



**ULUSAL MADEN KAYNAK VE REZERV
RAPORLAMA KOMİSYONU**

**MADEN SAHALARININ DEĞERLEME
STANDARTLARI**

(“UMVAL KODU”)

1. Baskı, Aralık 2022

UMVAL Kodu, Maden Sahalarının Değerlemesi için oluşturulmuş bir standartlar ve kılavuzlar kodu olarak, Ulusal Maden Kaynak ve Rezerv Raporlama Komisyonu altında kurulan UMREK Maden Sahaları Değerleme Kodu (UMVAL Kodu) Alt Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

ÖN SÖZ

UMREK Maden Sahaları Değerleme Kodu (UMVAL Kodu), yatırımcıların ve hissedarların yeterli derecede bilgilendirilmesi amacıyla, genel olarak Madencilik Sektörü tarafından kullanılmak üzere Türkiye Cumhuriyeti'ndeki Maden Sahalarının Değerlemelerinin raporlanmasına ilişkin asgari standartlar, temel ilkeler ve yönergeler sağlar. UMVAL Kodu'nun yol gösterici felsefesi ve amacı, Maden Sahalarının Değerlemesinin Maden Sahaları Değerleme Uzmanları tarafından gerçekleştirilmesini sağlamak için ilgili Halka Açık Raporların hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu çalışma, Uluslararası Maden Sahaları Değerleme Komitesi'nin (IMVAL) 2021 yılı nisan ayında yayımlanmış olduğu Uluslararası Maden Sahalarının Değerleme Standartları Şablonu'na (IMVAL Şablonu) uygun olarak hazırlanmış ve UMVAL Kodu'nun birinci versiyonu olarak 2022 yılında sunulmuştur. Bu Kod, ülkemizin finans ve Madencilik Sektörüne hizmet edebilmesi amacıyla SPK, BDDK, TOBB ve BİST gibi kurumlarca da kabul görmüştür. Bu Kod, UMREK tarafından "Maden Sahaları Değerleme Uzmanı" olarak sertifikalandırılan, Tanınmış Profesyonel Kuruluşların ilgili üyelik sınıfına kayıtlı tüm üyeleri için yürürlükteki herhangi bir kanun ve yönetmeliğe aykırı olmadığı sürece bağlayıcıdır.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	7
1. GİRİŞ	8
1.1 Tarihçe	8
1.2 Komite Yapısı	9
1.3 Değerlemenin Amacı ve Uygulaması	9
1.3.1 Değerlemenin Kavramsal Çerçevesi ve Uygulaması	9
1.3.2 Değerlemenin Amacı	10
1.4 UMVAL Kodunun Kapsamı	11
1.4.1 Kapsam ve Kısıtlar	11
1.4.2 Maden Türleri Açısından Kapsam	12
1.4.3 Kapsam Dışı Durumlar	12
1.5 UMVAL Kodunun Diğer Kodlarla Uyumluluğu	13
1.6 Değerleme ve Değerlendirme Kavramları Arasındaki Fark	13
1.7 Kodun Çerçevesi ve İçeriği	14
1.7.1 Terminoloji	14
1.7.2 UMVAL Kodunun Düzenlenmesi: Standartlar, Yönergeler (Yönlendirmeler ve Tanımlar)	15
2. STANDARTLAR	15
2.1 Temel İlkeler	15
2.1.1 Yetkinlik İlkesi	16
2.1.2 Kapsamlı Olma ilkesi	17
2.1.3 Şeffaflık İlkesi	18
2.1.4 Nesnellik İlkesi (Objektiflik)	18
2.1.5 Bağımsızlık İlkesi	19
2.1.6 Makul Olma İlkesi (Kabul Edilebilirlik)	19
2.1.7 Tarafsızlık İlkesi	20
2.2 Değerlemeye Konu Maden Sahası Üzerindeki Haklar ve Mülkiyet Hususları	20
2.3 Değerlemenin Kapsamı	21
2.4 Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum	21
2.5 Hedeflenen Kullanım ve Kullanıcılar	23
2.6 Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri	23
2.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Esası	24
2.8 Değer Esasları	25
2.9 Değerleme Yaklaşımı	25
2.10 Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Sorumlulukları	26

2.11 Maden Sahaları Değerleme Raporu	28
3. REHBER	31
3.1 Maden Sahaları Değerleme Uzmanı için Tanınmış Profesyonel Kuruluşlar	31
3.2 Değerlemenin Temelleri	31
3.3 Değerleme Yaklaşımları ve Metotları	31
3.3.1 Değerleme Yaklaşımları	31
3.3.2 Referanslar	32
3.3.3 Maden Ruhsat Sahalarının Kategorileri	32
3.3.4 Değerleme Yöntemleri	34
3.4 Maden Rezervlerinin ve Maden Kaynaklarının Değerlemede Kullanımı	35
3.4.1 Genel	35
3.4.2 Yetkin Kişilerin Güncel Tahminleri	36
3.4.3 Maden Rezervleri ve Maden Kaynakları Dışındaki Mineralizasyon	36
3.4.4 Gelir Yaklaşımında Maden Rezervleri ve Maden Kaynaklarının Kullanımı	36
3.4.5 Parametreler	37
3.5 Kapsamlı Maden Sahaları Değerleme Raporları	37
3.5.1 Teknik Bilgiler ve Değerleme Analizleri	37
3.5.2 Kontrol Listesi - Checklist	38
3.6 Maden Sahaları Değerleme Raporu ve Değerleme Araştırma Seviyeleri	48
3.7 Yerinde Değerler	48
3.8 Piyasa Primi veya İndirimi	48
3.9 Finansal Modelleme	49
3.9.1 Vergilendirme ve Redevans	49
3.9.2 Finansman	49
3.9.3 Tahminler	49
3.10 Diğer Hususlar	49
3.10.1 Saha Denetimi	49
3.10.2 Şikâyet ve Disiplin	50
3.10.3 Değerleme Tarihi	50
3.10.4 Taslak Raporlar	50
3.10.5 Kayıtlar	50
3.10.6 Tazminatlar	50
4. TANIMLAR	51
4.1 Değerleme Öngörüsü	51

4.2	Değer Esasları	51
4.3	Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum	51
4.4	Yetkinlik veya Yetkin	51
4.5	Maliyet Yaklaşımı	51
4.6	Yürürlük Tarihi	51
4.7	Değerlendirme	52
4.8	Teknik Uzman	52
4.9	Adil Piyasa Değeri	52
4.10	Adil Değer	52
4.12	Bağımsızlık veya Bağımsız	52
4.13	Veriler ve Bilgiler	53
4.14	Yatırım Değeri	53
4.15	Piyasa Yaklaşımı	53
4.16	Piyasa Değeri	53
4.17	Kapsamlılık veya Kapsam (Bütünlük veya Bütün)	53
4.18	Maden Sahası	53
4.19	Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri	54
4.19.1	Maden Kaynakları	54
4.19.2	Maden Rezervleri	54
4.20	Madencilik Sektörü	54
4.21	Nesnellik (Objektiflik)	55
4.22	Tanınmış Profesyonel Kuruluşlar	55
4.23	Halka Açık Rapor	55
4.24	Gayrimenkul Hakları	55
4.25	Makul Olma (Kabul Edilebilirlik)	55
4.26	Rapor Tarihi	55
4.27	Özel Varsayım	56
4.28	Özel Alıcı	56
4.29	Özel Değer	56
4.30	Sinerji Değeri	56
4.31	Şeffaflık	56
4.32	Değerleme	56
4.33	Değerleme Yaklaşımı	57
4.34	Değerleme Tarihi	57
4.35	Değerleme Yöntemi	57
4.36	Maden Sahaları Değerleme Raporu	57
4.37	Değer	57

4.38 Maden Sahaları Değerleme Uzmanı	57
4.39 Yetkin Kişi	58
4.40 En Verimli ve En İyi Kullanım	58
4.41 Kullanım Hakkı	58
4.42 Geçmiş Tahminler	59
4.43 Dönüştürücü Faktörler	59
4.44 Teknik Rapor	59

KISALTMALAR

UMREK	Ulusal Maden Kaynak ve Rezerv Raporlama Komisyonu
BİST	Borsa İstanbul
AVUSTRALASYA	Avustralya, Yeni Zelanda, Yeni Gine adası ve Pasifik Okyanusu'ndaki komşu adaları kapsayan Okyanusya'da bir bölge
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
CIMVAL	Maden Ruhsat Sahaları Değerleme Kodu (Kanada)
SAMVAL	Maden Sahaları Değerleme Raporlaması için Güney Afrika Kodu
VALMIN	Maden Sahalarının Teknik Değerlendirmelerinin ve Değerlemelerin Kamuya Raporlanması İçin Avustralya Kodu
IMVAL	Uluslararası Maden Sahaları Değerleme Komitesi
IVS	Uluslararası Değerleme Standartları
IVSC	Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi
CRIRSCO	Uluslararası Maden Rezerv Raporlama Standartları Komitesi
MAPEG	Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü
MTA	Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
YERMAM	Yerbilimleri, Maden ve Metalürji Profesyonelleri Birliği

1. GİRİŞ

1.1 Tarihçe

Arama Hedefleri, Arama Sonuçları, Maden Kaynakları ve Maden Rezervlerinin raporlanmasına yönelik oluşturulan uluslararası standartlar, Madencilik Sektörünün küreselleşmesi nedeniyle son 20 yıldır hızla gelişmektedir. Dünyanın her yerinde uygulanabilecek benzer ve tutarlı standartların geliştirilmesi ve tek bir çatı altında toplanabilmesi amacıyla, kısa adı CRIRSCO olan Uluslararası Maden Rezerv Raporlama Standartları Komitesi (Kuruluş 1994) kurulmuştur. Maden Sahalarının Değerlemesi için geliştirilen standartlar ve yöntemler de benzer bir seyir izlemiş ve önceden oluşturulmuş standartların temsilcileri bir araya gelerek, Maden Sahalarının Değerlemesi alanında çeşitli ulusal kod ve standartlar arasında uyum sağlamak amacıyla 2012 yılında Uluslararası Maden Sahaları Değerleme Komitesi'ni ("IMVAL") kurmuştur. IMVAL, üyesi olan ülkelerin geçerli Değerleme kodlarını ve standartlarını uyumlu hale getirmek için tasarladığı Uluslararası Maden Sahalarının Değerleme Standartları Şablonu'nu (IMVAL Şablonu, Dördüncü Baskı, Nisan 2021) geliştirmiştir. Bu şablon, genel olarak Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nı (IVS, 2020) kılavuz kabul etmiştir.

Yatırımcıların ve hissedarların yeterli derecede bilgilendirilmesi amacıyla Türkiye Cumhuriyeti'ndeki; Arama Hedefleri, Arama Sonuçları, Maden Kaynakları ve Maden Rezervlerinin açık, güvenilir ve şeffaf bir şekilde raporlanması için asgari standartları, önerileri, yasal gereklilikleri ve uygulama esaslarını belirlemesi amacıyla 20.08.2016 tarih ve 6745 sayılı Kanun'la 3213 sayılı Maden Kanunu'na eklenen Ek 14'üncü madde ile UMREK kurulmuştur. Komisyonun çalışma usul ve esasları 26.07.2017 tarihinde yürürlüğe giren "Ulusal Maden Kaynak ve Rezerv Raporlama Komisyonu Hakkında Yönetmelik" ile düzenlenmiştir. Komisyonun üyeleri, yönetmelikte belirtildiği üzere, MAPEG, MTA, BDDK veya TBB, SPK veya BİST, TOBB ve Türkiye Madencilik Sektöründen gelen ve ilgili sivil toplum kuruluşlarına kayıtlı temsilcilerden oluşmaktadır. 2018 yılında CRIRSCO'ya üyeliği kabul edilen UMREK, UMREK Kodu'nun ilk versiyonunu, CRIRSCO Şablonu (2013) ile uyumlu olarak geliştirmiş ve aynı yıl içinde yayımlamıştır.

UMVAL Alt Komitesi ise, UMREK çatısı altında ve Komisyonun 16.12.2020 tarih ve 2020/7 no'lu kararı ile Maden Sahalarının Değerlemesine yönelik standartların oluşturulması amacıyla kurulmuş olup sektör profesyonellerinin katılımı ile çalışmalarına başlamıştır. IMVAL Şablonu temel alınarak hazırlanan ve geliştirilen UMVAL Kodu, UMREK tarafından 04.10.2022 tarih ve 2022/08 sayılı karar ile yayımlanmıştır. IMVAL yönergeleri, UMVAL Kodu'nun Standartlar bölümünde kılavuz amacıyla italik olarak dâhil edilmiştir. UMVAL Kodu, Maden Sahalarının Değerlemesi ile sınırlı olup (sahadaki herhangi bir pay dâhil) Maden

Sahalarını varlık olarak elinde tutan şirketlerin veya diğer kuruluşların Değerlemesini kapsamamaktadır. Ayrıca, UMVAL Kodu, petrol ve ilgili varlıkları da kapsamamaktadır.

1.2 Komite Yapısı

Bu Şablonu geliştiren UMVAL Alt Komitesi, UMREK çatısı altında bulunan 7 adet çalışma grubu ve alt komiteden biri olup genel olarak Madencilik Sektörü tarafından Maden Sahalarının Değerlemesi için kullanılacak standartlar ve kılavuzlar önerme yetkisiyle, Değerleme alanında uzman ve farklı disiplinleri temsil eden sektör profesyonellerinden oluşturulmuş bir yapıdır.

UMVAL Alt Komitesi, sermaye piyasası düzenleyicileri ve borsalar tarafından talep edilenler de dâhil olmak üzere tüm Maden Sahaları Değerlemelerinde UMVAL Kodu'nun kılavuz edinilmesini tavsiye eder. Sermaye piyasası düzenleyici otoriteleri ile borsaların koyduğu kurallar çerçevesinde hareket edilir; ancak bu kuralların olmadığı durumlarda UMVAL Kodu esas alınır.

1.3 Değerlemenin Amacı ve Uygulaması

1.3.1 Değerlemenin Kavramsal Çerçevesi ve Uygulaması

UMVAL Kodu'nun yol gösterici felsefesi ve amacı, Maden Sahalarının Değerlemelerinin uygun niteliklere sahip Maden Sahaları Değerleme Uzmanları tarafından uluslararası standartlara veya Değerleme kodlarına uygun bir şekilde yapılması ve ilgili tüm bilgilerin (temel ilkeler, minimum gereksinim ve destekleyici tavsiye vb.) Halka Açık Değerleme raporunda tam olarak açıklanmasıdır. Ortaya çıkan Halka Açık Değerleme raporları güvenilir, açık, öznlü ve etkili olmalı ve yatırımcılar ile yatırım danışmanlarının, yatırım kararları verilirken ihtiyaç duyduğu tüm önemli bilgileri içermelidir. Kod, sektördeki en iyi uygulamalara dayalı olup genel kabul görmüş Değerleme standartlarını temel alır ve gerektiğinde profesyonel karar ve muhakemeye izin verir. Kod, tüm katı madenler için yürütülen Değerlemelerin hazırlanması ve raporlanmasında geçerlidir.

Kodun, IMVAL Şablonu ve Uluslararası Değerleme Standardı'nın (IVS) 2020 versiyonunda belirtilen, genel kabul görmüş Değerleme kavramları, ilkeleri ve tanımlarıyla uyumlu olması amaçlanmıştır. Ayrıca Kod, uluslararası alandaki diğer Maden Sahaları Değerleme kodları ile mümkün olduğunca uyumlu hale getirilmiştir. Ortak girişim Değerlemeleri gibi diğer ülkelerin yargı yetki alanlarında kullanıldığı durumlarda, diğer tüm kodlarla uyum içindedir. IVS içeriğinde bulunan; işin kapsamı, araştırmalar ve uygunluk, raporlama, Değer Esasları ve Değerleme Yaklaşımları ve yöntemlerine yapılan atıflar, şablon boyunca 'IVS' ön eki ile yapılır ve 2020 baskısına göre numaralandırılır.

Maden Sahalarının Değerlemesi için bir kod oluşturulmasının altında yatan neden, Maden Sahaları Değerleme Uzmanlarına tutarlılık ve asgari standartlar sağlamanın yanı sıra, rehberlik temin etmektir. Bu sayede, mevcut ve potansiyel yatırımcıların çıkarlarının ciddi şekilde zedelenmesine neden olabilecek, “gerçek dışı ve etik olmayan” Değerlemelerin varlığı azalmış olacaktır.

1.3.2 Değerlemenin Amacı

UMVAL Kodu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, Türkiye Cumhuriyeti yasalarının diğer hükümleri veya BİST ve diğer borsaların listeleme gereksinimleri doğrultusunda, kamuya duyurulması amaçlanan Maden Sahalarının Değerlemesi amacı ile düzenlenen herhangi bir rapor için geçerlidir.

UMVAL Kodu'nun tamamen veya kısmen uygulanabileceği diğer konular aşağıda belirtilmiştir, ancak bunlarla sınırlı değildir.

