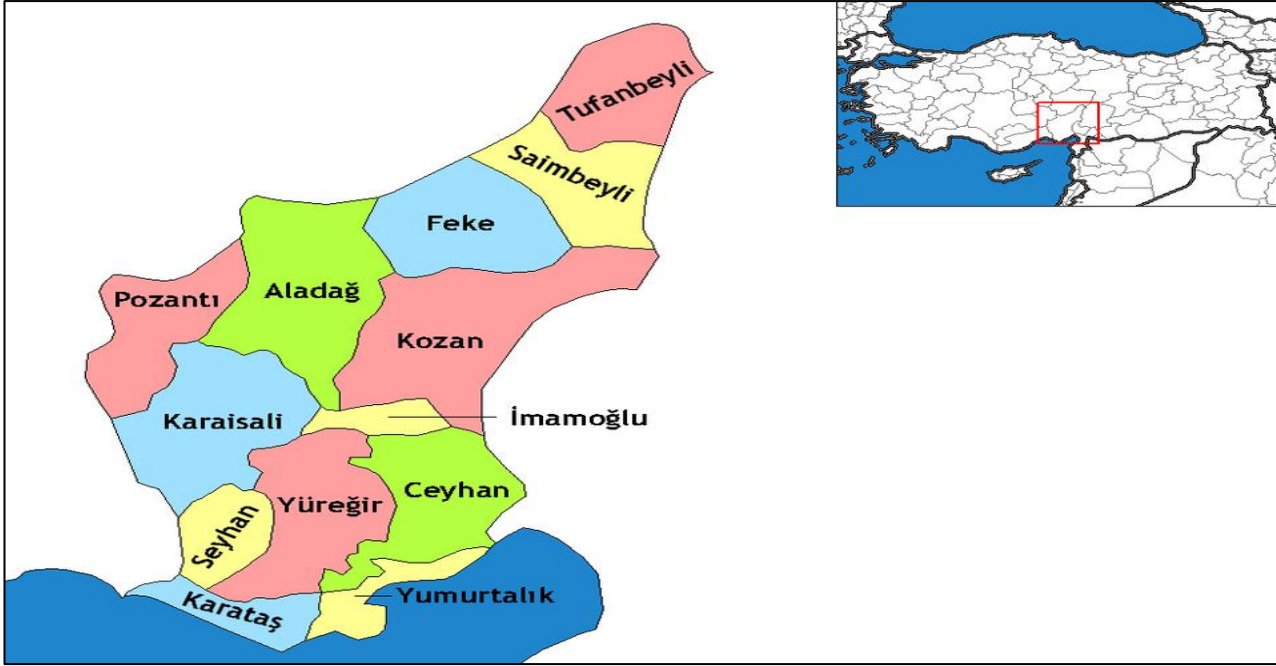
Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



İdari Sınırlar:

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



Ulaşım:

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

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

Demiryolu: Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuz tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

Karayolu: Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

Havayolu: Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

Denizyolu: Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



İklim:

Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

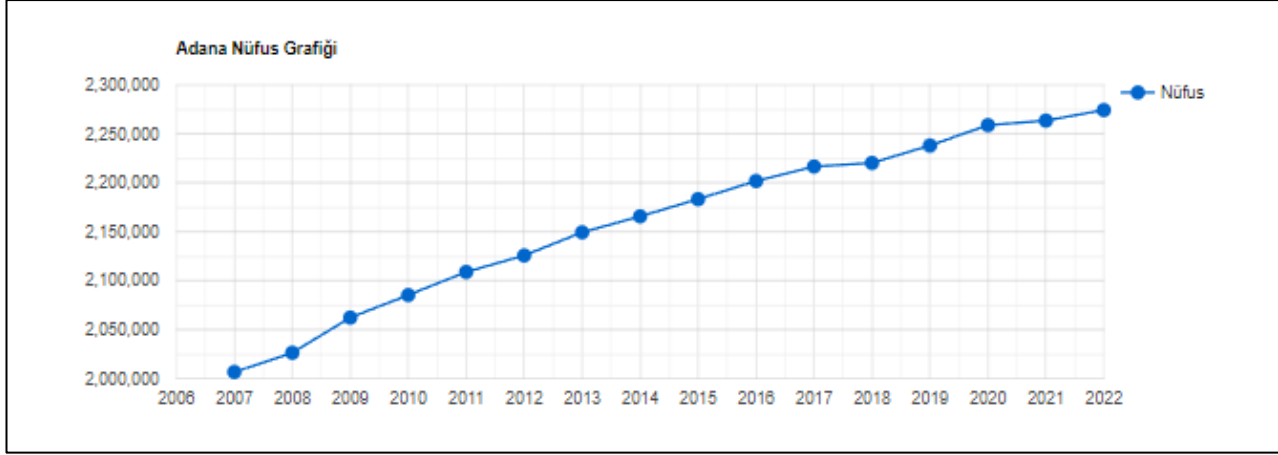
Su Kaynakları:

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Ağyatan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İde km²'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İde yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en

çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

Ekonomi:

Tarım: Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

Hayvancılık: Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

Madenler: Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda

yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezervde sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agregası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammaddedir. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

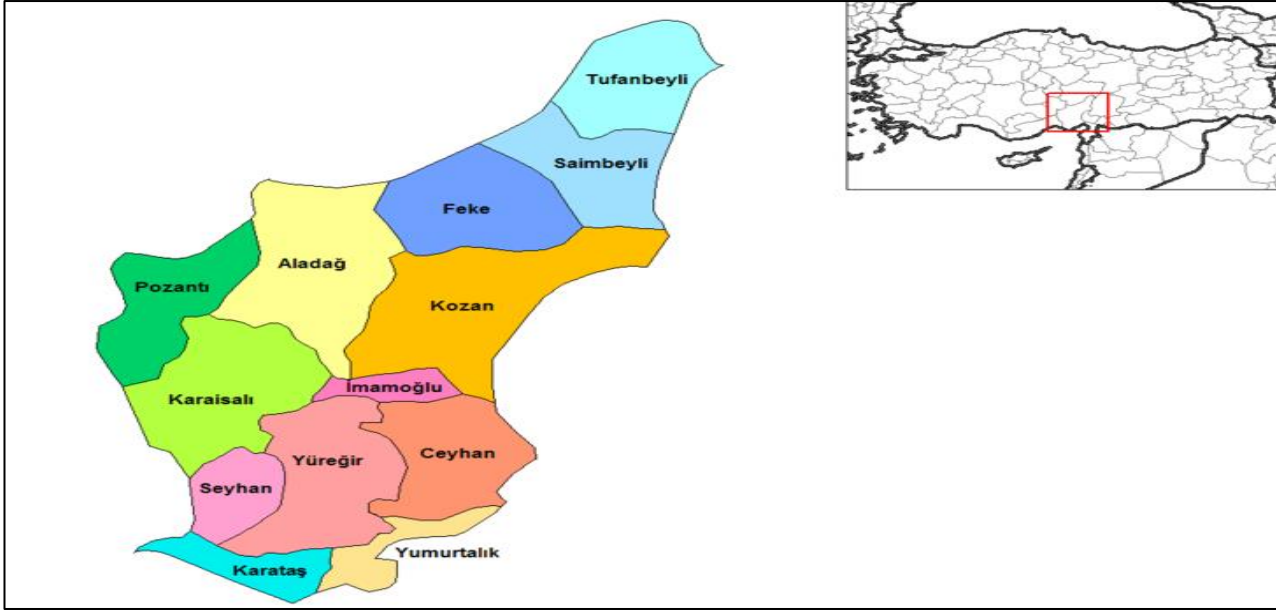
Sanayi: Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

4.2.2 Ceyhan İlçesi

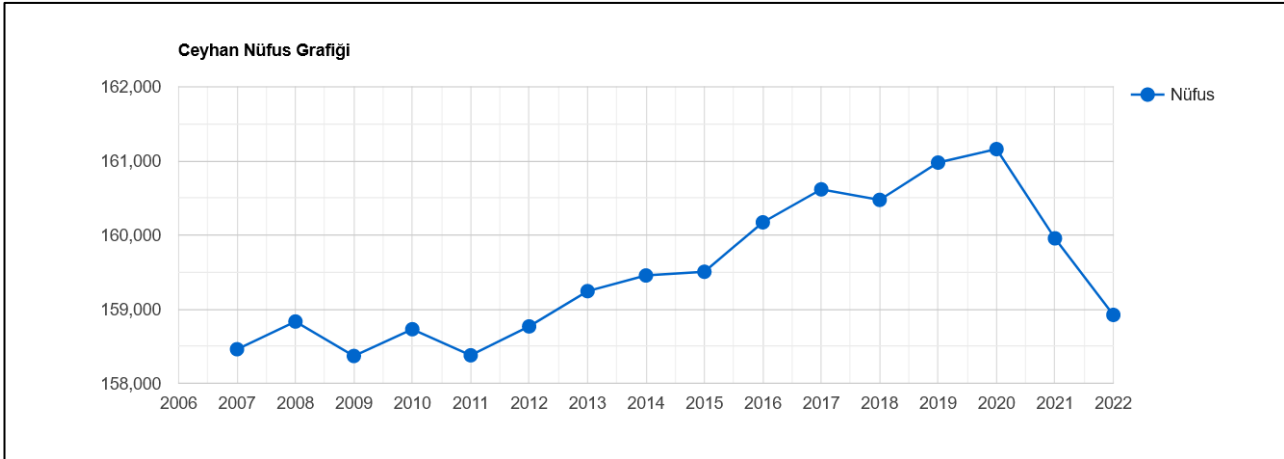
Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Ceyhan Adana'ya 47 km uzaklıkta, Akdenize 30 km. uzaklıkta, 36. ve 37. kuzey enlemleri ile 35. ve 36. doğu boylamları arasında olan bir ilçedir. Güneyde Yumurtalık, Kuzeyde Kozan, kuzeybatısında İmamoğlu, kuzey doğusunda Kadırlı, batıda Yüreğir, doğuda Osmaniye, Hatay iline bağlı Erzin ilçesi ile komşudur. Şehrin bilinen tarihi 9 bin yıl öncesine dayanmaktadır. Ceyhan Ovası Hitit, Asur, Fenike, Mısır, İran, Roma ve Bizans medeniyetlerine evsahipliği yapmıştır. En önemli akarsu Ceyhan Nehri ilçenin kenarından geçmektedir ve uzunluğu 509 km'dir. Ayrıca Mercin Suyu, Karaçay, Handeresi, Çeperce Deresi ilçenin akarsularıdır. İlçenin önemli bölümü tarımsal arazi ile kaplı olup yüzölçümü 1.424 km²'dir ve 71 mahallesi vardır. Ceyhan, Akdeniz Bölgesinin Doğu Akdeniz bölümü içinde yer alan Adana ilinin en büyük ilçesidir.