- Adil yargılama görüşleri için destek,
- Birleşme, satın almalar ve elden çıkarmalar,
- Borç veya öz sermaye finansmanı artırma gerekçesi,
- Emsallere uygun olmayan işlemler,
- Halka arzlarda menkul kıymetlerin (sermaye piyasası araçlarının) fiyatlandırılması,
- Değer düşüklüğü hesaplamaları,
- Maden şirketlerinin ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının borsaya kotasyonu,
- Mali tablolar için destek,
- Mülkiyet sözleşmeleri için destek,
- Tedarikçi hususlarının belirlenmesi,
- Taraflar arasındaki müzakereleri kolaylaştırmak,
- Davalar,
- Kamulaştırma tazminatı,

- Devlet harçlarının ve vergilerinin değerlendirilmesi,
- Gelir vergisi konuları,
- Sigorta talepleri ve kurumsal Değerlemeler.

Bu çalışmalardan bir kısmı gizli, bir kısmı ise kamuya duyurulabilir nitelikte olabilir. Bu nedenle, tüm raporların 'Halka Açık' olarak değerlendirilmesi ve dolayısıyla en iyi uygulama ve iyi yönetim açısından bu Koda uyması tavsiye edilir.

UMVAL Kodu'na uygun olarak hazırlanan Maden Sahaları Değerleme Raporunun kullanımı ve amacı, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum tarafından açıkça belirtilmelidir. Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum, raporun UMVAL Kodu'na uygun olarak hazırlanmasını talep ederse, bu durum Maden Sahaları Değerleme Uzmanı için bağlayıcı hale gelir.

1.4 UMVAL Kodunun Kapsamı

1.4.1 Kapsam ve Kısıtlar

Kod, etkili mesleki muhakeme ve belirli yerel hükümler ve/veya koşullar aracılığıyla esnekliğe izin verirken, Maden Sahalarının Değerlemesi ve raporlanmasında en iyi uygulamanın temelini oluşturmayı amaçlamaktadır.

Varlık türü ve mülkiyet konuları açısından kapsam; değerlendirilmekte olan varlıklarla ilgili gayrimenkul, kişisel mülkler ve gelişim evreleri üzerindeki herhangi bir noktada Maden Kaynaklarının ve Maden Rezervlerinin Değerlemesi de dâhil olmak üzere, temel olarak Maden Sahalarının Değerlemesi ile sınırlıdır. UMVAL Kodu, herhangi özel bir durumda, Türk Ticaret Kanunu veya Türkiye Cumhuriyeti yasalarının diğer hükümleri, SPK kanun ve düzenlemeleri ve BİST'in gereklilikleri ile tutarsız olmadığı takdirde ve ölçüde geçerlidir.

Kod, Maden Sahaları Değerlemelerinin raporlanması için gerekli, asgari bir standart belirlemektedir. Bu standart; hem borsada kotasyon için gerekli Halka Açık Raporlar, hem de aşağıda atıfta bulunulan ve çeşitli amaçlarla hazırlanan diğer raporlar için geçerlidir.

Halka Açık Raporlar; Arama Hedefleri, Arama Sonuçları, Maden Kaynakları veya Maden Rezervleri konusunda ilgilileri ve kamuyu bilgilendirmek amacıyla hazırlanır. Bu raporlar; yıllık ve ara dönem (üç aylık) şirket raporlarını, basın açıklamalarını, bilgilendirme duyurularını, teknik makaleleri, internet yayınlarını, piyasa bilgilendirme sunumlarını ve mevzuatta yer alan ya da düzenleyici kuruluşlara sunulan diğer raporları içermekte olup burada belirtilenlerle sınırlı değildir.

Yıllık raporlar veya diğer özet raporlar yayımlayan şirketler için, Maden Sahaları Değerlemesi ile ilgili tüm önemli bilgilerin raporlara dâhil edilmesi gerekir. Bir özeti sunulduğu durumlarda, özeti esas aldığı Kod ile uyumlu Halka Açık Raporların yerini belirten bir referans eklenerek, bunun bir özet olduğu açıkça belirtilmelidir. Şirketler ve diğer kuruluşlar, Halka Açık Raporlarda mümkün olduğunca kapsamlı bilgiye yer vermelidir.

Bununla birlikte, şirketlerin bu kodda yer alanlardan farklı uyum standartlarına sahip diğer ülkelerin yargı yetki alanı için rapor yayımlaması gerekebilir. Ancak, bu tür raporlar, okuyucuyu bu konuda uyaran bir açıklama içermelidir.

Maden Sahaları Değerleme Raporlarına dayanak olmak veya bu raporları desteklemek için hazırlanan şirket içi belgelere, Kod içinde atıfta bulunulabilir. Maden Sahaları Değerleme Uzmanları tarafından, şirket içi veya buna benzer Halka Açık olmayan amaçlar için hazırlanan destekleyici belgeler, özellikle Koda uygun olmadığında, olumsuz durumlar ortaya çıkabileceği kabul edilmektedir. Bu gibi durumlarda, belgeler bu yönde belirgin bir ifade içermelidir.

Analist raporları ve şirket içi raporlar gibi Halka Açık olmayan Raporlar için de işbu Kodun kullanılması önerilir.

1.4.2 Maden Türleri Açısından Kapsam

UMVAL Kodu, her tür madenin ve cevherleşme türlerinin Değerlemesini içerir (Petrol bu koda dâhil edilmemiştir). Aşağıda belirtilen konular Maden Sahaları Değerleme Uzmanlarının sorumluluğundadır:

- Herhangi bir maden türü ve görevin kapsamı ile ilgili belirli bir faaliyet alanına uygun gerekli becerilere sahip olmak,
- Teknik veri sağlamak için uygun niteliklere sahip Teknik Uzmanlara veya Yetkin Kişilere güvenmek,
- Değerleme konusunda yeterli tecrübeye sahip olunmadığı konularda (örneğin, şirket düzeyinde Değerlemelerin gerekli olduğu ve kişisel mülklerin, işletmelerin ve finansal edinimlerin Değerlemesini içeren durumlar) uzmanlardan destek almak.

1.4.3 Kapsam Dışı Durumlar

Şirketlerin Değerlemesi bu kodun kapsamı dışındadır. Şirket Değerlemelerinin bu düzenlemenin dışında kaldığı fakat portföyünde Maden Sahaları bulunduran şirketlerin değerlendirilmesi durumunda; şirketi değerleyen yetkili Değerleme ekibi içinde Maden Sahaları Değerleme Uzmanına yer verilebilir. Bu varlıkların değeri için Maden Sahaları Değerleme Uzmanının görüşü esas ya da dikkate alınabilir.

Bu varlıkların; taşınmaz mallar (maden veya maden arama hakları dışında), özel mülkiyet ya da şirket birleşmelerine konu varlıklar olması durumunda, bu alanlarda ve “faaliyetini sürdürmekte olan işletme”nin Değerlemesi konusunda yetkinlik sahibi Teknik Uzmanlara güvenilebilir.

1.5 UMVAL Kodunun Diğer Kodlarla Uyumluluğu

UMVAL Kodu, IMVAL’ın 2021 yılı Nisan ayında yayımlamış olduğu IMVAL Şablonu’na uygun olarak hazırlanmış ve UMVAL Kodu’nun birinci versiyonu olarak 2022 yılında sunulmuştur. UMVAL Kodu; IMVAL temsilcisi ülkelerin dünyadaki en iyi raporlama uygulamalarıyla uyumlu ve diğer ülkelerin kendi kodlarını geliştirmelerine yardımcı olan IMVAL Şablonu’yla (2021), aynı şablonda yer alan standart tanımlarla, CRIRSCO Standartları Tanımlarıyla ve UMREK Kodu’yla (2018) uyumlu hale getirilerek geliştirilmiştir.

Yukarıda belirtildiği üzere, UMVAL Kodu hazırlanırken UMREK 2018 Kodu ile olabildiğince uyumlu olmasına dikkat edilmiş ve UMREK Kodu’ndaki tanımlar, terimler ve kısaltmalar mümkün olduğunca değiştirilmeden UMVAL Kodu’nda da kullanılmaya çalışılmıştır.

UMVAL Kodu’nun temel ilkeler ve ilgili uluslararası kodlar, şablonlar, standartlar ve kılavuzlarla genel yaklaşım açısından tutarlı olduğu kabul edilmektedir (Örneğin; SAMVAL 2015 – Maden Sahaları Değerlemesinin Raporlanması için Güney Afrika Kodu, VALMIN 2015 - Maden Sahalarının Teknik Değerlendirmelerinin ve Değerlemelerin Kamuya Raporlanması için Avustralya Kodu, CIMVAL 2019 – Maden Sahalarının Değerlemesi için Standartlar ve Kılavuzlar, CRIRSCO 2019 Şablonu – Uluslararası Maden Rezerv Raporlama Standartları Komitesi Şablonu ve IMVAL 2021 Şablonu – Uluslararası Maden Sahalarının Değerleme Standartları Şablonu). Ayrıca UMVAL Kodu, ilgili uluslararası kodları mümkün olduğu ölçüde kapsayıcı ve bu bağlamda IMVAL Şablonu’na göre daha ayrıntılı olacak şekilde geliştirilmiştir.

1.6 Değerleme ve Değerlendirme Kavramları Arasındaki Fark

UMVAL Kodu, “Değerlendirme”den farklı olarak “Değerleme” (Valuation) ile ilgilidir:

- Değerleme, bir Maden Sahasının değerinin para veya parasal eşdeğeri olarak tahmin edilmesi anlamına gelir. “Değerleme” kelimesi (a) tahmini değere (Değerleme sonucu) veya (b) tahmini değer hazırlanmasına (Değerlendirme eylemi) atıfta bulunmak için kullanılabilir. Değerleme, bir Maden Sahası Değerleme sürecinde veya bir Değerleme için temel olarak kullanılabilen ancak başlı başına bir Değerleme olmayan “Değerlendirme”den (evaluation) farklıdır. “Değerleme” (kıymet takdiri) kelimesi, bazı ülkelerde “valuation” olarak, bazı ülkelerde de “appraisal”

şeklinde eş anlamlı olarak kullanılmaktadır. Fakat “appraisal” kelimesi Avustralya'da Kaynak ve Rezerv tahminlerinin hazırlanması da dâhil olmak üzere daha geniş Değerlendirme faaliyetlerini tanımlamak için de kullanılmaktadır.

- Değerlendirme ise, bir Maden Sahasının fiziksel, teknik, yasal, ekonomik veya diğer yönlerinin değerlendirilmesi anlamına gelir ve yatırım kararı vermek için kullanılabilir. Değerlendirmeler arasında Fizibilite Çalışmaları, Ön Fizibilite Çalışmaları, Ön Ekonomik Değerlendirmeler ve Kapsam Belirleme Çalışmaları yer alır.

Sonuç olarak Değerlendirme, Değerlemeden yukarıda bahsedildiği şekliyle farklıdır, ancak Değerlemenin Değerlendirmeyi bir ölçüde kapsadığı da söylenebilir.

1.7 Kodun Çerçevesi ve İçeriği

1.7.1 Terminoloji

Aşağıdaki terminoloji uygulamaları Bölüm 1'den Bölüm 4'e kadar kullanılmaktadır:

- “Zorunluluk” kelimesi, Maden Sahaları Değerleme Raporunun ve içerdiği Değer görüşünün şablona uygun olması için zorunlu olan bir gerekliliği ve BİST, SPK, BDDK veya varsa diğer düzenleyici organın belirlediği gereklilikler ile çatışmaması şartıyla, uyulması gereken zorunlu bir şartı ifade eder.
- “Olmalı” veya “Olabilir” kelimelerinden herhangi birinin kullanılması, ilgili konuda inisiyatif alınabileceğini gösterir. Bu takdir yetkisi, temel ilkelerin ihlal edilmemesi şartıyla belirli koşullara bağlıdır.
- İlk harfi büyük olan bir kelime, genellikle Bölüm 4'te tanımlanan bir terimdir.
- Tekil ifadeler çoğul ifadeler anlamına gelebilir ve bunun tam tersi de geçerlidir.
- Başka bir standarda yapılan atıf, ilgili metin tırnak içinde belirtilmedikçe, ilgili standarttan doğrudan alıntı yapıldığı anlamına gelmez.

1.7.2 UMVAL Kodunun Düzenlenmesi: Standartlar, Yönergeler (Yönlendirmeler ve Tanımlar)

UMVAL Kodu “Giriş”, “Standartlar”, “Rehber” ve “Tanımlar” olmak üzere dört bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölüm (Giriş): UMVAL Kodu’nun tarihçesi, felsefesi, amacı ve kapsamı ile UMREK hakkındaki genel bilgileri içermektedir.

İkinci bölüm (Standartlar): Maden Sahaları Değerleme Uzmanının yetkinliğini ve sorumluluklarını, UMVAL Kodu’nun temel özelliklerini, Değerleme Yaklaşımı ve sürecini ve Maden Sahaları Değerleme Raporunun içerik bilgisini vb. içermektedir.

Üçüncü bölüm (Rehber): Temel olarak ikinci bölümde belirtilen gerekliliklerin uygulanmasına yardımcı olmayı sağlar. Değerleme Yaklaşımları hakkında genel bilgileri, Değerleme Yaklaşımı evrelerini, metotlarını ve bunlar arasındaki ilişkiyi, teknik bilgi ve Değerlendirme analizlerini ve Maden Sahaları Değerleme Raporu ve kontrol listelerinin kapsamını, Değerleme araştırma seviyelerini, finansal modellemeyi, risk ve fırsatları içermektedir.

Dördüncü bölüm (Tanımlar): UMVAL Kodu’nda bahsi geçen ve sıkça kullanılan tanımların ayrıntılı açıklamasına yer verilen bölümdür.

2. STANDARTLAR

Bu bölüm Maden Sahalarında Değerleme çalışması yapılabilmesi için gereken asgari seviyedeki standartları ortaya koymaktadır. Bu standartların uygulanması için tavsiye edilen ek rehber bu bölümde *italik* olarak verilmiştir. Tanımlanmış terimlere özgü bazı ek gereksinimler, Bölüm 4'teki tanımlara dâhil edilmiştir.

2.1 Temel İlkeler

Değerleme çalışmaları sırasında ve Maden Sahaları Değerleme Raporlarının hazırlanmasında uyulması zorunlu olan üç temel ilke:

- Yetkinlik,
- Kapsamlılık,
- Şeffaflık ilkeleridir.

Bu temel ilkelere ek olarak;

- Nesnellik (Tarafsızlık),

- Bağımsızlık,
- Makul Olma (Kabul Edilebilirlik)

ilkeleri de ulusal kodlar veya standartlar kapsamında aynı öneme sahiptir.

2.1.1 Yetkinlik İlkesi

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Maden Sahaları Değerleme Raporunu hazırlamak veya rapora katkıda bulunmak için yetkin olduğunu, kendisini Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kuruma ve bir Maden Sahaları Değerleme Raporunu esas alma hakkına sahip olanlara kanıtlamak zorundadır. Profesyonel meslektaşları ile yüzleşebilmesi ve üstlenilen Değerleme çalışmasında Yetkinlik gösterebilmesi adına, bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanının net bir şekilde içine sineceği bir ortam oluşturulması gerekmektedir. Maden Sahaları Değerleme Uzmanları, diğer hususların yanı sıra, söz konusu Maden Sahası, sahanın ticaretinin gerçekleştirileceği piyasa ve Değerlemenin amacı ile ilgili Yetkinliklerini kullanmalıdır.

Değerleme çalışmasının belli bir bölümü konusunda yetkin olmayan Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, o alanda yetkin bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanından ya da o bölümü üstlenebilecek ilgili alanda veya disiplinde, ilgili alanda yetkin bir Teknik Uzmanından veya Yetkin Kişiden yardım almak zorundadır. Örneğin, bir Maden Sahaları Değerlemesinde, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Yetkin Kişi tarafından hazırlanan Teknik Raporla güvenebilir. Kapsam hususunda Uzmanlardan alınan katkı ve/veya desteğin Maden Sahaları Değerleme Raporunda belirtilmesi zorunludur.

Maden Sahasının Değerlemesi, çok çeşitli disiplinlerde Yetkinlik gerektirebilir. Değerlenecek Maden Sahasının niteliğine, uygulanacak Değer Esasına ve söz konusu Maden Sahası için güncel Teknik Raporların mevcudiyetine bağlı olarak; yer bilimleri, maden mühendisliği, cevher hazırlama mühendisliği, su kullanım hakları, çevresel değerlendirme, sosyal yönler, bölgesel jeopolitik yapı, mikro ve makro maden ekonomisi, finans, vergilendirme ve devlete yapılan ödemeler, varlık, maden ve diğer uygulanabilir yasalar, emtia nakliyesi ve pazarlama gibi özelleşmiş alanlarda derinlemesine bir bilgi ve tecrübeye ihtiyaç duyulabilir. Bu nedenle, çoğu durumda, Maden Sahaları Değerleme Uzmanları, Maden Sahasının Değerlemesinde ve bir Maden Sahaları Değerleme Raporunun hazırlanmasında kullanılan belirli teknik bilgilerin ve verilerin incelenmesi ve geliştirilmesinde bir Teknik Uzman ile çalışmalıdır.

Bazı yargı yetki alanları, ilgili uzmanlık alanında asgari deneyim süresi şartı koşabilir. Bunun için lütfen ilgili uzmanlık alanında en az 7 yıllık deneyim gerektiren UMREK Kodu'na bakınız.