Ceyhan ilçesi fazla yüksek olmayan dağlık ve tepelik alanlar ile ovalık alanlar olmak üzere iki şekilde incelenebilir. Dağlık alanların en önemlisi ovalık alanın güneybatısında yer alan Misis dağları (Nurdağı) 'dır. En yüksek noktası 758 m dir. Güneyde yer alan Uyuz dağları 300 – 400 m. Yüksekliğe sahiptir. Ovalık alanda ise ; Türkiye'nin en önemli ovası olan Çukurova'yı meydana getiren ovalardan en büyüğü olan, adına Yukarıova da denilen Ceyhan ovası bulunmaktadır.

İlçede Akdeniz iklim özellikleri görülmektedir. Yazlar kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yörede meydana gelen iklim olaylarının önemli bir kısmı Cebelnur dağları ile gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile oluşmaktadır. Ortalama sıcaklık 18.7 C' dir. En soğuk ay Ocak ayı, en sıcak ay Ağustos ayıdır. Kış aylarında kuzey ve kuzeydoğudan Yıldız ve Poyraz eser. Güneybatıdan esen poyraz ılıktır ve bol yağış getirir. Tabi bitki örtüsü Akdeniz iklim özelliklerine uymuş makiliklerdir. Maki topluluğunu oluşturan başlıca bitkiler: Keçiboynuzu(Harnup), Sakız Ağacı, Murt(Mersin) Zakkum(Kayacak), Delice(Yabani Zeytin), Sandal, Kocayemiş, Melengiç, Karaçalı, Gebere, vb.dir. Ayrıca sulak dere kenarlarında (Yabani nane), Suteresi gibi bitkilerde bulunmaktadır.



Bu nüfus, 80.208 erkek ve 78.714 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,47 erkek, %49,53 kadındır. Ceyhan'ın 112 mahallesinin 31'i merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 113.914 kişi (%70,9) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,5 km uzaklıktaki Günlüce mahallesidir. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 3.806 kişi ile Büyükmangıt mahallesidir. Ceyhan'ın nüfusu 2017 yılında %0,28 artmıştır



Grafik. Ceyhan İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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. Taş ocağında bulunan ham madde, delme patlatma yöntemiyle ana kayadan koparılarak kırma eleme tesisine taşınır. Taşınan malzeme istenilen boyutlarda kırılıp elenerek, ayrı ayrı bunkerlere alınarak stoklanır. Agregası, kırma kumu, by-pass, dolgu malzemesi ve Çelemler Kireç fabrikasında kullanılan fırın taşı (kireç taşı) olarak üretimi yapılmaktadır. Stoklarda bulunan bu malzemeler çimento fabrikaları, beton santralleri, asfalt tesisleri gibi kalker kullanımı olan tüm tesislere satışları gerçekleştirilir.

Genel Yerleşim Planı:



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



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 esasları(nın) değerleme 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 değerlendirilmeden önce gerçekleştirilmelidir,
- h) “Tarafların bilgilendirilmesi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme 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, değerlendirilme 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 yansıtmaları 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) Değerleme 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.

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 kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmiş 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. Kiralayıcı 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 gerçekleştiren 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 bilgilendirilmiş 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 değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:
- 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.
 - 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 olabileceği de bu değer esasını 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) Kısaltılmış 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 değer 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 yansıtabacaktır.

4) Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

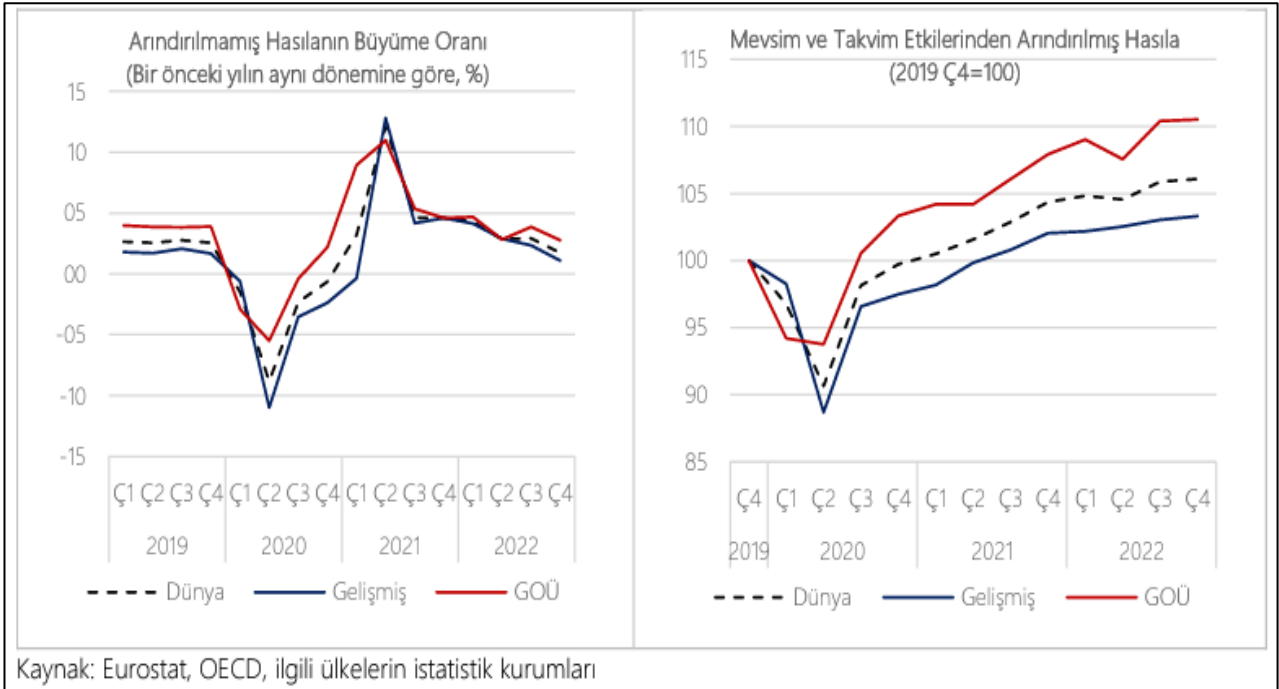
6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ

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. Raporla 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.

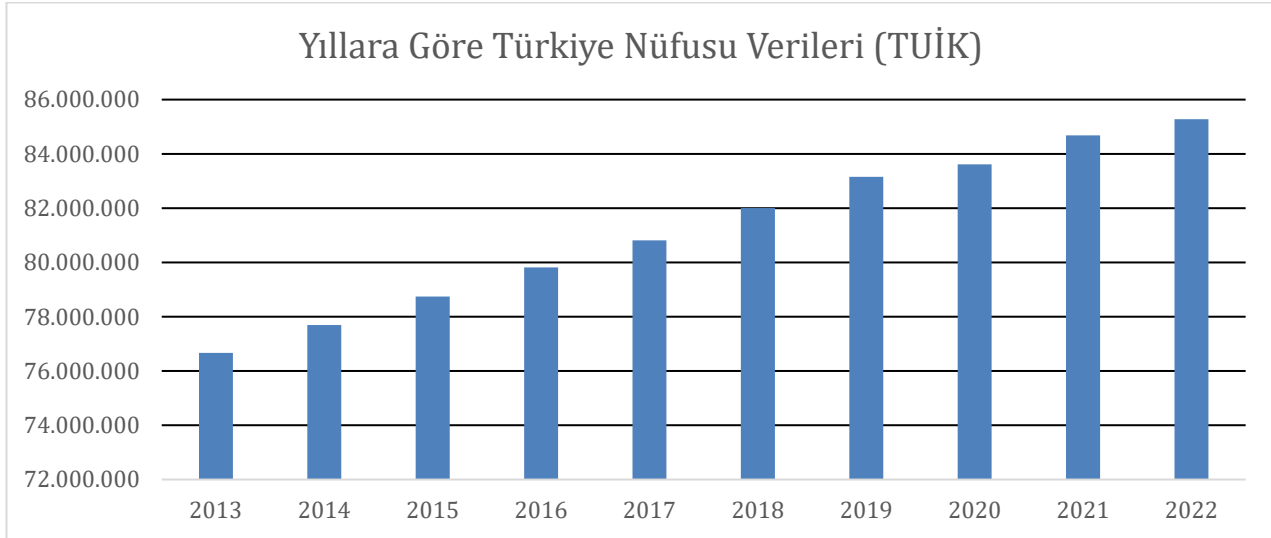


	2023	2024
Dünya**	2,9	3,1
Gelişmiş Ülkeler**	1,2	1,4
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler**	4,0	4,2
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
Avro Bölgesi	0,7	1,6