2.1.2 Kapsamlı Olma ilkesi

Bir Değerleme çalışması, yatırım kararında veya Değerlemede dikkate alınabilecek bilgileri bir bütün olarak ele almak zorundadır. Çalışma kapsamında kullanılan tüm verilerin Maden Sahaları Değerleme Raporuna dâhil edilmesi veya doğru bir şekilde referans olarak gösterilmesi zorunludur. Kapsamlı olma ilkesi bazı bilgilerin Değerleme ile ilgili olup olmadığını belirleyen ilkedir. Ayrıca bu ilke, değerlendirilen hususların niteliği ve bu hususların bir Değerlemenin niceliği üzerindeki etkisi için önemlidir.

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı; verileri, riskleri, sınırlamaları ve bunlarla ilişkili tüm varsayımlarını Maden Sahaları Değerleme Raporunda açıkça belirtmek zorundadır.

Eldeki verilerin, bir bütünün parçası veya Değerleme ile ilgili olup olmadığının belirlenmesi, hem nitel hem de nicel faktörlere bağlıdır. Ülke risk faktörü gibi parametreler, doğaları gereği önem arz edebilir. Maden Sahaları Değerleme Uzmanları, Değerleme ile ilgili tüm bilgilerin dikkate alındığını belirlemelidir.

Verinin, kapsamın bir parçası olup olmadığının belirlenmesinde genel kural; verinin eksik veya yanlış beyanının ya da hiç yer almamasının, Maden Sahaları Değerleme Raporunun hedef kullanıcılarının kararlarını etkileyip etkilemeyeceğinin değerlendirilmesidir. Hangi verilerin önemli olduğunu belirlemek için profesyonel bir Değerlendirme gerekir. Bir ögenin kapsamın bir parçası olup olmadığını belirlemede iki türlü yöntem kullanılabilir: Nitel test (yani, ögenin doğası ve ilgili bilgiye sahip olmanın, kullanıcıların kararlarını etkileyip etkilemeyeceği) ve yüzde olarak ifade edilen nicel test.

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, yeterince doğru veya güvenilir veri elde etmenin imkânsız veya pratik olmadığını tespit ederse bu durum, Maden Sahaları Değerleme Raporunda belirtilmek zorundadır. Mevcut verilerin miktarına ve kalitesine bağlı olarak, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, değere ilişkin fikrini ortaya koyabilme durumunda olamayabilir. Alternatif olarak, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, belirgin bir şekilde açıklanması gereken bir veya birden fazla varsayımda veya Özel Varsayımda bulunursa, bu varsayımı açıkça ortaya koymak zorundadır.

2.1.3 Şeffaflık İlkesi

Maden Sahaları Değerleme süreci ve Maden Sahaları Değerleme Raporu; açık, net ve dolayısıyla anlaşılır olabilmesi için şeffaf olmalıdır. Değerleme sonucunu etkileyebilecek tüm önemli varsayımlar ve Değerleme ile ilgili her türlü sınırlama, Maden Sahaları Değerleme Raporunda açıklanmalıdır. Süreç veya yöntem, Değerlemenin gerçekleştirilme amacı ile uyumlu olmalı ve tüm yönleriyle kolayca denetlenebilir olmalıdır.

Uygun bir açıklama vermenin mümkün olmadığı durumlarda, bunu yapmama nedeni "Yoksa neden yok" temelinde sunulmalıdır.

Şeffaflık ilkesi, rapordaki bilgileri olduğu gibi kabul eden hedef kullanıcının yanlış çıkarımlara veya sonuçlara varmaması için bilgilerin asgari düzeyde ya da tartışmaya açık bir biçimde sunulmamasını; bir başka deyişle, sunulan bilgilerin yeterli düzeyde ve açık olmasını şart koşar. Rapordaki bölümlerin daha kapsamlı veya daha derin bir Değerlendirmesi ya da açıklanmasıyla ortaya çıkabilecek herhangi bir çıkarım belirtilmelidir.

Şeffaflık ilkesi; bir Değerlemenin geliştirilmesi ve raporlanması sırasında, öznelliği en aza indirirken, Nesnelliği (Tarafsızlık) teşvik etmeye yardımcı olur. Şeffaf bir Maden Sahaları Değerleme Raporu, genellikle açık ve öz bir yazım ile sunulan; yardımcı ve okunaklı tablolar, grafikler, haritalar ve fotoğraflarla desteklenen bir rapordur. Kısa ve öz olmanın mümkün olmadığı durumlarda bilgiler, açık ve belirgin olacak şekilde rapor içeriğinde sunulmalıdır.

Değerleme sonucu, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının açıklaması gereken birtakım önemli varsayımların etkileşimine bağlı olacaktır. Bu durum, bir Maden Sahaları Değerleme Raporunun temeli olarak kullanılan veri ve bilgiler ile bunların analizi ve sunumu için geçerli olmalıdır. Geçerli olması gereken faktörler arasında; Maden Kaynaklarının ve Rezervlerinin değerlendirilmesi, ekonomik kazanım, madencilik, işleme ve pazarlama ile ilgili hususlar, benimsenen Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri ve bunların uygulanması mevcut olup bu faktörler Maden Sahaları Değerleme Raporunda açıkça belirtilmelidir.

2.1.4 Nesnellik İlkesi (Objektiflik)

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, bir Değerlemeye Nesnellik ile yaklaşmak zorundadır. Bu durum, verilerle desteklenen ve Maden Sahaları Değerleme Uzmanının kişisel önyargısı gibi öznel faktörlerin Maden Sahaları Değerleme sürecine etkisini en aza indiren bir ortam sağlar.

Maden Sahaları Değerleme süreci, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının, girdilerin ve varsayımların güvenilirliğine ilişkin tarafsız yargılarda bulunmasını gerektirir. Bir Değerlemenin güvenilir olması için, bu yargıların Şeffaflığı teşvik etmesi önemlidir. Bir Değerlemede kullanılan yargının, önyargılı analizlerden, görüşlerden ve sonuçlardan kaçınmak amacıyla nesnel olarak uygulanması zorunludur” (IVS Çerçevesi, Bölüm 40).

"Bu kodu esas alırken, sonuçların önyargıdan uzak olması ve Maden Sahaları Değerleme sürecinde gerekli düzeyde Nesnelliğin sağlanması amacıyla uygun kontrol ve prosedürlerin uygulanması beklenir. IVSC Profesyonel Değerleme Uzmanları için Etik İlkeler Standartları/Kodu, profesyonel uygulamalar için uygun bir çerçeve örneği sağlamaktadır" (IVS Çerçevesi, Bölüm 40).

2.1.5 Bağımsızlık İlkesi

Bazı Değerleme çalışmaları için, kanun, ulusal bir kod veya standartlar ya da Değerleme koşulları gereği Bağımsızlık ilkesinin uygulanması gerekmektedir. Bu durumlarda Bağımsızlık; bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanının, Değerlemedeki görüşüne bağlı olmayan Değerleme çalışması için alacağı ücretler ve ödemeler dışında, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum, Değerlemeye konu Maden Sahası, bu Maden Sahasına ilişkin ticari bir faaliyette yer alan diğer taraflar veya Değerlemenin sonucu ile ilgili hiçbir maddi menfaati veya intifa hakkının olmaması anlamına gelir. Söz konusu maddi menfaat veya intifa hakkının olmaması durumunun ilgili çalışmaya başlanmadan önce en az 1 yıl, sonrasında da yine en az 1 yıl devam etmesi zorunludur.

Bağımsızlık İlkesinin, çeşitli ülkelerin yargı yetki alanlarındaki ulusal hukuki veya yasal gereklilikler yoluyla veya Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurumlar veya Değerlemelerin hedef kullanıcıları tarafından tanımı yapılabilir. Maden Sahaları Değerleme Uzmanının, kullanıcıların güvenle kabul edebileceği bir Değerleme yapabilmesi için, Değerlemenin sonucunun Maden Sahaları Değerleme Uzmanını etkilememesi ve dolayısıyla yargılarını nesnel olarak uygulayabilmesi gerekir.

2.1.6 Makul Olma İlkesi (Kabul Edilebilirlik)

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerlemenin makul, akla yatkın, gerçekçi ve kabul edilebilir olmasını sağlamak zorundadır. Herhangi bir Değerleme, uygulanan varsayımlar ve güvenilen herhangi bir yöntem, Değerlemenin amacı ve Değer Esası bağlamında Makul Olmalıdır.

Makul Olma ilkesinin tespiti, uygun niteliklere sahip ve deneyimli Maden Sahaları Değerleme Uzmanlarının makul bir şekilde hareket ederek, mevcut koşullar altında vardıkları sonucun dikkate alınmasıyla yapılır. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, mevcut şartlar altında Makul Olan, yani bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanının belirlediği hususların rasyonel ve mevcut koşullarda kabul edilebilir olduğu; uygun niteliklere sahip ve deneyimli, aynı zamanda aynı bilgilere sahip diğer Maden Sahaları Değerleme Uzmanları tarafından dikkate alındığı takdirde de benzer şekilde değerlendirilecek bir görüş oluşturmak zorundadır.

2.1.7 Tarafsızlık İlkesi

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı çalışmanın, raporu talep eden kuruluş, şirket veya tüzel kişiden ya da Halka Açık Rapor olarak kabul edilebilecek herhangi bir rapordan etkilenmediğinden, tüm varsayımların, esasların ve Dönüştürücü Faktörlerin belgelendiğinden ve bilgilendirilecek okuyucunun makul ve dengeli bir yargıya varmak için gerek duyabileceği esasa ilişkin tüm yönlerin yeterli bir şekilde açıklandığından emin olmalıdır.

2.2 Değerlemeye Konu Maden Sahası Üzerindeki Haklar ve Mülkiyet Hususları

Maden haklarının durumu, sözleşmeler ve diğer mülkiyet konuları, Değerleme üzerinde etkisi olabilecek ve kapsam dâhilinde kalabilecek Dönüştürücü Faktörler arasındadır. Bu nedenle mülkiyet hususları, Değerlemeye konu olan pay veya hak dâhil olmak üzere, sahanın ve Değerleme ile ilgili fiziksel, yasal ve ekonomik özelliklerin belirlenmesi amacıyla, yeterli düzeyde açıklanmak zorundadır. Bu açıklama, özellikle Değerlemenin konusu diğer mülkiyetlerle ekonomik olarak birbirine bağlı olduğunda gerekmekte ve bu durumda diğer mülkiyetlerin Değerleme varsayımlarının kapsamında olup olmayacağına ilişkin durumlar belirtilmek zorundadır.

Yukarıda bahsi geçen hak ve çıkarları açıklamak, Değerlemeyi bu mülkiyet konularını göz önünde bulundurarak yapmak, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının sorumluluğundadır. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, ruhsat hukukuna bağlı, değeri etkileyebilecek tüm kısıtlamaları ya da koşulları ve ayrıca arazi üzerindeki irtifakları, kiralamaları ve sözleşmeleri dikkate alacaktır.

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Maden Sahasının mülkiyet durumunu tespit etmelidir. Özellikle, mülkiyetin bir hak veya serbest mülkiyet olarak tutulup tutulmadığı, hak ve anlaşmalardaki kısıtlamaların Değerlemeyi etkileyip etkilemediği belirtilmelidir. Bu açıklama, ruhsat güvencesi, sahaya erişim, irtifak hakkı, redevans ödemeleri ve ortak girişimler vb. hususları içermelidir. Değerleme

ile ilgiliyse, arazi değeri ve bunun varlığa bağlanıp bağlanmadığı veya kiraların ödenmesini gerektirip gerektirmediği de değerlendirilmelidir.

Bir ya da birden fazla harita, fotoğraf veya çizelge, söz konusu Maden Sahasının tanımlanmasına yardımcı olabilir. Tapu veya hakların ve ipoteklerin dokümantasyonu, doğrulama amacıyla gerektiği şekilde Maden Sahaları Değerleme Raporuna dâhil edilmelidir. Kısmi bir pay, sahanın bir bölümünü veya kısmi elde tutma durumunda, elde tutma ve kontrol limitleri ile Değerleme dışında bırakılan varlıkların veya hakların net bir şekilde açıklanması gereklidir.

2.3 Değerlemenin Kapsamı

Değerlemenin geliştirilmesinde yapılacak işin kapsamı, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ile Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum arasında belirlenmek zorundadır. Maden Sahaları Değerleme Raporu, yasal gereklilikler haricinde sadece Maden Sahasının ruhsat sahibi tarafından görevlendirilen veya onun bilgisi ve muvafakati ile atanan Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından hazırlanabilir. Güvenilir bir Değerleme yapabilmek için gerekli olan işin kapsamı; Değerlemenin amacına, Değer Esasına, Değerleme Tarihine ve Değerlemenin hedeflenen kullanım amacına bağlı olarak önemli ölçüde değişebilir. Maden Sahaları Değerleme süreci sırasında işin kapsamının değiştirilmesi gerekebilir. Maden Sahaları Değerleme Raporuna, yürütülen incelemenin kapsamını açıklayan ve bu incelemelerle ilgili sınırlamaları belirten bir "İşin Kapsamı" bölümü dâhil edilmek zorundadır (IVS 101 İşin Kapsamı bölümüne bakınız).

Standartlar, ana kaya, alüvyon, plaser, endüstriyel hammaddeler, doğal taşlar, agregalar ile kömür ve uranyum gibi madencilikle üretilebilecek enerji yakıtlarını da içeren metalik ve metalik olmayan Maden Sahalarının Değerlemesini kapsar. Ek olarak kodun ilkeleri, çözelti madenciliği yöntemleri ile çıkarılan metalik veya metalik olmayan madenler ve tuzlu sulardan elde edilen mineralleri de kapsarken, petrol ve gaz sahaları kapsam dışındadır. Standartlar, Maden Sahalarının Değerlemesi (herhangi bir hak dâhil) ile sınırlıdır ve Maden Sahalarını varlık olarak tutan şirketlerin veya diğer kuruluşların değerlemesini kapsamaz.

2.4 Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum

Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının yeterince yetkin ve bağımsız olduğunu göstermeli ve bunu belgelemelidir.

İlgili Kişi ve/veya Kurum ve Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerleme

çalışmasından önce, Değerleme işinin görev tanımı ve çalışma kapsamı hakkında, hangi terimlerin Maden Sahaları Değerleme Raporunda özetlenmesi ve açıklanması gerektiği konusunda yazılı olarak anlaşma sağlamış olmalıdır.

Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum, Maden Sahaları Değerleme Uzmanına Değerlemeyle ilgili tüm maddi verilerin ve bilgilerin tam ve doğru bir şekilde açıklandığını veya açıklanacağını ve uygun bir Değerlemenin yapılabilmesi için Maden Sahaları Değerleme Uzmanının söz konusu kişi ve/veya kurum kayıtlarına ve personel bilgilerine erişebildiğini ve erişebileceğini yazılı olarak beyan etmelidir.

İlgili kişi ve/veya kurum ile yapılan yazılı anlaşmaya, Halka Açık Raporun kapsamı ve amacı dâhil edilmelidir.

Anlaşma, aşağıda belirtilen maddeleri ele almalıdır, ancak sadece bu maddelerde belirtilenlerle de sınırlı tutulmamalıdır:

- a) Halka Açık Raporun amacı,
- b) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının adı, nitelikleri ve Değerleme deneyimi,
- c) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının bağımsızlığının ve yetkinliğinin kabulü,
- d) Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum ve Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından kararlaştırılan Yürürlük Tarihi,
- e) Halka Açık Raporun konusunun ve Maden Sahalarının adları veya başlıkları,
- f) Halka Açık Raporun hazırlanma bedeli,
- g) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının; yeterince doğru, yeterince güvenilir veri veya gerekli bilgileri edinmenin imkânsız olduğu ya da Değerlemenin pratik olmaması sebebiyle görüş/rapor vermeyi reddedebileceği durumlar,
- h) Bağımsız uzman raporuna ilişkin olarak, görev alacak Maden Sahaları Değerleme Uzmanının katılım şartları ve Halka Açık Rapora katkıda bulunacakları/bulunacağı alanlar,
- i) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının bulguları; kendi bilgileri dâhilindeki veya kendi araştırmaları sonucunda elde edilen bilgilere ve ayrıca Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum tarafından

sağlanan bilgilere dayandırma hakkı ve yükümlülüğü,

- j) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının UMVAL Kodu'na uymakla yükümlü olduğunun kabulü,
- k) Ara faaliyetlerin tamamlanma tarihlerini, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum tarafından veri ve bilgi teminini, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından veri ve bilgilerin incelenmesini ve Halka Açık Raporun bir taslağının Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kuruma verilmesini içeren, Halka Açık Raporun geliştirilmesi ve tamamlanmasına ilişkin bir program hazırlanması,
- l) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının; Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum ile yapılan görüşmelerin kayıtlarını, Halka Açık Raporda atıfta bulunulacak tüm belgelerin bir listesini, tüm kaynak belgelerinin kopyalarını ve durum tespiti notlarını tutması gerektiğine dair bildirim,
- m) Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum tarafından fiili kontrol amacıyla taslak raporların sağlanması.