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER

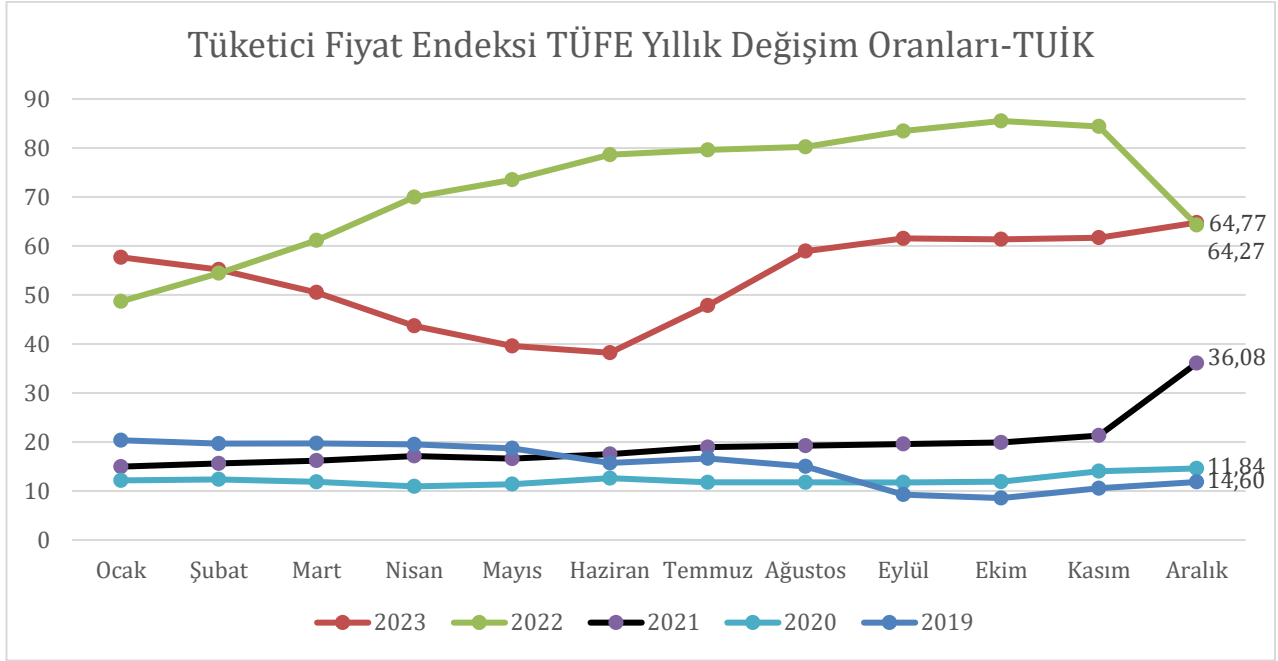
Nüfus:



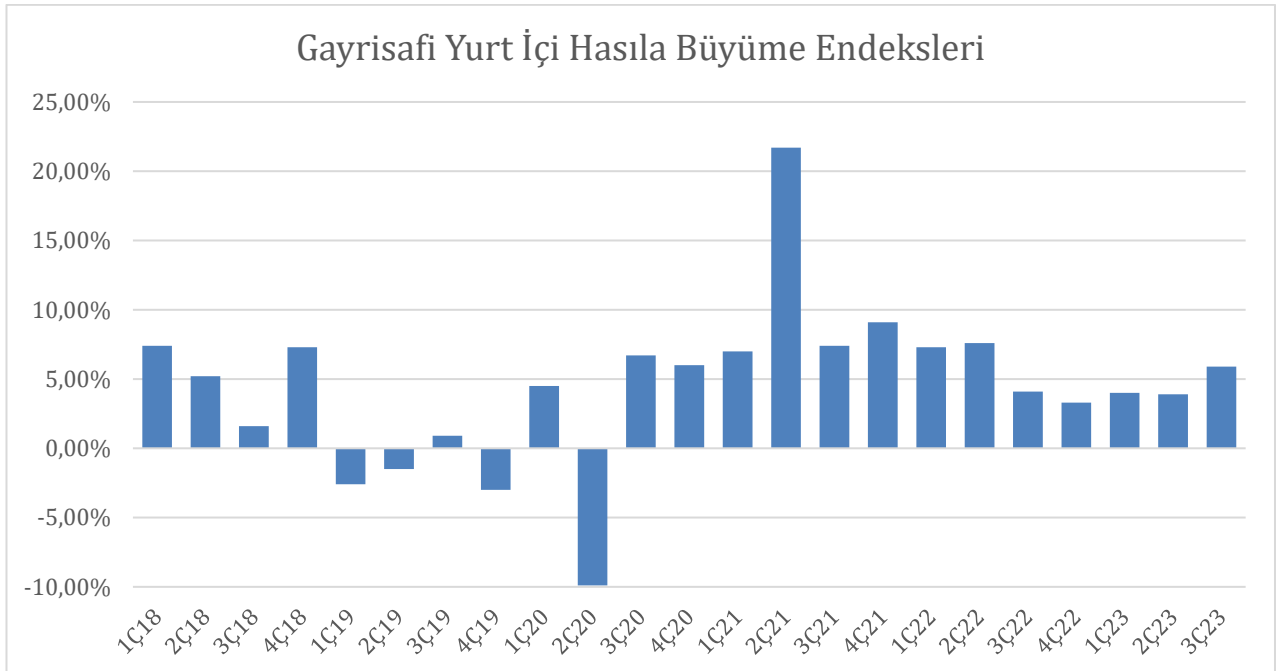
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Buna göre, 2021 yılı itibarıyla 84 milyon 680 bin 279 kişi olan ülke nüfusu, 599 bin 274 kişilik artışla 2022 sonunda 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı.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

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.

- Taş kırma tesisinde 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 buldukları 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

[Büyük Fotoğraf](#) [Video](#)

Emsal 2: Dacia Duster 1.3 TCE 150HP 4X4

<https://www.sahibinden.com/ilan/vasita-arazi-suv-pickup-dacia-2022-sifir-ayarinda-hatasiz-1.3-tce-150-hp-dacia-duster-1097643295/detay>

2022 SIFIR AYARINDA HATASIZ 1.3 TCE 150 HP DACIA DUSTER



#1097643295

935.750 TL  

Kayseri / Kocasinan / Yıldızevler Mh.