Ayrıca, Değerleme hizmeti veren Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri ve Maden Sahaları Değerleme Uzmanları;

- 1) Değerleme hizmeti verdikleri özel veya tüzel kişiler ve Değerlemesini yaptıkları Maden Sahalarıyla ilgili gizli bilgileri kamuoyuna açıklayamazlar.
- 2) Gizli bilgileri, kendilerine veya üçüncü kişilere doğrudan ya da dolaylı menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük Değerleme işinin tamamlanmasından sonra da devam eder.
- 3) Yalnızca, müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması ya da mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi hallerinde söz konusu bilgiler ilgililere verilebilir.

2.5 Hedeflenen Kullanım ve Kullanıcılar

Maden Sahaları Değerleme Raporunun hedeflenen kullanımı ve kullanıcıları, gizli olmadığı sürece, açıkça belirtilmek zorundadır.

2.6 Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri

Söz konusu Maden Sahasına ilişkin Maden Kaynakları veya Maden Rezervleri, Değerleme ya da Değerleme raporlarında kullanıldığında veya kaynak gösterildiğinde; güncel UMREK Kodu, 3213 sayılı Maden Kanunu veya varsa BİST/SPK ilgili tanımları kullanılmalıdır. UMREK Kodu'ndaki standartlar

kullanılmadığı zaman, neden kullanılmadığının Maden Sahaları Değerleme Raporunda açıklanması, ayrıca kaynak ve rezerv tanımlarının UMREK Kodu ile uyumlu olması gerektiğinin de açıklamaya eklenmesi gereklidir.

Güncel olmayan veya UMREK Kodu standartlarında ya da ulusal raporlama standartlarında belirtilen kategorileri kullanmayan geçmiş zamanlı miktar ve tenör tahminleri, aşağıdaki hususları sağlamak koşuluyla bir Değerlemede kullanılabilir:

- a) Tahmini hazırlamak için kullanılan temel varsayımlar, parametreler ve yöntemler bilindiği ölçüde tam olarak açıklanmalı ve varsa tahmin ile UMREK Kodu'nda tanımlanan Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri arasındaki farklar belirtilmelidir.
- b) Yetkin Kişi, yapılan tahmin ile UMREK Kodu'nda tanımlanan haliyle Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri arasındaki uygunluk, güvenilirlik ve güvenilirlik düzeyi hakkında yorum yapmalıdır.
- c) Güncel olmayan tahmin, UMREK Kodu'nda belirtilenler haricinde kategoriler kullanılarak yapıldıysa, Yetkin Kişi bu tahminleri UMREK Kodu'nda belirtilen kategorilere uygun şekilde düzenlemeye çalışmalıdır.

2.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Esası

Uygun durumlarda, Maden Sahasının Piyasa Değeri, Değerleme Tarihinde mevcut olan En Verimli ve En İyi Kullanımı (genellikle geliştirme aşamasında) dikkate alınarak tahmin edilmek zorundadır. Bir Maden Sahasının En Verimli ve En İyi Kullanımı sırasıyla; (1) yasal olarak izin verilen, (2) fiziksel olarak mümkün olan, (3) Değerleme Tarihinde finansal olarak uygulanabilir olan ve (4) Maden Sahası potansiyelini maksimize eden kullanım aşamalarıdır. Bununla birlikte, özellikle kapatılmış madenler veya madencilik yapılacak tarımsal arazilerin söz konusu olabileceği özel durumlar da olabilir. Eğer bu tür durumlar varsa, madenlerle ilgili olmayan projelerin de dikkate alınması gerekir. Ekonomik potansiyelin en üst düzeye çıkarılması için arama, geliştirme veya işletme stratejisindeki ya da projeyi kiralama potansiyelindeki değişiklikler de dikkate alınmalıdır.

Piyasadaki bir yatırımcının, bir Maden Sahası için teklif etmeyi düşündüğü en yüksek fiyatı belirlerken dikkat etmesi gereken kullanım türü, bu Maden Sahasının en iyi koşullar altında kullanımı, mevcut durumda kullanımı, bir değişiklik yapılarak kullanımı ya da farklı bir şekilde kullanımı ile aynı olabilir (IVS En Verimli ve En İyi Kullanım ve Değer Esasları 104. bölümlerine bakınız).

En Verimli ve En İyi Kullanım uygulamasının, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurumdan gelen özetin bir parçası olduğu, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından dikkate alınmalıdır. En Verimli ve En İyi Kullanım için alternatif uygulama, yalnızca aşağıdakiler için de kullanıldığında dikkate alınmalıdır:

- İşin yapılmasının fiziksel olarak mümkün olduğu durumlar,
- Uygun şekilde gerekçelendirilmiş durumlar,
- Yasal olarak izin verilebilir durumlar,
- Finansal olarak uygulanabilir durumlar ve
- Mülkün en yüksek değerinden değerlendirilmesi ile sonuçlanan durumlar.

En Verimli ve En İyi Kullanım Değerlemelerinin yapılabileceği durumlarda, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının işi tamamlayabilmek için diğer uzmanlarla çalışması gerekebilir.

2.8 Değer Esasları

Maden Sahaları Değerleme Raporu; Değer Esasının tanımını ve tanımının kaynağını açıkça belirtmek zorundadır. Değer Esası, Değerlemeye konu Maden Sahasının parasal değeridir ve değerlendirilen Değer türüne bağlı olarak değişebilir.

Madencilik Sektöründe değer, genellikle Değerlemesi yapılan varlığın kendine özgü teknik özelliklerine dayanan asli değer bir Değerlendirmesinden elde edilir. Başka bir Değer türü kullanılıyorsa veya gerekiyorsa, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından net bir tanım sağlanır ve Maden Sahaları Değerleme Raporunda vurgulanır. Bu durum, özellikle Piyasa Değeri veya Adil Değerin gerekli olduğu zamanlarda geçerlidir. Asli değer Piyasa Değerine dönüştürülebilmesi için uygun ve meşru piyasa faktörleri uygulanır.

2.9 Değerleme Yaklaşımı

Gelir, piyasa ve maliyet olmak üzere genel kabul görmüş üç Değerleme Yaklaşımı, Maden Sahaları Değerleme Raporunda dikkate alınmalı ve kullanımları tartışılmalıdır. Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum ile mutabık kalınan işin kapsamı tarafından kısıtlanmadıkça, uygulanması makul ve mümkün olduğu sürece, söz konusu Maden Sahasının Değerlemesinde birden fazla Değerleme Yaklaşımı uygulanması gerekmektedir. Ortaya çıkan Değerleme tahminleri, birbirleri ile uyumlu olmalıdır. Yalnızca bir yaklaşım kullanılırsa, Maden Sahaları Değerleme Raporunda neden birden fazla yöntemin

kullanılmadığına dair bir açıklama yapılması zorunludur.

Her Değerleme kendine özgü zaman ve şartlarda geçerlidir. En uygun Değerleme Yaklaşımı ya da Yöntemi; gelişim düzeyi, En Verimli ve En İyi Kullanım, Değer Esası, Değerleme girdileri ve verilerinin mevcudiyeti ve Maden Sahası için ilgili piyasada katılımcılar tarafından kullanılan Değer tahmin teknikleri gibi birçok faktöre bağlıdır. Bir Maden Sahası için, yukarıdaki üç yaklaşım yönteminden en az ikisi kullanılmalıdır. Değerleme Yaklaşımları kapsamında söz konusu Değerleme çalışması için farklı uygunluğa sahip yaklaşımlar olacak şekilde, çeşitli Değerleme Yöntemleri bulunmaktadır.

Kullanılan Değerleme Yaklaşımı ve yöntemlerinden elde edilen sonuçlar analiz edilip bağdaştırılarak değer sonucunu oluşturulmalıdır. Kullanılan mutabakat yöntemi veya yöntemlerinin uygunluğu ve güvenilirliği ile ilgili nedenler açıkça belirtilmelidir. Değer görüşü, ulusal kod veya standart gerekliliklerine bağlı olarak, bir değerler aralığı ve/veya belirtilen bir aralık içinde tek bir Değer olarak belirtilebilir.

Belirlenecek olan Değer Esası, piyasa değeri olarak tanımlandığında, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, tüm Değerleme Yöntemlerine uygulanan girdilerin, ilgili piyasa katılımcılarının beklenti ve algıları da dâhil olmak üzere, söz konusu piyasadan elde edilmesini sağlamaya çalışmalıdır.

2.10 Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Sorumlulukları

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı; aşağıdaki hususlar da dâhil olmak üzere, Değerlemeden ve Maden Sahaları Değerleme Raporunun bütününden sorumludur.

- a) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı; söz konusu Maden Sahasının Değerlemesinde ve Maden Sahaları Değerleme Raporunda; Yetkinlik, Kapsamlılık, Şeffaflık, Nesnellik, Makul Olma, Tarafsızlık ve Bağımsızlık ilkelerine, standartlara ve yürürlükteki yasal gerekliliklere karşı sorumlu ve bağlı olmalıdır.
- b) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, bir sonraki paragrafta belirtilen durumlar dışında bağımsız olmalıdır. Maden Sahaları Değerleme Raporunda, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ile Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum veya Maden Sahaları Değerleme Uzmanının bağımsızlığını etkileyebilecek, diğer ilgili taraflar arasında doğrudan veya dolaylı olarak geçmiş, mevcut veya olası iş ilişkilerinin olduğuna ya da olmadığına dair açık, tam ve net bir açıklama yer almalıdır.

- c) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının bağımsız olmadığı durumlarda bir Değerleme yapılması halinde, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerleme raporunun girişinde ve özetinde aşağıdakileri açıkça belirtmelidir: (i) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının bağımsızlığının belirli koşullarda neden gerekli olmadığı; (ii) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının bağımsız olmaması durumu ve (iii) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum (Maden Sahası üzerindeki herhangi bir hak, mülkiyet veya menfaatin sahibi gerçek ve/veya tüzel kişi) ile ilişkisinin olup olmaması.
- d) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, bir Maden Sahasının genel Değerlemesinden ve bir Değerleme raporunun hazırlanmasından sorumludur. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı bir veya daha fazla Yetkin Kişi ve Teknik Uzmanın çalışmasına güvenebilmelidir. Bir ekip çalışması içinde sorumlulukların net bir şekilde ayrışması durumunda, her Yetkin Kişi kendi katkısının sorumluluğunu kabul etmelidir.
- e) Bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, hazırladığı Değerleme raporunda "Maden Sahaları Değerleme Uzmanı" tanımının tüm özelliklerini karşıladığını teyit etmeli ve Değerleme raporunu mümkünse kaşeyip imzalamalıdır.
- f) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Maden Sahalarının Değerlemesi, Değerleme Yaklaşımı ve Değerleme Yöntemlerinde kullanılan teknik veri ve bilgileri, teknik yorumları, teknik sonuçları, tahminleri ve parametreleri değerlendirmek ve bu girdilerin uygunluğu, güvenilirliği ve kalitesine ilişkin yargıda bulunmaktan sorumludur.
- g) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, hangi Değerleme Yaklaşımlarının ve Yöntemlerinin kullanılacağına dair karar verme sorumluluğuna sahiptir. Kullanılan veya hariç tutulan belirli yaklaşım ve yöntemlerin seçimi, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından gerekçeleriyle açıklanacaktır. Her yöntemin uygulamaları ve sınırlamaları açıklanmalıdır.
- h) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerlemeye katkıda bulunan veya bizzat kendisinin güvendiği Yetkin Kişilerin ve diğer Teknik Uzmanların, nitelikli ve tecrübeli olmasını sağlamakla sorumludur.
- i) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Yetkin Kişi olmadığı durumlarda, Değerlemesi yapılan Maden Sahasına ilişkin kapsam dâhilindeki tüm teknik verilerin bir veya daha fazla Yetkin Kişi tarafından veri doğrulamasına tabi tutulması gerekir. Güncel Teknik Rapor zaten mevcutsa, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı Değerlemeyi desteklemek için mevcut rapora güvenebilir; ancak

mevcut rapora teknik anlamda duyulan güvenin seviyesi Değerleme Raporunda açıkça belirtmelidir.

- j) Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, çalışma dosyasını ve Değerleme ve Değerleme Raporuna ilişkin tüm destekleyici verileri, Rapor Tarihinden sonra en az on yıl veya ilgili meslek birliği ya da yasaların gerektirdiği daha uzun bir süre boyunca saklamalıdır.

Bağımsızlık ilkesinin gözetilmesi gereken bir Maden Değerleme hizmetinin verilebilmesi için Değerlemeyi yapan Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya kuruluşu ile Değerlemeyi talep eden kişi ve/veya kurum arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir Değerleme raporu için ayrı bir Değerleme sözleşmesi imzalanması esastır. Ancak, her bir Değerleme raporu için alınacak ücretin ayrı ayrı belirlenmesi ve sözleşmede açıkça belirtilmesi şartıyla tek bir sözleşme imzalanabilir. Bu sözleşme, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 502. Maddesi'nde tanımlanan "Vekâlet Sözleşmesi" niteliğindedir.

Sözleşmede asgari olarak aşağıdaki hususlara ilişkin hükümlerin yer alması zorunludur:

- 1) Sözleşmenin taraflarını tanıtıcı bilgiler (tarafların unvanları ve merkez adresleri),
- 2) Maden Değerleme hizmeti sonucunda hazırlanacak Maden Sahaları Değerleme Raporunun, bağımsız rapor olup olmayacağına ve tarafların hukuki ilişkisine (yüklenici-iş sahibi veya iş gören-işveren) ilişkin açıklama,
- 3) Değerleme konusu Maden Sahası, Değerlemenin amacı, kapsamı ve süresi, Değerleme hizmetini verecek kişilerin adı, soyadı ve unvanları, alınan hizmet karşılığı ödenecek ücret ile tarafların sorumlulukları ve yükümlülükleri, Değerlemeyi yapan kuruluş ile yaptıran kuruluşun hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esaslar.

Değerleme çalışması; madenlerin, maden projelerinin veya madenlere bağlı hak ve faydaların, Değerleme Tarihi itibarıyla muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme Raporu tarihinden sonra piyasa koşullarına bağlı olarak piyasadaki değerlerin değişmesi halinde, bu durumdan Değerleme kuruluşları ve Maden Sahaları Değerleme Uzmanları sorumlu tutulamaz ve sözleşmeye bu kapsamda hüküm konulamaz.

2.11 Maden Sahaları Değerleme Raporu

Maden Sahaları Değerleme Raporu asgari olarak aşağıdaki bilgileri içermek zorundadır (IVS Raporlama 103. Bölüme bkz.). Bu bilgilerden herhangi birinin dâhil edilmediği durumlarda, ilgili madde için bir açıklama metni, Maden Sahaları

Değerleme Raporunda yer almalıdır.

- a) Maden Sahasının ve işin tanımı.
- b) Değerlemenin kullanım amacı ve hedef kullanıcıları, Değerlemenin kullanımı veya düzenlenmesine ilişkin her türlü sınırlama.
- c) Değerlemenin amacı.
- d) Değer Esasları.
- e) Rapor Tarihi ve Değerleme Tarihi (aynı zamanda Yürürlük Tarihi olarak da tanımlanır), karışıklığı önlemek için tercihen birlikte belirtilir.
- f) İşin kapsamı.
- g) Maden Sahasının mülkiyet hakkı gibi bilgileri de içeren tanımı.
- h) Değerlemeye konu Maden Sahasının konumu ve ulaşım durumu, geçmişi, jeolojisi ve cevherleşme durumu hakkında bilgi verilmesi; Değerleme Tarihindeki arama, geliştirme ya da üretim durumunun ayrıntıları.
- i) Temel varsayımların, risklerin ve sınırlamaların tartışılması ve kullanılan varsayımların neden makul ve uygun olduğuna ilişkin açıklama.
- j) Kullanılan Değerleme Yaklaşımları ile Yöntemleri ve her birinden türetilen Değer tahminleri.
- k) Birden fazla yaklaşım veya yöntemin kullanıldığı yerlerde hesaplanan (türetilen) Değer tahminlerinin birbirleri ile uyumu hakkında yorum.
- l) Nihai Değerleme sonucu.
- m) Veriler de dâhil olmak üzere bilgi kaynaklarının ve daha fazla doğrulama yapılmaksızın söz konusu bilgilerin güvenilir kabul edilip edilmediğine ilişkin bir beyan; Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum ya da diğer kaynaklar tarafından sağlanan güvenilir bilgiler de dâhil olmak üzere bilgi kaynaklarının paylaşılması.
- n) Değerlemenin bir bütün olarak standartlara uygun olduğuna dair bir beyan, eğer uygun değilse gerekli açıklama.
- o) Değerlemenin Rehber başlığı ile ne ölçüde tutarlı olduğuna ilişkin

açıklama. (İlgili açıklama, Rehber Başlığı ile uyuşmayan herhangi bir tutarsızlık veya sapmanın nedenlerini belirtmelidir).