İlan No	1097643295
İlan Tarihi	04 Aralık 2023
Marka	Dacia
Seri	Duster
Model	1.3 Tce Comfort
Yıl	2022
Yakıt	Benzin
Vites	Manuel
Araç Durumu	İkinci El
KM	35.000
Kasa Tipi	SUV
Motor Gücü	150 hp
Motor Hacmi	1332 cc
Çekiş	4x4

Emsal 3: Isuzu NPR66 Kamyon

<https://www.sahibinden.com/listing/vasita-ticari-araclar-kamyon-kamyonet-tanker-dunyasindan-satilik-akaryakit-tankerleri-1130289119/detail>

TANKER DÜNYASINDAN SATILIK AKARYAKIT TANKERLERİ



#1130289119

785,000 TL 


İzmir / Ödemiş / Bademli

Ad	1130289119
Ad Date	02 December 2023
Make	Isuzu
Series	NPR
Model	NPR
DOM	1997
KM	338.133
Engine Capacity	2001 - 2500 cc
Engine Power	376 - 400
Superstructure	Tanker
Carriage Capacity (Kg)	5.001 - 10.000
Cabin	Normal
Tyre Condition (%)	80
Color	White

Emsal 4: Elek Sarsma Cihazı


<https://www.labor.com.tr/urun/retsch-as-200-basic-elek-sarsma-cihazı-20-um-25-mm>






Retsch AS 200 Basic Elek Sarsma Cihazı 20 Um... 25 mm

Kategori : Elek Sarsma Cihazı
Marka : Retsch
Stok Kodu : LB.RT.AS200basic
Garanti Süresi : 24 Ay


106.177,97 TL + KDV
127.413,56 TL

- 1 + **Sepete Ekle** **Teklif Sepetine Ekle** 

  
Ücretsiz Kargo. Ön Siparişli Ürün. Stok Sorunuz.

Emsal 5: Precisa XB220 Analitik Terazi

<https://www.labcihazlari.com/urun/precisa-xb-220-a-scs-analitık-terazi>



PRECISA
Precisa XB 220 A SCS Analitik Terazi

★★★★★ 0 Yorum Yap

Kategori : Analitik Terazi
Marka : PRECISA
Stok Kodu : 10231
Garanti Süresi : 24 Ay

1.190,00 USD + KDV
41.279,62 TL

5.260,40 TL den başlayan taksitlerle!

- 1 + **SEPETE EKLE**

Tavsiye Et Fiyatı Düşünce Haber Ver

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. - Adana Ceyhan 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)
2020-0005	KOBASTAR N59 KEPÇE KANTARI	12.06.2020	31.254	48.715	85.192
2020-0008	110'LUK ÇENELİ KIRICI VE KONKASÖR TES.YATIRIMLARI	30.06.2020	2.837.917	4.265.102	7.192.666
2015-0004	TAŞ BESLEME BUNKERİ YERİ YAP.	30.11.2015	49.527	77.196	135.000
2016-0003	ELEKTİRİK PANOLARI PVC KAPLANMASI	10.06.2016	1.101	1.715	3.000
2019-0003	PENTA SOLAR 400 KVA 6,3/0,4 KV TRANSFORMATÖR	17.05.2019	44.024	68.619	120.000
2019-0004	ÇENELİ KIRICI VE BESLEME BUNKERİ	01.03.2019	421.895	657.596	1.150.000
2019-0005	DARBELİ KIRICI	01.03.2019	182.699	284.768	498.000
2019-0006	3 KATLI ELEK	01.03.2019	48.426	75.481	132.000
2019-0007	2 KATLI ELEK	01.03.2019	24.213	37.740	66.000
2019-0009	8 ADET BANT	01.03.2019	29.716	46.318	81.000
2021-0003	TAMROC RANGER 700-2	02.09.2019	586.984	914.917	1.600.000
2021-0004	9,8 KW BUNKER BESLEYİCİ VİBRASYON YEDEK MOTOR (186	30.09.2019	36.979	57.638	100.796
2021-0005	BORU HELEZON	02.09.2021	845	1.316	2.302
2021-0006	10000MM MIKNATIS	02.09.2019	3.302	5.146	9.000
2011-0011	HARİTA CİHAZI	30.03.2011	2.346	3.656	6.394
2011-0015	40 KW OSK JENERATÖR	14.10.2011	28.615	44.602	78.000
2009-0003	DAEWO PALETLİ ESKAVATÖR VE KIRICI	10.06.2009	642.014	1.000.690	1.750.000
2012-0008	KANTAR TESİSİ	01.01.2012	58.332	90.920	159.000
2014-0002	6,3 K 250 KVA TRAFÖ	16.06.2014	44.024	68.619	120.000
2014-0005	BETA TRAFÖ 400 KVA 6 KV	31.10.2014	40.722	63.472	111.000
2020-0010	DAEWOO 290 ESK. QUICK COUPLER İMAL	21.09.2020	14.805	23.077	40.356
2020-0011	MTB 215 HİDROLİK KAYA KIRICI	21.12.2020	94.683	147.580	258.088
2020-0012	TAMROCK YAKIT POMPASI (CAT C7 MOTOR)	01.12.2020	21.581	33.637	58.825
2020-0013	TAMROCK ENJEKTÖR TAKIM HALİNDE(CAT C7 MOTOR)	01.12.2020	43.161	67.275	117.649
2020-0015	7,5 KW 108 D/D MR472 132M AYAKLI RED.	01.12.2020	6.795	10.591	18.521
2020-0016	7,5KW 103 D/DK MR TİP REDÜKTÖR	01.12.2020	6.795	10.591	18.521
2021-0024	KAWASAKİ YÜKLEYİCİ (134705.7.1.) 1 ADET	16.10.2019	1.364.738	2.127.181	3.720.000
2021-0027	DEAWO SOLAR KABİN	25.03.2021	15.921	24.816	43.397