- p) Mevcut olması halinde, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından, aynı Maden Sahasının son üç yıl içinde hazırlanmış önceki Değerlemelerinde bulunan değerlerin ve içerik farklılıklarının beyanını içermelidir. Ayrıca, Değerleme Tarihlerine göre son üç yıldan önce yapılmış olan Değerlemeler, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının takdirine bağlı olarak rapora dâhil edilebilir.
- r) Değerlemede atıfta bulunulan veya güvenilen teknik bilgilerin proje ekonomisi tahminlerini içerdiği durumlarda, bu tür tahminlerin niteliği ve belirsizlik düzeyi Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından uygun şekilde açıklanmalı ve ele alınmalıdır.
- s) Söz konusu Maden Sahasına saha denetimi yapıp yapılmadığına dair beyan ve varsa, sahayı ziyaret eden Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ve/veya Uzmanların isimleri ve saha ziyaretinin tarihleri.
- t) Değerlemenin, UMREK Maden Sahaları Değerleme Kodunun (UMVAL Kodu) son versiyonu ile uyumlu olduğuna dair bir beyan veya varsa farklı bir şekilde uygulanan yönergelerin belirtilmesi.
- u) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının ve Yetkin Kişilerin kimliği, nitelikleri ve deneyimleri ile her birinin sorumlu olduğu Maden Sahaları Değerleme Raporundaki bölümler; ayrıca atıfta bulunulan diğer raporlar veya bilgilerin de belirtilmesi.
- v) Maden Sahaları Değerleme Uzmanının ve Yetkin Kişinin bağımsızlığına dair beyan.
- y) Bölüm 3.5.2 Madde 21 “Yeterlilik/Yetkinlik Belgesi” başlıklı bölümde belirtilen bilgileri içeren Maden Sahaları Değerleme Uzmanının ve herhangi bir Yetkin Kişinin/kişilerin sertifikaları.
- z) Değerleme raporu, söz konusu kuruluşlar tarafından istihdam edilen veya çatısı altında faaliyet gösteren Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından denetlenmiş olması koşuluyla, Değerleme raporundan sorumlu Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından imzalanmalıdır. Ayrıca, gerektiği hallerde ilgili düzenleyici otoritenin talebine bağlı olarak ilgili düzenlemede tanımlanan kurumlar tarafından imzalanması da istenebilir.

3. REHBER

Bu bölüm, Maden Sahalarının Değerlemede takip edilmesi tavsiye edilen rehberlik ve en iyi uygulamaları içerir.

3.1 Maden Sahaları Değerleme Uzmanı için Tanınmış Profesyonel Kuruluşlar

"Maden Sahaları Değerleme Uzmanı" tanımının yapılabilmesi için, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı aşağıdaki kuruluşlardan bir veya daha fazlasının üyesi olmalıdır:

- a) Mesleki birlik veya
- b) Öz denetimli/kendi kendini düzenleyen profesyonel kuruluş.

UMVAL Kodu şu anda herhangi bir öz denetimli profesyonel kuruluşu desteklemese de, gelecekte oluşacak gereklilikler doğrultusunda, onaylanmış kuruluşların bir listesi UMREK resmi internet adresinde (umrek.com.tr) yayımlanabilir.

3.2 Değerlemenin Temelleri

Değer tahmininde uygulanması gereken kabul görmüş Değerleme temellerinin bazıları aşağıda kısaca açıklanmıştır.

3.3 Değerleme Yaklaşımları ve Metotları

3.3.1 Değerleme Yaklaşımları

Genel olarak kabul görmüş üç Değerleme Yaklaşımı bulunmakta olup bunlar Gelir Yaklaşımı, Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımıdır.

Gelir Yaklaşımı, faydaların öngörülmesi ilkesine dayanır ve maden varlığının gelir veya nakit akışı yaratma potansiyeline dayanan tüm yöntemleri içerir. Bu yöntemde; Maden Sahasının gelir ve harcama verileri dikkate alınarak belirlenecek yıllık net nakit akışları belli bir indirgeme (iskonto) oranı vasıtasıyla indirgenerek Değer bulunur. İndirgeme oranı piyasa verileri ışığında belirlenir.

Piyasa Yaklaşımı, "Satış Karşılaştırma Yaklaşımı" olarak da bilinir ve öncelikle ikame ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan Maden Sahası, açık bir piyasada işlem gören benzer Maden Sahalarına atfedilen işlem değeri ile karşılaştırılır. Yöntemler; karşılaştırılabilir işlemleri, Piyasa Değeri analizini ve opsiyon veya anlaşma koşulları analizini içerir.

Gerçekleşmiş işlemlerin yanı sıra istenen fiyatlar ve verilen teklifler de veri olarak dikkate alınabilir. Emsal olarak alınan satış bedelleri, satış tarihleri ve piyasa koşulları göz önünde bulundurularak Değerleme Tarihine uyarlanır. Emsal olarak seçilen her bir saha, Değerleme konusu saha ile değeri belirleyen özellikler açısından karşılaştırılır ve gerekli düzeltmeler yapılarak değer tespit ve takdir edilir. Piyasa Yaklaşımına dayanan yöntemlere; karşılaştırılabilir işlemler, piyasa kapitalizasyonu analizi (redevans gelirlerinin kapitalizasyonu analizi) ve opsiyon veya ortak girişim sözleşmeleri koşullarının analizi dâhildir.

Maliyet Yaklaşımı, değere katkı ilkesine dayanmaktadır. Maliyet Yaklaşımı, maden arama harcamalarının maden varlığının arama potansiyeline katkıları açısından analiz edildiği ve piyasa koşullarına göre uyarlanabildiği durumlarda yaygın olarak kullanılır.

3.3.2 Referanslar

Maden Sahalarının Değerlemesi ile ilgili çok sayıda makale yayımlanmıştır. Bu makalelerin birçoğuna Kanada Madencilik, Metalürji ve Petrol enstitüsü (www.cim.org), Avustralasya Madencilik ve Metalürji Enstitüsü (www.ausimm.com.au), Güney Afrika Madencilik ve Metalürji Enstitüsü (www.samimm.co.za), Madencilik ve Arama Derneği (www.smenet.org) ve Uluslararası Mineral Değerleme Uzmanları Enstitüsü (www.mineralsappraisers.org) aracılığı ile ulaşılabilir.

3.3.3 Maden Ruhsat Sahalarının Kategorileri

Maden Sahalarına uygulandığı şekliyle, Değerleme Yaklaşımı Maden Sahasının arama veya geliştirilmesi aşamasına bağlıdır. Maden ruhsat sahaları, kolaylık sağlamak için dört gruba ayrılabilir; ancak, bu türler arasında kesin sınırlar bulunmadığı, maden ruhsat sahalarının zaman içinde değişebileceği ve bazı Maden Sahalarının sadece belirli bir gruba girecek şekilde sınıflandırılmasının zor olabileceği dikkate alınmalıdır. Bu gruplar şunlardır:

- Arama Sahaları,
- Maden Kaynağı Sahaları,
- Geliştirme Sahaları,
- Üretim Sahaları.

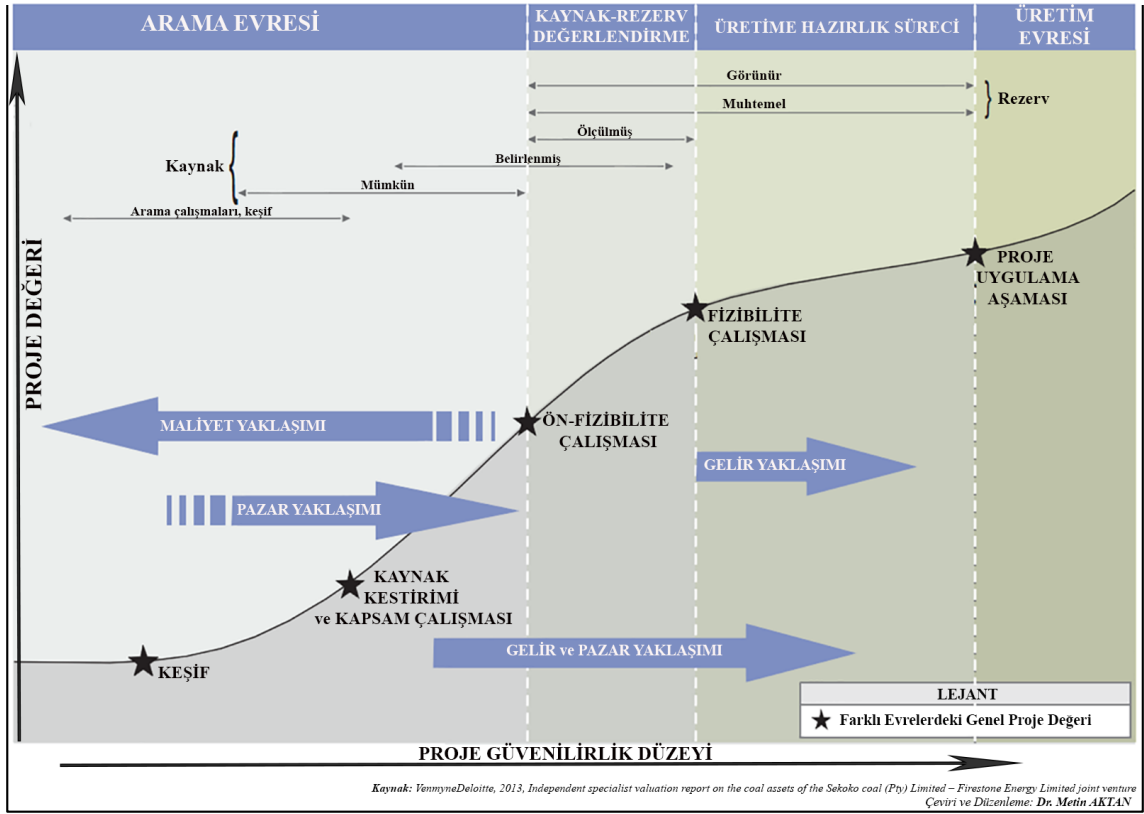
Tablo 1, bir Maden Sahası Değerlemesinde, genel olarak uygulanmasının makul olduğu düşünülen Değerleme Yaklaşımlarını göstermektedir.

Tablo 1. Farklı evrelerdeki maden ruhsat sahaları için Değerleme Yaklaşımları

DEĞERLEME YAKLAŞIMI	ARAMA SAHALARI	MADEN KAYNAĞI SAHALARI	GELİŞTİRME SAHALARI	ÜRETİM SAHALARI
Gelir	Genellikle kullanılmaz	Bazı durumlarda	Evet	Evet
Piyasa	Evet	Evet	Evet	Evet
Maliyet	Evet	Bazı durumlarda	Hayır	Hayır

Tablo 1, yalnızca genel bir rehber olarak kullanılabilir. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, ilgili verilere dayanarak en uygun yaklaşım ve yöntemin hangisi olduğuna karar vermeli ve belirtmelidir. Bu, özellikle arama ve geliştirme sahaları söz konusu olduğunda geçerlidir.

Maden Sahaları Değerleme Raporunda en az iki değerlendirme yaklaşımı kullanılmalıdır. Birden fazla Değerleme Yaklaşımının kullanıldığı durumlarda, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı sonuçların nasıl karşılaştırıldığı ve benimsenen değerlerin neden seçildiği hakkında yorum yapmalıdır. İki değerlendirme yaklaşımı kullanmak pratik değilse, uygulayıcı bunu neden yapmadığını açık ve net bir şekilde özetlemelidir. Uygun bir Maden Sahaları Değerleme Yönteminin seçimi; Değerlemenin niteliği, Maden Sahalarının gelişim durumu, mevcut bilgilerin kapsamı ve güvenilirliği gibi faktörlere bağlı olacaktır. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, başka bir Değerleme uzmanının prosedürü anlayabilmesi ve makul sınırlar içinde benzer bir sonuca varabilmesi için, bu faktörlerin her birini göz önünde bulundurarak, kullanılan yöntemi/yöntemleri raporunda açıklamalı ve tartışmalıdır. Değerleme Yaklaşımlarının proje gelişim evreleri içindeki yeri Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 2. Değerleme Yaklaşımlarının proje gelişim evreleri içindeki yeri

3.3.4 Değerleme Yöntemleri

Değerleme Yöntemleri, genel olarak Değerleme Yaklaşımlarının alt kümesidir. Örneğin, gelir yaklaşımı birkaç yöntem içerir. Bazı Değerleme Yöntemleri, diğerlerinden daha yaygın olarak kullanılır ve genel sektör uygulaması olarak kabul edilir. Bazı yöntemler Değerleme için birincil yöntemler olarak kabul edilirken, diğerleri ikincil yöntemler veya “göz kararı hesaplamalar” olarak kabul edilir ve yalnızca birincil yöntemler uygulanarak yapılan Değerlemelerin Makul Olup olmadığını kontrol etmek için kullanılabilir.

Tablo 3, Maden Sahaları için bir dizi Değerleme Yöntemini içerir, yaklaşıma göre sınıflandırır ve birincil mi yoksa ikincil Değerleme Yöntemi mi olduğunu belirtir. Birincil veya ikincil sıralamaya sahip olmayan yöntemler güvenilir kabul edilmez ya da yaygın olarak kabul görmez.

Tablo 3. Değerleme Yöntemleri

Değerleme Yaklaşımı	Değerleme Yöntemi	Sıralama
Gelir	İndirgenmiş Nakit Akışı	Esas Yöntem
	Gerçek Opsiyonlar	Esas Yöntem
Piyasa	Karşılaştırılabilir İşlemler	Esas Yöntem
	Opsiyon Sözleşmesi Koşulları	Esas Yöntem
	Piyasa Kapitalizasyonu	İkincil Yöntem
Maliyet	Muhammen Değer	Esas Yöntem
	Geçmiş Arama Harcamalarının Katları	Esas Yöntem
Diğer	Yerbilim Faktörü (Kilburn)	İkincil Yöntem

3.4 Maden Rezervlerinin ve Maden Kaynaklarının Değerlemede Kullanımı

3.4.1 Genel

Tüm Maden Rezervleri ve Maden Kaynakları söz konusu Maden Sahasının Değerlemesinde dikkate alınmalıdır. Sahada bir Maden Rezervi söz konusu ise Gelir Yaklaşımı yöntemi genellikle en uygun yöntem olup Maliyet Yaklaşımı yöntemi ise en az uygun olan yöntemdir.

3.4.2 Yetkin Kişilerin Güncel Tahminleri

Maden Sahaları Değerlemesinde kullanılan Maden Rezervleri ve Maden Kaynakları; Yetkin Kişi tarafından tahmin edilmeli, onaylanmalı, güncel ve UMREK tanımlama ve raporlama standartlarına uygun olmalıdır. Bu standartlara uymayan (geçmiş ve güncel olmayan tahminler dâhil), cevherleşmenin miktar ve tenörüne ilişkin diğer tahminlerin herhangi bir kullanımı veya bunlara yapılan atıflar, Maden Sahaları Değerleme Raporunda açık bir şekilde tanımlanmalı ve açıklanmalıdır. Okuyucuyu yanlış yönlendirmemek için Değerlemedeki herhangi bir sınırlama veya özellik açık bir şekilde belirtilmelidir.

3.4.3 Maden Rezervleri ve Maden Kaynakları Dışındaki Mineralizasyon

Gelir Yaklaşımı ile yapılan bir Değerlemede, Maden Rezervi ve Maden Kaynağı tanımına uymayan herhangi bir cevherleşme sınıflandırmasının (potansiyel miktar ve tenör, potansiyel kaynak, arama potansiyeli, arama hedefi, potansiyel yatak veya daha fazla arama hedefi gibi) kullanılması genellikle kabul edilemez. Maden Sahaları Değerleme Raporunda bu tür cevherleşme sınıflandırmalarından bahsediliyorsa, bunların Maden Rezervi veya Maden Kaynağı olmadığı ve bunlara güvenilemeyeceği belirtilmelidir.

3.4.4 Gelir Yaklaşımında Maden Rezervleri ve Maden Kaynaklarının Kullanımı

Gelir yaklaşımı yöntemleri için, tüm Maden Rezervlerinin kullanılması, Maden Kaynaklarının ise aşağıda açıklanan durumlarda kullanılması genel olarak kabul edilebilir. Maden Sahaları Değerleme Raporu, gelir yaklaşımında kullanılan varsayımların gerekçesini ve bunların Değerleme üzerindeki etkisini açıkça belirtmelidir.

- a) Maden Rezervleri de mevcutsa ve genel olarak aynı gelir yaklaşımı nakit akışı modelinde Maden Kaynaklarından daha önce çıkarılmışsa, gelir yaklaşımında Maden Kaynaklarının kullanılması genellikle kabul edilebilir.
- b) Maden Rezervlerinin mevcut olmadığı durumlarda, gelir yaklaşımında Maden Kaynaklarının kullanılması genel olarak kabul edilebilir. Teknik, ekonomik ve diğer ilgili parametrelerin, ön fizibilite çalışması seviyesinden daha düşük bir güven seviyesinde olduğu durumlarda (örneğin, kapsam belirleme çalışması), daha yüksek risk veya belirsizliğin bir şekilde tanınması önerilir. Bunlara; gelir yaklaşımı modelinde daha yüksek bir indirgeme (iskonto) oranı kullanma, Maden Kaynaklarının miktarını azaltma, kaynak kalitesinin olasılık ağırlığının hesaplanması, varsayımlara duyarlılık analizi uygulama veya gelir yaklaşımı modelinde Maden Kaynaklarının üretime geçme zamanını geciktirme dâhildir. Değerleme raporu, bir ön fizibilite çalışması veya bir fizibilite çalışmasının güven

düzenini etkileyen teknik, ekonomik ve diğer ilgili parametrelerin güven düzeyi hakkında bir açıklama içermelidir.

- c) Gelir Yaklaşımında mümkün Maden Kaynaklarının kullanıldığı durumlarda; bunların kullanılma nedeninin açıklanması, daha yüksek bir risk veya belirsizliğin bir şekilde tanımlanması (ki bu daha yüksek bir iskonto oranının kullanılmasını da içerebilir), Maden Kaynaklarının payının/miktarının düşürülmesi, kaynak kalitesinin olasılık ağırlığının hesaplanması, varsayımlara duyarlılık analizi uygulanması veya Gelir Yaklaşımı modelinde mümkün Maden Kaynaklarının üretim zamanlamasının geciktirilmesi tavsiye edilir. Mümkün Maden Kaynakları, Gelir Yaklaşımına dâhil edildiyse, özellikle toplam Maden Kaynaklarının tamamını veya büyük bir bölümünü oluşturduğu durumlarda, büyük bir dikkat ve özenle kullanılmalıdır. Bu gibi durumlarda Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, daha uygun olabilecek diğer Değerleme Yöntemlerini (Piyasa Yaklaşımı gibi) dikkate almalıdır.
- d) Gelir Yaklaşımında UMREK tanımlama ve raporlama standartlarına uygun olmayan, Geçmiş Tahminler ve güncel olmayan tahminler dâhil olmak üzere, cevherleşmenin diğer miktar ve tenör tahminleri kullanıldığında, UMREK Standart Tanımları veya Ulusal Raporlama Standartlarına göre uyumlaştırılan kategoriler, Bölüm 3.4.4 (a) ile (c) arasında belirtildiği şekilde kullanılmalıdır.

3.4.5 Parametreler

Teknik, ekonomik ve ilgili parametreler şunları içerebilir (ancak bunlarla da sınırlı değildir): Maden Rezervleri, Maden Kaynakları, maden üretim verimi, madenin seyrelmesi ve cevher kaybı, maden üretim planı, atık ve atık yönetimi, üretim programı, zenginleştirme test çalışması, zenginleştirme verimi, cevher hazırlama tesisi tasarımı, proje mühendisliği, inşaat programı, ÇED, izinler, sosyoekonomik yönler, politik ve jeopolitik riskler, maden islahı ve rehabilitasyon, kapatma planı, sermaye maliyetleri, işletme maliyetleri, izabe koşulları, redevans ücretleri, ürün pazarlaması, satış sözleşmeleri, finansman ve emtia fiyat tahminleri. İlgili teknik, ekonomik ve ilişkili parametreler ile Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından yapılan tüm önemli varsayımların belirsizlik düzeyi ve sınırlamaları Değerleme Raporunda açıklanmalı veya Değerleme için kaynak belge olarak kullanılan herhangi bir Teknik Rapordan özetlenmelidir.

3.5 Kapsamlı Maden Sahaları Değerleme Raporları

3.5.1 Teknik Bilgiler ve Değerleme Analizleri

Kapsamlı bir Maden Sahaları Değerleme Raporu, teknik bilgiler ve Değerleme analizlerinden oluşmalıdır. Değerleme raporunda temel alınan teknik bilgiler, ilgili

bilgileri içeren bir Teknik Raporu atıfta bulunularak dâhil edilebilir ve kapsamlı bir Maden Sahaları Değerleme Raporunda tekrarlanması gerekmez.

3.5.2 Kontrol Listesi - Checklist

Teknik bilgilerin atıf yapılarak kullanılmasına izin veren Bölüm 3.5.1'e tabi olarak, aşağıdaki ana hat, bilgi amaçlı bir kontrol listesi olarak tasarlanmıştır. Kontrol listesi, Maden Sahaları Değerleme Raporuna dâhil edilmesi uygun olabilecek alanları belirlemede Maden Sahaları Değerleme Uzmanına yardımcı olmak için hazırlanmıştır. Maden Sahaları Değerleme Raporundaki teknik bilgiler, Teknik Raporun (güncel UMREK Kodu) gerektirdiği şekilde ve benzer ayrıntı düzeyinde olmalıdır.

Maden Sahaları Değerleme Raporunda, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, kontrol listesindeki ilgili ve Değerlemeye konu Maden Sahasına ilişkin önemli olarak belirlediği kalemleri ele almalıdır. Sahanın durumuna bağlı olarak, gereken ayrıntı seviyesi değişecektir. Örneğin, 8, 9 ve 10'uncu maddelerdeki bilgiler, bir arama sahasının değerlendirilmesinde önemli olabilirken, bir üretim sahasının değeri, çok daha büyük ölçüde, 11, 12, 13 ve 14'üncü maddelerdeki bilgilere bağlı olacaktır.

1. Özet

- a. Görev tanımı, işin kapsamı, Değerleme Tarihi, Maden Sahası, konumu, mülkiyeti, jeolojisi ve mineralizasyonu, arama ve üretim geçmişi, mevcut durum, arama potansiyeli ve/veya üretim tahmini, Maden Rezervleri ve Maden Kaynakları, eğer varsa üretim tesisleri, çevresel konular ve izinler ile ilgili hususlar, Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Değerleme ve sonuçlar gibi hususlar hakkında kısa bir açıklama verilmesi gerekir.

2. İş tanımı, Amaç, Tarih, Kullanım

- a. Maden Sahaları Değerleme görevini veren kurum/kuruluş tanımlanır, diğer hedef kullanıcıları belirlenir, Maden Sahasının ruhsat sahibi ve Değerleme için kimin ödeme yaptığı belirtilir.
- b. Değerleme yetkisi ve iş tanımı açıklanır.
- c. Değerlemenin amacı, kullanım amacı ve kullanıcıları ile her türlü kısıtlama ana hatlarıyla belirtilir.
- d. Maden Sahası kısaca tanımlanır, Değerlemesi yapılan sahaya olan ilgi ile sahanın türü ve aşaması belirtilir.

- e. Değerleme Tarihi ve Rapor Tarihi belirtilir.
- f. Maden Sahaları Değerleme Uzmanının ve Değerlemede yer alan Yetkin Kişilerin adları belirtilir.
- g. Maden Sahaları Değerleme Uzmanının/Yetkin Kişinin bağımsızlığı veya bağımsız olup olmadığı tartışılır.
- h. Belirlenen Değerleme esaslarının tanımlaması yapılır.
- i. Raporda kullanılan diğer tanımlar belirtilir.

3. Değerlemenin Kapsamı

- a. Yapılan işin kapsamı belirtilir.
- b. İncelenen veya güvenilen bilgiler ve bu bilgilerin kaynakları açıklanır.
- c. Dayanılan bilgilerin güvenilirliğini sağlamak için atılan adımlar ve diğer Teknik Uzmanlara olan güven derecesi açıklanır.
- d. Veri doğrulamanın nasıl yapıldığı açıklanır.
- e. Saha denetimi gerçekleştiren Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya Yetkin Kişinin bu ziyareti ne zaman yaptığı, neleri incelediği veya bu ziyaretin neden yapılmadığı belirtilir.
- f. Verilerin gizli olup olmadığı ve gizliyse nedeni belirtilir.
- g. Veriler veya Maden Sahası mülkiyeti için geçerli olan ya da başkalarının belirli bilgi veya görüşlerine dayandığı ölçüde geçerli olan tüm sorumluluk reddi beyanları belirtilir.

4. UMVAL Standartlarına Uygunluk ve Taahhüt

- a. Değerlemenin UMREK tarafından yayımlanan UMREK Maden Sahaları Değerleme Kodu'nda (UMVAL Kodu) belirtilen kural ve standartlara uyumlu olduğu belirtilir. Değerlemenin UMVAL Kodu ile uyumsuz olduğu durumlarda, bu tür tutarsızlıklar veya sapmalar ile bunların nedenleri açıklanır.

5. Saha Konumu, Erişim ve Altyapı

- a. Maden Sahasının konumu, bölge de dâhil olmak üzere ayrıntılı olarak tanımlanır ve yer bildiri haritası verilir.

- b. Büyük merkezlere olan mesafeleri ve sahaya nasıl ulaşılabileceğine dair bir taslak hazırlanır.
- c. Lojistik (yollar, demiryolları, nakliye, havaalanları), altyapı (elektrik, su, boru hatları), işçilik, malzeme ve diğer hizmetler gibi tüm altyapının kullanılabilirliği tanımlanır.
- d. Askeri veya terör faaliyetleri, varsa sosyal huzursuzluk, toplumsal sorunlar, sismik riskler ve benzerleri gibi diğer ilgili yerel sorunların bir özeti sağlanarak, raporda yer verilir.
- e. Karayolları, demiryolları, elektrik hatları, boru hatları ve atık bertaraf alanları dâhil olmak üzere ilgili tüm altyapıyı gösteren bölgesel ve yerel ölçekte haritalar ile ulusal ve uluslararası sistemler kullanılarak coğrafi koordinatlar verilir.

6. Maden Sahası Sahipliği, Statü ve Sözleşmeler

- a. Maden Sahasının mülkiyetini ve ruhsatı elde tutmak için yerine getirilmesi gereken yükümlülükler, arazi/saha izin hakları, ruhsatların ve diğer kullanım haklarının sona erme tarihleri, arama harcamaları ve taahhütleri, çevre düzenleme gerekleri, ıslah ve maden kapatma maliyeti dâhil olmak üzere ruhsat sahibinin ruhsat üzerindeki menfaat ve yükümlülükleri tanımlanır.
- b. Opsiyon sözleşmeleri, ortak girişim sözleşmeleri, redevans hakları, iade etme hakları, satış sözleşmeleri gibi geçerli anlaşmalar tanımlanır.
- c. Yasal çalışma gereklilikleri, arazi/saha izin hakları, su kullanım hakları, irtifak hakkı, yerel halkın arazi talepleri, herhangi bir yasal sorun, çevresel ve diğer izin alma konuları ve bunların mülk gelişimi üzerindeki etkisi dâhil olmak üzere, Değerleme Tarihindeki Maden Sahasının durumu tanımlanır.

7. Arama ve Üretim Geçmişi

- a. Kullanılan yöntemler ve sonuçlar da dâhil olmak üzere, önceki arama programlarının tarihçesi ve işin yapıldığı sırada ruhsat sahibinin kim olduğu hakkında bilgi verilir.
- b. Daha önce yapılmış Maden Kaynağı ve Maden Rezervi tahminleri, eğer ilgiliyse, tahminlerin kaynağıyla birlikte tablo halinde verilir.
- c. Yıllık üretim miktarları ve tenörlerini gösteren üretim geçmişi tablo

halinde verilir. Eğer m¼mk¼nse, Maden Rezervleri ile ¼retim arasında bir mutabakat çalışması yapılır.

- d. İlgili olması halinde, b¼lge ve m¼cavir ruhsat sahaları için benzer nitelikte bilgiler sağlanır.

8. Jeoloji ve Cevherleşme

- a. B¼lgesel, yerel jeoloji ve cevherleşme tanımlanır.
- b. Maden Sahasının jeolojisi tanımlanır.
- c. Maden Sahasının mineralizasyonu, ana kayaçlar ve ilgili jeolojik kontroller tanımlanır. Cevherleşmenin t¼r¼, karakteri, s¼rekli liği ve dağılımı ile birlikte, cevherleşme olan b¼lgelerin geometrisi ve boyutları hakkında ayrıntılı bilgi verilir.
- d. Yatak tipi açıklanır.
- e. Cevherleşmenin kaynakları ve kontrolleri ile aramada uygulanan modeller ve kavramlar ana hatlarıyla belirtilir.
- f. İlgili ve mevcut olması durumunda, m¼cavir sahalarda hakkında benzer bilgiler sunulur.
- g. Cevherleşmeyi ve diğer ilgili ayrıntıları g¼steren b¼lgesel ve saha jeolojisi haritaları verilir.

9. Arama Sonuçları ve Arama Potansiyeli

- a. Maden Sahası ¼zerinde g¼ncel arama çalışmaları tanımlanır ve bunların sonuçları, yorumları ve ¼nemi tartışılır. Arama çalışmasının ve verilerin g¼venilirlięi değerlendirilir.
- b. Maden Sahasında ekonomik cevherleşmenin varlığı ve keşfi için arama potansiyeli hakkında g¼r¼ř belirtilir.
- c. Kayda değer bir maden yatağının işaret edildiği durumlarda, ilave mineralizasyon keşif potansiyeli değerlendirilir.
- d. M¼cavir sahalara ait bilgiler ile Değerlemesi yapılan Maden Sahası arasındaki ayırımın açıkça yapılması şartıyla, m¼cavir saha ile ilgili bilgiler verilebilir.
- e. Yasal anlaşmazlıklar, arazi istimlak talepleri, izin kısıtlamaları veya

etkin maden aramanın önündeki fiziksel engeller gibi ilerlemeyi engelleyici kısıtlamalar tanımlanır.

10. Sondaj, Numune Alma, Analiz ve Veri Doğrulama

- a. Numune alma yöntemleri ve toplanan numunelerin konumu, sayısı, türü, doğası ve numune alma aralıkları veya yoğunluğu ile kapsanan alanın ayrıntıları tanımlanır.
- b. Sonuçların doğruluğunu veya güvenilirliğini etkileyebilecek sondaj, numune alma ya da numune alma verimi faktörleri belirlenir.
- c. Numune hazırlama, numune güvenliği, analitik prosedürler, analiz kalite güvencesi, kalite kontrol prosedürleri ve kontrol analizleri tanımlanır ve yeterlilikleri tartışılır.
- d. Analitik verilerin Yetkin Kişi tarafından doğrulandığı kısımlar ve bu doğrulamalara ilişkin sınırlamalar belirtilir.

11. Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri

- a. Mevcut Maden Kaynakları ve mevcut Maden Rezervlerinin tahminleri verilir ve işin Yetkin Kişi tarafından yapıldığı teyit edilir. UMREK Kodu'na veya CRIRSCO standartlarına uygun olmayan, geçmiş cevherleşmenin miktarı ve tenörü hakkında diğer tahminler dâhil edilirse, bunların Değerlemenin amacıyla olan ilişkisi açıklanır.
- b. Maden Rezervlerinin ve/veya Maden Kaynaklarının geçerli olduğu tarih belirtilir ve Maden Kaynaklarını ve Maden Rezervlerini değiştirebilecek numune alma, üretim veya ilgili diğer bilgiler açıklanır.
- c. Rezerv/kaynak veri tabanı ve nasıl doğrulandığı açıklanır.
- d. Cevherleşmenin jeolojik yorumu ve sürekliliği tartışılır.
- e. Tahmin yöntemleri ve nasıl uygulandıkları açıklanır.
- f. Minimum eşik tenör değeri, seyrelme ve madencilik verimi gibi teknik ve ekonomik parametreler tartışılır.
- g. Maden Rezervi tahminleri ile müteakip üretim sonuçları arasındaki herhangi bir mutabakatın ayrıntıları verilir.

- h. Maden Kaynakları ve Maden Rezervlerinin sınıflandırılması tartışılır.
- i. Örnekleme verilerinin biçimi ve Maden Kaynağı ve Maden Rezervi ana hatlarını veya bloklarını gösteren temsili planlar ve kesitler sağlanır.

12. Zenginleştirme

- a. Cevherleşmenin mineralojisi tanımlanır.
- b. Zenginleştirme testleri için numune alma prosedürleri tanımlanır ve numunelerin temsiliyet durumu tartışılır.
- c. Kullanılan laboratuvarlar, işi kimin denetlediği ve yürüttüğü, kullanılan yöntemler ve elde edilen sonuçlar dâhil olmak üzere zenginleştirme test çalışmasının ayrıntıları verilir.
- d. Önerilen veya faal olan cevher hazırlama süreci ve akım şeması açıklanır.

13. Çevresel ve Sosyal Konular

- a. ÇSY (Çevresel, Sosyal, Yönetişimsel) konularını yönetmek için mevcut yapı, sistemler, prosedürler ve yönetim planları ve kurumsal yönetim prosedürleri tanımlanır. Değerlemeye konu Maden Sahasına ilişkin çevresel ve sosyal onay ile ilgili mevcut bilgiler tartışılır.
- b. ÇSY ile ilgili geçerli yasal uyum şartları ve proje hedefinin tabi olduğu tüm zorunlu ve/veya ihtiyari standartlar ya da yönergeler ana hatlarıyla tanımlanır. Maden Sahasında çalışmaya devam etmek için gerekli izinlere başvuru durumları ile birlikte, sahada yapılan arama, geliştirme ve üretime getirilebilecek sınırlamalar tanımlanır.
- c. Ödemenin vade tarihi de dâhil olmak üzere ileride vadesi dolarak ödenmesi gerekecek kabul edilmiş talepler, cezalar, para cezaları, tazminatlar ve idari yaptırım işlemleri nedeniyle ileride ortaya çıkacak tüm finansal borçlar tanımlanır.
- d. Maden Sahasında madencilik faaliyetleri yapma becerisini önemli ölçüde etkileyebilecek bilinen çevresel sorunlar ve planlanan maden arama programında önemli bir değişikliğe neden olabilecek tüm göze çarpan çevresel faktörlere ilişkin riskler belirlenir,

değerlendirilir ve öncelik sırasına konularak bunları azaltma planları tartışılır.