2021-0031	11-15 KUM KIRICI YATIRIMI	30.04.2021	29.586	46.116	80.647
2021-0034	240*300 KONYETNER	09.07.2021	11.040	17.208	30.093
2021-0036	HİTACHI 350 LC5A ESKAVATÖR (34-00-19-10313)	16.10.2019	1.364.738	2.127.181	3.720.000
2021-0037	ÇOK HATLI GRESS YAĞLAMA SİSTEMİ	17.09.2021	9.527	14.850	25.970
2021-0038	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	28.09.2021	7.604	11.853	20.728
2021-0040	HITACHI 350 2,4 METREKUP KAYA KOVASI,	04.11.2021	54.694	85.250	149.085
2021-0041	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	16.10.2021	7.653	11.928	20.860
2021-0042	HİT.350 CER ÇIKMA DİŞİLİ	20.12.2021	19.012	29.633	51.822
2022-0003	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	01.02.2022	0	12.381	21.652
2022-0004	9,8 KW VİBRASYON MOTOR (VİSAM SPV-50 114.0 C-05 18	01.04.2022	0	113.249	198.049
2023-0007	ÇAP40 KAROTİYER MALZEMELERİ (DELİCİ REVİZYON)	22.05.2023	0	0	51.655
2023-0005	HİTACHI350 TRANK LİNK VE YEDEKLERİ	28.04.2023	0	0	438.323
2023-0013	GAMAK 11 KW 1400/ D/D 380 V B3 IE3 REDÜKTÖR	01.08.2023	0	0	43.138
ARA TOPLAM			8.187.268	12.728.622	22.526.729
2023-0001	01VM539 DACIA DUSTER TCe 150BG 4X4 VE MULTMED.	18.01.2023	0	0	935.000
2021-0007	01 DVM 52 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0008	01 DVM 55 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0009	01 DVM 57 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0010	01 DVM 58 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0011	01 DVM 59 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0012	01 DVM 60 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0013	01 ZJ 980 NP R66 BEYAZ KAMYON (TURBO)	02.09.2019	287.989	448.881	785.000
2021-0014	MUHTELİF YEMEKHANE MUTFAK MALZEMELERİ	02.09.2019	6.130	9.052	15.000
2021-0015	MUHTELİF YEMEKHANE MUTFAK MALZEMELERİ	02.09.2019	6.130	9.052	15.000
2021-0016	HASSAS TERAZİ	02.09.2019	55	86	150
2021-0017	ELEKTRONİK TERAZİ PRECESIA XB 220GR	02.09.2019	13.221	19.523	32.349
2021-0018	HAVALI GRES POMPASI 30 KG	02.09.2019	4.170	6.158	10.204
2021-0019	YAKIT TASARRUF KİTİ TAMROC RANGER 700-2 YE TAKILAN	02.09.2019	143	223	390
2021-0020	METİLEN MAVİSİ DENEY SETİ	21.11.2019	3.959	5.845	9.686
2021-0021	AGREGA ELEK SETİ 300MM	21.11.2019	1.212	1.889	3.303
2021-0022	ELEK SALLAMA CİHAZI	21.11.2019	41.373	61.093	101.232
2019-0001	GÜNEŞ ENERJİSİ CİHAZI	24.04.2019	7.823	11.551	19.140
2019-0002	600*1200 CM TOTEM TABELA	29.05.2019	4.723	6.974	11.556
2020-0009	DJIPHANTOM 4 PRO V2.O DRONE	25.09.2020	18.811	27.777	46.027
2020-0003	600*1200 CM TOTEM TABELA	01.05.2020	5.007	7.393	12.251