- e. Etkileşim halinde olunan tüm paydaşların hakları, refahı, menfaatleri ve güvenliği ile ilgili konular da dâhil olmak üzere; Maden Sahası için potansiyel, sosyal veya yöre halkı ile ilgili gereksinimler ve planlar ile yerel halkla yapılan müzakerelerin veya anlaşmaların durumu tartışılır.
- f. Maden kapatma öncesi iyileştirme, ıslah, kapatma planı ve kapatma sonrası sorumluluklar için planlar tanımlanır. Belirtilen hususlarla ilgili paydaşlara verilen taahhütler ve ilgili yükümlülükler ile bunlara uyum maliyetleri belirlenmeli ve açıklanmalıdır.

14. Ekonomik ve Üretimle İlgili Parametreler

- a. Mevcut durum ve gelecek dönemler için önerilen faaliyetler ana hatlarıyla belirtilir.
- b. Sahanın fizibilite çalışması aşamasında olduğu durumlarda, tamamlanan ve planlanan mühendislik, ön fizibilite ve fizibilite çalışmaları özetlenir ve yapılacak çalışmalar için bu çalışmaların ve planların önemi tartışılır.
- c. Sahanın üretim aşamasında olduğu durumlarda, madencilik ve zenginleştirme yöntemleri, verim ve üretim kapasiteleri, cevher seyrelmesi/kaybı, zenginleştirme performansı, verim ve üretim kapasiteleri, üretim programı, altyapı, ürünler ve pazarlama hakkında tam bir açıklama sağlanır. Değerlemeyi etkileyebilecek herhangi bir teknik veya finansal sorun tanımlanır ve bunlarla başa çıkmak için önerilen önlemler tartışılır.
- d. Sermaye maliyetleri, işletme maliyetleri, kapatma maliyetleri, sözleşmeler, vergiler ve redevans bedellerinin bir özeti verilir.
- e. Emtia fiyatları ve yabancı döviz kurları ile kullanılan ölçü birimleri belirtilir.
- f. İzabe ücretleri, pazarlama maliyetleri ve nakliye maliyetleri belirtilir.
- g. İlgili ekonomik çalışmaların ayrıntıları ve sonuçları sağlanır.

15. Temel Varsayımlar, Riskler ve Sınırlamalar

- a. Değerlemenin dayandığı analizler, ulaşılan görüşleri ve sonuçları

etkileyen tüm önemli varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tanımlanır ve tartışılır.

- b. Teknik, işletme, finansal, sosyo-ekonomik, çevresel, izinler, pazarlama, emtia fiyatları, hava muhalefetleri, döviz, siyasi ve jeopolitik riskler, yasal anlaşmazlıklar, arazi istimlak talepleri, altyapı ve yeterliliği, maden arama ve geliştirmenin önündeki diğer engeller, maden yataklarının jeolojisi, Maden Kaynakları ve Maden Rezervlerinin tahmini, madencilik yöntemi, cevher kayıpları, ekipman boyutlandırma ve verimlilikler, cevher hazırlama ve zenginleştirme tesisinin elverişliliği/verimi ya da mevcudiyeti de dâhil olmak üzere Maden Sahası ile ilişkili maddi riskler tartışılır.
- c. Herhangi bir nicel risk modelindeki parametrelere destek sağlanır.
- d. Yönetimden elde edilen bilgilerin güvenilirliğinin derecesi tartışılır.

16. Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

- a. Çeşitli yaklaşımların olası uygulamaları tartışılır ve her bir yaklaşımın neden kullanılıp kullanılmadığı açıklanır.
- b. Değerleme için seçilen yöntemler tanımlanır ve uygulanabilirlikleri sebepleri ile birlikte açıklanır.

17. Güncel Değerlemeler

- a. Değerlemeye konu Maden Sahası hakkında, yakın zamanda (en azından son iki yıl için) yapılan Değerlemeler, kullanılan yöntemler ve sonuçları kısaca özetlenir ve öncekilerden farklı bir Değer belirlenmesi halinde, nedenleri açık bir şekilde ortaya konulur.

18. Değerleme

- a. Değerlemenin gerçekleştirildiği ekonomik döneme ilişkin kısa bir değerlendirme yapılır. Arama sahaları özelinde bu değerlendirme, küçük ve büyük madencilik şirketlerinin bu tür sahalara yönelik talebi ve arama çalışmaları için finansmanın mevcudiyeti hakkındaki yorumları içerebilir. Geliştirme sahaları ve üretim sahaları için Madencilik Sektörünün mevcut ekonomik durumu ve üzerinde çalışılan emtia tartışılmalıdır. Emtia fiyatlarının gelecekteki olası değerleri (bu bilginin hangi kaynaktan edinildiği dâhil olmak üzere) ve olası talepler, finansmanın mevcudiyeti ve maliyeti ana hatlarıyla belirtilir.

- b. Emtia fiyatlarına ilişkin yapılacak olan değer tahmininde bilginin hangi kaynaktan alındığı mutlaka belirtilmelidir. Örnek olarak Dünya Bankası veya S&P (Standart ve Poor's) tahminleri verilebilir. Ayrıca bu değerlerin indirgenmiş nakit akışı analizi yönteminde nominal mi yoksa reel olarak mı kullanıldığı da belirtilmelidir.
- c. Kullanılan para birimi ve kullanılan döviz kurları ile ölçü birimleri belirtilir.
- d. Her bir Değerleme Yöntemini desteklemek için kullanılan veri tabanının ayrıntıları verilir.
- e. Uygulanabilir olduğunda, gelir yaklaşımı için; ana teknik, ekonomik ve maliyet varsayımlarındaki belirsizliğin nakit akışı tahmini üzerindeki etkisi, hassasiyet analizi veya simülasyon gibi araçlarla açıklanır.
- f. Değerleme yapılırken kullanılan net nakit akımı büyümesi, emtia fiyatı, iskonto faktörü gibi temel parametrelerin tahmin edilmesinde Değerlemenin bu parametrelerdeki olası değişimlerden nasıl etkilendiğini göstermeye yönelik olarak farklı senaryolar kullanılmalıdır. Örneğin, bu parametrelerden birindeki %10'luk artış ve azalışın Maden Sahasının değerini nasıl etkileyeceği, Maden Sahası değerinin değişimlere nasıl ve ne ölçüde hassas olduğunu gösteren hassasiyet analizi farklı senaryolar kullanılmak suretiyle yapılmalıdır.
- g. Gelir yaklaşımı için, kullanılan indirgeme (iskonto) oranının nasıl türetildiği ve gerekçesi açıklanır.
- h. Kullanılan bilgilerin, izlenen yöntemlerin ve analiz, görüş ve Değerleme sonucunu destekleyen akıl yürütme sürecinin net bir tanımını yapılır ve analiz edilir.

19. Değerleme Sonucu

- a. Uygulanan her bir yöntemin kullanılmasıyla ulaşılan Değerleme tahminlerinin özeti verilir. Değerleme tahminlerindeki önemli farklılıklar tartışılır.
- b. Değer aralığı olarak ifade edilen Değerleme sonucu belirtilir. Değer aralığını belirlemek için kullanılan farklı Değerleme tahminlerine olan güveni ve bunların kullanımlarındaki ağırlıklar tartışılır.

- c. Tek bir değerin gerekli olduğu durumlarda, belirtilen aralık içinde bu değeri seçmek için kullanılan mantık açıklanır.
- d. Yukarıda belirtilen Değerleme Yaklaşımları (Bölüm 2.9) esas alınarak hesaplanan teknik değere, piyasa koşullarına ve beklentilerine uygun olarak prim veya indirim uygulanabilir. Böyle bir durumda bu konunun nasıl dikkate alındığı detaylı bir şekilde açıklanmalıdır.

20. Kaynakça

- a. Maden Sahaları Değerleme Raporunda atıf yapılan tüm bilgi kaynaklarının ayrıntılı bir listesi eklenir.

21. Yeterlilik/Yetkinlik Beyanı

- a. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya Yetkin Kişinin ilgili Yetkinlik belgesi aşağıdaki bilgileri içermelidir:
 - i. İsim, adres ve meslek.
 - ii. İlgili deneyim, eğitim, üyesi olduğu her bir profesyonel birliğin veya Öz denetimli Meslek Örgütünün adı da dâhil olmak üzere, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya Yetkin Kişilerin nitelikleri ve kişinin Değerleme çalışması yapacak bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya Yetkin Kişi olduğuna dair beyanı.
 - iii. Maden Sahasına yakın zamanda yapılan ziyaretlerin tarihleri.
 - iv. Her bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya Yetkin Kişinin sorumlu olduğu rapor bölümleri.
 - v. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı veya Yetkin Kişinin Maden Sahaları Değerleme Raporunda yer almayan ve raporu yanıltıcı hale getirebilecek herhangi bir önemli gerçeğin farkında olmadığına dair beyanı.
 - vi. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ve Yetkin Kişilerin bağımsız olup olmadıkları durumu.

- vii. Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ve Yetkin Kişilerin söz konusu Maden Sahası ile ilgili sahip olabileceği önceden kalan ilgisi/ilişkisi.
- viii. Maden Sahaları Değerleme Raporunun işbu Değerleme standartlarına uygun olarak hazırlanmış olması.
- ix. Onaylar ve/veya rızalar.
- x. İmza tarihi ve Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ve Yetkin Kişiye ait imzalar.

3.6 Maden Sahaları Değerleme Raporu ve Değerleme Araştırma Seviyeleri

Maden Sahaları Değerleme Raporu ve Değerleme araştırma seviyeleri, ulusal kod veya standartlarda belirtildiği şekilde tasarlanabilir. Değerleme araştırmasının seviyesi, Değerlemenin Kapsamı (2.3) bölümüne uygun olarak yapılan işlerin kapsamına bağlıdır. Maden Sahaları Değerleme Raporunun seviyesi ise dokümantasyonun tamlığına ve bütünlüğüne bağlıdır. Üstlenilen Maden Sahaları Değerleme Raporlamasının ve araştırmasının düzeyleri ve bunun ulusal bir kod veya standarda ne ölçüde uyduğu, işin kapsamı ile bağlantılı olarak Maden Sahaları Değerleme Raporunda belirtilmelidir.

3.7 Yerinde Değerler

UMREK Koduna uygun olarak, yerinde değerler Halka Açık Raporda yer almalıdır.

Örneğin; 100.000 ons altın yatağına 1.500\$/ons altın fiyatı uygulamak ve yerinde değeri 150.000.000\$ olarak bildirmek, zenginleştirme verimi gibi uygun Dönüştürücü Faktörleri göz ardı ettiğinden uygun değildir.

3.8 Piyasa Primi veya İndirimi

Piyasa Değerinin belirlenmesinde bir prim veya indirim uygulandığında, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı bunların nasıl dikkate alındığını belirtmelidir.

3.9 Finansal Modelleme

3.9.1 Vergilendirme ve Redevans

Gelir vergisi ve diğer vergiler, redevans bedelleri, maliyet artışları, enflasyon ve döviz kurlarının Değerleme amacıyla bir nakit akış modelinde kullanılmasına ilişkin esaslar Halka Açık Raporda belirtilmelidir.

3.9.2 Finansman

Bir Halka Açık Raporun sonuçları, bir proje için yapılan finansal düzenlemelerin niteliğinden etkilenebilir. Bu nedenle Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, verilen bu tür taahhütleri ve finansman olasılığını ve şeklini gözden geçirmelidir. Türkiye için dikkate alınması gereken finansman faktörlerine ilişkin rehberlik, sermaye piyasaları ve finansman kuruluşlarının kabul görmüş rapor ve uygulamalarından elde edilebilir.

3.9.3 Tahminler

Mevcut ve tahmini gelecek ekonomik koşullar ve menkul kıymet piyasalarının durumu, Maden Sahalarının ekonomik uygulanabilirliğini ve değerini etkileyebilir. Bir Halka Açık Rapor, destekleyici kanıtlarla birlikte bu koşulların bir müzakeresini içermelidir.

Finansal modeller tahmin varsayımlarını kullanır. Bu tür tahminler ileriye dönük beyanlar olarak kabul edilebilir ve bu nedenle Maden Sahaları Değerleme Uzmanı bu beyanlarla ilgili gerekliliklere aşına olmalıdır.

3.10 Diğer Hususlar

3.10.1 Saha Denetimi

Bir Maden Sahası veya mülkiyeti incelenirken, Halka Açık Rapor için önemli olan bilgi veya verilerin ortaya çıkması muhtemel olduğunda, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı bunu incelemelidir.

Bir denetim yapılmamışsa, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, denetim yapılmadan bilinçli bir Değerlendirmenin yapılmasına izin verecek yeterli güncel bilginin mevcut olduğundan emin olmalı ve saha ziyareti yapmama nedenlerini beyan etmelidir.

Denetim yapmama kararı, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum tarafından değil, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından alınmalı ve nedeni Değerleme raporunda açıklanmalıdır.

Erken evre arama projelerinin denetlenmesi, Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Halka Açık Rapor için önemli olduğunu düşündüğü durumlar dışında, normal şartlarda gerekli olmayacaktır.

3.10.2 Şikâyet ve Disiplin

Maden Sahaları Değerleme Raporu ile ilgili olarak yapılan şikâyetler, ilgili kanuni organın, meslek kuruluşunun veya Tanınmış Profesyonel Kuruluşun davranış kurallarına (etik) ve disiplin kurallarına tabi olacaktır.

3.10.3 Değerleme Tarihi

Değerlemede kullanılan varsayımlar, öncüller ve tahminler yalnızca belirli bir zaman aralığında geçerli olduğundan, Değerlemenin Değerleme Tarihi verilmelidir.

3.10.4 Taslak Raporlar

Maden Sahaları Değerleme Uzmanına tutarlılık ve varsayımlar hakkında yorum yapılabilmesi, herhangi bir maddi eksiklik ve rapora dâhil edilmiş herhangi bir gizli bilgi hakkında tavsiyede bulunulabilmesi için Halka Açık Raporun taslak bir kopyası, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kuruma verilmelidir.

3.10.5 Kayıtlar

Bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum ile yaptığı tüm yazışma ve görüşmelerin kayıtlarını, Halka Açık Raporda atıfta bulunulan tüm belgelerin bir listesini ve gizlilik sözleşmesi hükümlerine tabi olarak tüm kaynak belgelerin kopyalarını en az on yıl boyunca tutmalıdır.

3.10.6 Tazminatlar

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum tarafından sağlanmış, maddi olarak yanlış veya eksik olan bilgilere güvenmelerinden kaynaklanan veya Halka Açık Raporla ilgili sorunlardan kaynaklanan nedenlerle karşılaşıacağı (cezai/parasal) yükümlülükler/sorumluluklara karşı Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurumdan tazminat/sigorta almalıdır (alma hakkına sahiptir). Bir Halka Açık Rapor, maddi olarak yanlış veya eksik olan bilgilere güvenilmesinden kaynaklanan bir tazminatın niteliğini ve önemli ayrıntılarını açıklamalıdır.

4. TANIMLAR

4.1 Değerleme Öngörüsü

“Değerleme” tanımına bakınız.

4.2 Değer Esasları

“Değerleme Esası (bazen Değerleme standardı da denir) rapor edilen değerlerin dayandırılacağı temel esasları tanımlar.” (IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 10). Değer Esasları genellikle piyasa değerine atıfta bulunur, ancak Adil Değer, Adil Piyasa Değeri, Yatırım Değeri, Özel Değer, Sinerji Değeri gibi diğer Değer Esaslarına da atıfta bulunabilir.

4.3 Değerlemeyi Talep Eden Kişi ve/veya Kurum

Değerleme yaptıran veya talep eden organizasyon, şirket veya kişi anlamına gelir.

4.4 Yetkinlik veya Yetkin

Bir üyenin üyeliğini askıya alma ve üyelikten ihraç edebilme durumları da dâhil olmak üzere etik kurallara ve meslek ahlakına sahip bir profesyonel kuruluşun üyesi olan, belirli bir konuda veya uzmanlık alanında ilgili niteliklere ve ilgili deneyime sahip bir kişiyi tanımlar. Maden Sahası Değerlemesi bağlamında, bir Maden Sahaları Değerleme Uzmanı için Yetkinlik ayrıca; “*uygun teknik beceri, Değerleme konusu, Değerlemenin amacı ve ticaretin yapıldığı piyasa (Maden Sahası) ile ilgili tecrübe ve bilgi de gerektirir.*” (IVS Çerçevesi, Bölüm 50).

4.5 Maliyet Yaklaşımı

“*Bir alıcının bir varlık için, ekonomik ilkeleri kullanarak satın alma veya inşa etme yoluyla, eşit fayda sağlayan bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazlasını ödemeyeceği bir harcamadır*” (IVS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Bölüm 60).

4.6 Yürürlük Tarihi

Değerleme Tarihine bakınız.

Teknik Değerlendirmenin veya Değerlemenin yürürlüğe girmesinin kabul edildiği tarih anlamına gelir. Bu, Değerleme Tarihinden veya bir olayın (hazırlık, operasyon veya saha ziyareti gibi) fiilen meydana geldiği ya da kaydedildiği tarihten farklı olabilir.

4.7 Değerlendirme

Genellikle, bir yatırım kararı için aranan bir maden sahasının, kapsamlı bir fiziksel, teknik, yasal, ekonomik ve diğer Değerlendirmesi anlamına gelir. Değerlendirmeler; fizibilite çalışmaları, ön fizibilite çalışmaları, ön ekonomik Değerlendirmeler ve kapsam belirleme çalışmalarını içerir. Daha açık bir ifadeyle Değerlendirme ve Değerleme birbirlerinden farklı terimlerdir.