2020-0006	XIAOMI REDMİ 8A CEP TELEFONU	22.06.2020	464	814	1.600
2015-0001	SU ARITMA CİHAZI	02.09.2015	435	763	1.500
2015-0002	SU ARTIMA CİHAZI	11.09.2015	435	763	1.500
2014-0003	8 KANAL DVR KAYIT CİHAZI	20.06.2014	1.000	1.558	2.725
2014-0004	FABRİKA KAMERA SİSTEMİ (YENİ)	21.08.2014	12.261	18.105	30.000
2012-0007	ARÇELİK KLİMA	17.09.2012	3.885	6.055	10.589
2011-0004	BİLGİSAYAR TAKIMI	31.01.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0005	BİLGİSAYAR TAKIMI	21.06.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0006	18030 KLİMA	23.06.2011	2.935	4.575	8.000
2011-0007	BİLGİSAYAR TAKIMI	11.08.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0008	BİLGİSAYAR TAKIMI	26.09.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0009	TEK KAPILI ÇELİK KASA	21.10.2011	3.053	4.508	7.470
2010-0008	BÜR MOBİLYA VE BUZDOLABI	21.05.2010	6.604	10.293	18.000
2010-0009	BİLGİSAYAR TAKIMI	27.05.2010	1.740	3.051	6.000
2010-0010	MUHTELİF MUTFAK DEMİRBAŞLARI	04.06.2010	2.610	4.576	9.000
2010-0011	BÜRO MOBİLYA	09.06.2010	3.480	6.102	12.000
2010-0012	İŞÇİ YATAK DOLAP RANZA VS.	08.06.2010	1.981	3.088	5.400
2010-0013	BİLGİSAYAR TAKIMI	10.06.2010	1.740	3.051	6.000
2010-0014	BÜRO MOBİLYA	11.06.2010	3.480	6.102	12.000
2010-0015	DOSYA DOLABI	11.06.2010	312	486	850
2010-0016	SPLİT KLİMA	11.06.2010	3.513	5.476	9.576
2010-0017	3LÜ KANEPE	11.06.2010	183	286	500
2010-0018	ROTTEST YIKAMA MAKİNASI	12.06.2010	6.704	10.449	18.273
2010-0019	ACTİVE SPLİT KLİMA	23.07.2010	3.513	5.476	9.576
2010-0020	ARÇELİK SPLİT KLİMA	16.09.2010	3.513	5.476	9.576
2023-0002	DELL OPTİPLEX 5090 MT İ5+PRO	17.02.2023	0	0	19.173
2022-0005	FABRİKA SUNDURMA	30.05.2022	0	14.433	25.241
2022-0006	SAMSUNG GLX.A3 CEP TELEFONU	10.11.2022	0	686	1.350
2022-0007	24000 BTU INVERTER KLİMA	01.12.2022	0	14.282	24.977
2022-0008	ARÇELİK 12325-12326 KLİMA (9,000 BTÜ)	31.12.2022	0	9.086	15.889
2022-0009	DEVALT DCD996P2 ŞARJLI MATKAP	01.12.2022	0	4.306	8.468
2021-0043	m.des STAR DİAGNOSİS C. 5 - MER ARIZA TESPİT CİHAZ	01.12.2021	6.042	8.922	14.784
2022-0001	ÇANTA KAYNAK MAKİNESİ 200 AMPER	01.01.2022	0	3.534	6.180
2022-0002	HUAWEI NETWORK SWITCH S5735-L24P4X-A1	01.01.2022	0	19.620	34.311
2021-0039	DELL 3520 İ7 NOTEBOOK 1165G7 8 GB WIN10PRG	20.10.2021	5.211	9.137	17.970

2021-0035	MANYETİK ARIŞTIRICI	01.07.2021	1.024	1.596	2.791
2021-0032	PH METRE (HANNA)	28.06.2021	573	893	1.562
2021-0033	DS-7732NI-K4 IP KAMERA KAYIT CİHAZI	08.06.2021	2.508	3.909	6.836
2021-0028	HAIKON KAMERA	29.03.2021	218	339	593
2021-0029	3 kw güç kaynağı	01.03.2021	2.942	4.585	8.019
2021-0030	CANON LAZER YAZICI LBP325X	05.04.2021	3.597	5.607	9.805
2021-0025	HAVALI LASTİK SÖKME TABANCASI 1" ÇİFT ÇEKİÇLİ (GA	03.02.2021	303	472	825
2021-0026	HAVALI GRES POMPASI	01.02.2021	199	310	542
2021-0001	HAVALI GRES POMPASI	01.01.2021	197	306	536
2020-0014	2.40*3.00 KONTEYNER	01.12.2020	15.079	26.441	52.000
2023-0014	500LT. HİDROFOR TANKI	31.08.2023	0	0	6.910
2023-0015	AİRFEL LTXM25 R32 İNV İÇ VE DIŞ ÜNİTE KLİMA	31.08.2023	0	0	12.728
2023-0006	25-40TN KRİKO	25.05.2023	0	0	19.712
2023-0008	FIREWALL FORTIGATE 60F CİHAZ+3 YILLIK LİSANS	24.05.2023	0	0	31.591
2023-0009	BUZDOLABI NF 48001	20.06.2023	0	0	15.628
2023-0010	DELL LATT. 3520 I5 BİLGİSAYAR 2 ADET	01.06.2023	0	0	40.780
2023-0011	KAROT MAKİNASI VE SEHBASI	01.06.2023	0	0	10.700
2023-0012	VESSEN INT.TPLİT KLİMA	28.07.2023	0	0	16.182
2023-0004	TABELA YAPIMI	31.03.2023	0	0	13.874
Toplam Pazar Değeri (TL)			15.740.515	24.564.840	44.347.110

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 “**Alicısı 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 “**6.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**” olarak hazırlanmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanlar için toplam **44.347.110 TL (Kırkdört Milyon Üçyüzkırkyedi Bin Yüzon Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Adana Ceyhan		
ÖZET TABLO*		
Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Adana Ceyhan Makine ve Ekipman Ekspertiz Değeri		44.347.110 ₺-
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		44.347.110 ₺-
Pazar Döviz Değeri (Bilgi Amaçlı Verilmiştir)	1.506.458 \$-	1.361.468 €-

* 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





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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesine,

karar verilmiştir.


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

Sayı : 36231672-400-E 7606 22.07.2015
Konu : Listeye alınma talebi hk.

**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, ilgide kayıtlı başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır
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 yaptığımız 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 bilgilendirilmesince karar vermiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Ek: Beyan yazısı örneği

DAĞITIM:
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