4.8 Teknik Uzman

Teknik bilgileri gözden geçirmek, Maden Sahaları Değerleme Raporlarının ilgili bölümlerini hazırlamak veya Maden Sahaları Değerleme Uzmanının kişisel olarak yetkin olmadığı özel konularla ilgili girdiler sağlamak için, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından iş verilen kişidir. Teknik Uzman (expert), girdileri gözden geçirmek veya temin etmek için görevlendirildiği konuyla ilgili yeterli eğitime ve deneyime sahip olmak zorundadır.

4.9 Adil Piyasa Değeri

Aşağıdaki Piyasa Değeri tanımına bakınız. Ayrıca IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 110'a bakınız.

4.10 Adil Değer

Finansal raporlamaya uygulanamayan Değerlemeler için Adil Değer (yasal/ yasaya uygun), birçok ulusal ve yerel kurum tarafından yasal bağlamda bir Değer Esası olarak kullanılır. Tanımlar belirgin farklılıklar gösterebilir ve bu farklılıklar, belki yasal işlemlerin veya daha önceki dava sonuçlarından alınan örnek kararların sonucu olabilir (IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 120.1).

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na göre Adil Değer (UFRS 13), *"Ölçüm tarihinde piyasa katılımcıları arasında geçen düzenli bir ticari işlemde bir varlığı satmak için elde edilecek veya bir yükümlülüğü devretmek için ödenecek fiyattır"* (IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 90).

4.11 Gelir Yaklaşımı

"Gelir yaklaşımı, gelecekteki nakit akışlarını tek bir cari sermaye değerine dönüştürerek bir Değer göstergesi sağlar" (IVS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Bölüm 40).

4.12 Bağımsızlık veya Bağımsız

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı ve/veya Teknik Uzmanın, Değerlendirme görevlendirmesi ile ilgili mesleki ücretler ve ödemeler dışında, Değerlemeyi Talep

Eden Kişi ve/veya Kurumda, Değerleme yapılan Maden Sahasında, Maden Sahası üzerinde ticari bir işlemde yer alan diğer taraflarla veya Değerlemenin sonucunda, mevcut veya koşullu olarak hiçbir maddi veya farklı türde menfaati olamaz.

4.13 Veriler ve Bilgiler

Değerlemede kullanılan tüm Veriler ve Bilgiler anlamına gelir.

4.14 Yatırım Değeri

"Yatırım Değeri, bir varlığın bireysel yatırım veya operasyonel hedefler için belirli bir mal sahibi veya potansiyel mal sahibi için değeridir" (IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 60).

4.15 Piyasa Yaklaşımı

"Piyasa Yaklaşımı; bir varlığın, fiyat bilgilerinin mevcut olduğu durumda aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar ile karşılaştırılması yoluyla bir Değer göstergesi sağlar" (IVS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Bölüm 20).

4.16 Piyasa Değeri

"Piyasa Değeri; uygun pazarlamadan sonra ve tarafların her birinin bilgili bir şekilde, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği durumlarda, bir varlık veya yükümlülüğün, istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında gerçekleşen muvazaasız (emsallerine uygun) bir işlem sırasında, Değerleme Tarihinde takas (değiş-tokuş) etmesi gereken tahmini tutardır" (IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 30). Bir piyasa değerine yapılan atıf, geçerli Değerleme Tarihinde olduğu haliyle belirtilmelidir.

4.17 Kapsamlılık veya Kapsam (Bütünlük veya Bütün)

Yatırımcıların ve profesyonel danışmanlarının makul bir şekilde ihtiyaç duydukları ve Değerleme ile ilgili makul ve dengeli bir yargıda bulunmak amacıyla bir Maden Sahaları Değerleme Raporunda bulmayı bekledikleri tüm ilgili bilgilerdir. İlgili bilgilerin sağlanmadığı durumlarda, neden hariç tutulduğunu haklı gösterecek bir açıklama yapılması zorunludur.

4.18 Maden Sahası

Kodun amacı doğrultusunda, ruhsat hukukuna dayanan Maden Sahaları genellikle Gayrimenkul Hakları anlamına gelir ve sınırları içinde bulunan maden varlığı, Maden Kaynakları ve Rezervlerini arama ve ekonomik kazanım hakkı, maden işletme hakları ve diğer tür maden ruhsatları, maden hakları, Maden

Sahası içerisindeki diğer varlıkları (zenginleştirme tesisi vb.), redevans hakları ve yukarıda belirtilen hak ve çıkarların bir kısmını oluşturan veya bunlara eşlik eden jeolojik veriler gibi fikri mülkiyetleri içerir.

4.19 Maden Kaynakları ve Maden Rezervleri

Arama sonuçları, Maden Kaynak ve Rezervlerinin raporlanması ile ilgili terminoloji, UMREK'in yayımladığı, zaman zaman değişikliğe uğrayan UMREK Kodu'nun güncel baskısında mevcut olup ulusal raporlama kodları ve standartlarında yer alan kurallara ve kılavuzlara tabi olabilir.

4.19.1 Maden Kaynakları

Maden Kaynağı; yer kabuğunda veya yüzeyinde bulunan, ekonomik önemi olan, tenör (veya kalite) ve miktarı ile nihai ekonomik üretim için makul bir beklenti yaratabilecek miktardaki katı malzeme birikimi veya oluşumdur. Bir Maden Kaynağının yeri, büyüklüğü, tenör veya kalitesi, sürekliliği ve diğer jeolojik özellikleri; numuneleme verilerini de içeren özgün jeolojik kanıtların ve bilgilerin ışığında bilinir, tahmin edilir veya yorumlanır.

Maden Kaynakları, jeolojik bilginin güvenilirlik düzeyindeki artış derecesine göre sırasıyla mümkün, belirlenmiş ve ölçülmüş Maden Kaynağı kategorileri şeklinde tanımlanır.

4.19.2 Maden Rezervleri

Maden Rezervi; ölçülmüş ve/veya belirlenmiş Maden Kaynağının ekonomik olarak işletilebilen (madencilik yapılabilirdiği) kısmıdır. Maden Rezervi, madeni seyrelten malzemeleri ve maden çıkarılırken oluşabilecek kayıpları içerir ve Dönüştürücü Faktörlerin uygulamasını içeren ön-fizibilite veya fizibilite çalışmalarının sonucunda seviyesine uygun şekilde tanımlanır.

Bu tür çalışmalar, raporlama sırasında cevherin makul bir şekilde üretilebileceğini göstermektedir. Genellikle cevherin işleme tesisine teslim edildiği nokta olarak ifade edilen, Maden Rezervlerinin tanımlandığı referans noktasının belirtilmesi gerekir. Ancak bu referans noktasının farklı olduğu her durumda; örneğin satılabilir bir üründe olduğu gibi, okuyucunun raporlanan durum hakkında tam olarak bilgilendirilmesi için açıklayıcı bir ifadenin rapora dâhil edilmesi önemlidir. Maden Rezervleri, artan güvenilirlik düzeyi derecesine göre, muhtemel rezerv ve görünür rezerv olarak alt kategorilere ayrılır.

4.20 Madencilik Sektörü

Madenlerin aranması ve ekonomik kazanımı, işlenmesi ve pazarlanması ile ilgilenen tüzel ve gerçek kişileri kapsar. Bu terim, herhangi bir emtianın ilk olası

satış evresi için geçerli olup izabe veya rafineriden çıkan ve satışa dönük olan mülkleri ve faaliyetleri hariç tutar.

4.21 Nesnellik (Objektiflik)

Maden Sahaları Değerleme Raporu hazırlanırken tarafsız ve önyargısız davranmak anlamına gelir.

4.22 Tanınmış Profesyonel Kuruluşlar

(a) Mesleki topluluk tarafından saygın olarak kabul edilmiş ve tanınmış veya kanunla yetki veya tanınma verilmiş; (b) akademik nitelikleri/yeterlilikleri ve mesleki deneyimleri temelinde üye kabul eden; (c) kuruluş tarafından belirlenen etik kurallara (Koda) göre mesleki uzmanlık ve davranış standartlarına uyulmasını gerektiren; (d) belirtilen sürekli eğitim gerekliliklerine uyulmasını gerektiren ve (e) bir üyenin askıya alınması veya ihraç edilmesi de dâhil olmak üzere uygulanabilir disiplin yetkilerine sahip olan mühendisler, yer bilimciler veya Maden Sahaları Değerleme Uzmanlarından oluşan, kendi kendini düzenleyen bir kuruluştur.

4.23 Halka Açık Rapor

Halka Açık Raporlar; arama hedefleri, arama sonuçları, Maden Kaynakları veya Maden Rezervleri konusunda yatırımcıları veya potansiyel yatırımcıları ve onların danışmanlarını bilgilendirmek amacıyla hazırlanır. Bu raporlar; yıllık ve çeyrek dönemlik (üç aylık) şirket raporlarını, basın açıklamalarını, bilgilendirme duyurularını, teknik makaleleri, internet yayınlarını ve piyasa bilgilendirme sunumlarını içermekte olup burada belirtilen ya da sıralananlar ile sınırlı değildir.

4.24 Gayrimenkul Hakları

"Gayrimenkul Hakkı, arazi ve binaların mülkiyet, kontrol, kullanım veya oturma hakkıdır" (IVS 400 Gayrimenkul Hakları, Bölüm 20).

4.25 Makul Olma (Kabul Edilebilirlik)

Aynı Değerleme Tarihi ve Değer Esasları için aynı bilgilere erişen, diğer nitelikli ve deneyimli Maden Sahaları Değerleme Uzmanlarının, çalışmayı gerçekleştiren Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Değer tahminini makul bir aralık içinde değerlendireceği anlamına gelir.

4.26 Rapor Tarihi

Maden Sahaları Değerleme Raporunun imzalandığı ve tarih atıldığı tarih olup Değerleme Tarihi ile aynı olmayabilir.

4.27 Özel Varsayım

"Varsayım olgularının, Değerleme Tarihinde mevcut olanlardan farklı olduğu durumlar, "özel bir varsayım" olarak adlandırılır" veya "genel olarak Değerleme Tarihinde katılımcılar tarafından görüş alınamama durumunu ifade eder" (IVS 104 Değer Esasları, Bölüm 200). "Varsayımsal Koşul" terimi, bazı yargı yetki alanlarında kullanılmaktadır.

4.28 Özel Alıcı

Özel bir değere sahip olan belirli bir varlık için, ilgili varlığın mülkiyet durumundan kaynaklanan, piyasadaki diğer alıcıların yararlanamayacağı avantajları nedeni ile istisnai bir alıcı anlamına gelir.

4.29 Özel Değer

Bir varlığın yalnızca Özel bir Alıcı için değerli olan belirli özneliliklerini yansıtan tutar.

4.30 Sinerji Değeri

"Sinerji Değeri iki veya daha fazla varlık veya hisse kombinasyonunun birleşik değerinin, ayrı değerlerin toplamından daha fazla olduğu bir durumun sonucudur" (IVS 104 Değer esasları, Bölüm 70).

4.31 Şeffaflık

Okuyucunun Maden Sahaları Değerleme Raporunun ve Değerlemenin nasıl elde edildiğini anlayabilmesi ve yanlış yönlendirilmemesi için Değerlemenin dayandığı tüm Kapsam bilgilerini içeren Maden Sahaları Değerleme Raporunda, Değerleme ve Maden Sahaları Değerleme sürecinin açık ve net bir sunumu anlamına gelir.

4.32 Değerleme

Bir Maden Sahasının değerinin mali veya parasal eşdeğeri olarak belirli bir Değerleme Tarihinde yapılan tahminidir. "Değerleme" kelimesi, tahmini değere (Değerleme sonucu) veya tahmini değer hazırlanmasına (Değerleme işlemi) atıfta bulunmak için kullanılabilir.

'Değerleme' (*Valuation*) kelimesi, ABD de dâhil olmak üzere belirli yargı bölgelerinde kullanıldığı şekliyle 'Değerlendirme' (*Appraisal*) kelimesiyle eş anlamlıdır. Buna karşılık, 'Değerlendirme' kelimesi Avustralya'da kaynak ve rezerv tahminlerinin hazırlanması da dâhil olmak üzere daha geniş Değerlendirme faaliyeti için kullanılır.

4.33 Değerleme Yaklaşımı

Temelinde ortak bir gerekçe veya dayanağın bulunduğu bir Değerleme Yöntemleri gruplaması anlamına gelir.

4.34 Değerleme Tarihi

Değer görüşünün (veya Değerlemenin) geçerli olduğu tarih anlamına gelir.

4.35 Değerleme Yöntemi

Değeri tahmin etmek için kullanılan belirli veya sistematik bir yöntem anlamına gelir.

4.36 Maden Sahaları Değerleme Raporu

Bir Maden Sahası veya varlığın, tüm bilimsel ve teknik bilgilerini ve Değerleme sonuçlarını, ilgili ulusal koda veya standartlara ve ilgili hukuki ve yasal gerekliliklere uygun bir şekilde içeren bir rapor anlamına gelir. Bu raporlar, bir Maden Sahasının parasal değeri hakkında bir görüş bildirir, ancak özellikle ilgili menkul kıymetlerin değerine ilişkin yorumları hariç tutar.

4.37 Değer

Ulusal kanunlarda veya standartlarda belirtilenler dâhil olmak üzere, Piyasa Değeri, Yatırım Değeri veya başka bir 'değer' tanımına atıfta bulunabilecek genel bir terim anlamına gelir.

4.38 Maden Sahaları Değerleme Uzmanı

Maden Sahalarının Değerlemesi işinde kanıtlanmış ve kapsamlı deneyim ve yetkinliğe sahip bir profesyonel olan, Maden Sahalarının ekonomik süreçlerinin değerlendirilmesinde veya Değerlemesinde en az beş yıl ilgili deneyime sahip olan ve bunu kanıtlayabilen, etik kurallara & meslek ahlakına sahip, üyeliği askıya alma ve üyeyi ihraç edebilme gibi yetkileri bulunan, konuyla ilgili en az bir profesyonel kuruluşun saygın bir üyesi olan ve bu profesyonel kuruluş tarafından denetlenen kişidir.

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı, Değerleme raporundan sorumlu olan kişidir. Maden Sahaları Değerleme Uzmanının Yetkin Kişi olmaması durumunda, Değerleme raporundaki "teknik verilerin" bir veya daha fazla Yetkin Kişi tarafından doğrulanması şarttır.

Sermaye Piyasası Kanunu veya Sermaye Piyasası Kurulu ile Borsa İstanbul'un düzenlemeleri gereğince hazırlanacak Maden Sahaları Değerleme Raporları Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararının Maden Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar başlıklı C maddesindeki esaslar çerçevesinde belirlenen kuruluşlar tarafından hazırlanmak zorundadır.

Sermaye Piyasası Kanunu veya Sermaye Piyasası Kurulu ile Borsa İstanbul'un düzenlemeleri dışında kalan gerekçelerle hazırlanacak Maden Sahaları Değerleme Raporlarının ise bu kuruluşlar tarafından hazırlanması zorunlu değildir. Belirtilen düzenlemeler dışında kalan durumlarda veya gerekçelerle hazırlanacak Maden Sahaları Değerleme Raporları bu kodun tanımladığı Maden Sahaları Değerleme Uzmanı tarafından da hazırlanabilir. Ancak bu durumda raporu hazırlayacak Maden Sahaları Değerleme Uzmanı raporu hazırlatan tüzel kişinin bir çalışanı olamaz, Maden Sahaları Değerleme Uzmanı rapora konu Maden Sahasıyla doğrudan bir menfaat ilişkisi içinde bulunamaz.

Maden Sahaları Değerleme Uzmanı yetkisi UMREK tarafından verilir; bu yetkiyi almak isteyen kişi yukarıda yazılı şartları sağladığını gösteren belgelerle birlikte Tanınmış Profesyonel Kuruluşa başvurur. Profesyonel kuruluşun incelemesinden sonra profesyonel kuruluş bu şartları sağladığını beyan eden bir yazıyla onay için başvuruyu UMREK'e gönderir.

4.39 Yetkin Kişi

Yetkin Kişi, Tanınmış bir Profesyonel Kuruluşun (Güncel UMREK Kodu, Ek-13) uygun üyelik sınıfına kayıtlı ve Tanınmış Profesyonel Kuruluşlarca önerilenler arasından UMREK tarafından yetkinlik/sertifikasyon belgesi verilen, Madencilik Sektöründe çalışan mesleki bir profesyoneldir. Yetkin Kişi, cevherleşme veya maden yatağı tipi ve sorumluluğunu aldığı çalışma ile ilgili en az 7 (yedi) yıllık deneyime sahip olmak zorundadır.

4.40 En Verimli ve En İyi Kullanım

Yatırım değerini maksimize eden ve fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilen ve finansal olarak uygulanabilir olan bir varlığın kullanımını anlamına gelir.

4.41 Kullanım Hakkı

Kullanım Hakkı; hak sahibine üzerinde anlaşmaya varılmış madenleri araştırmak ve/veya çıkarmak için belirli haklar veren, sorumlu hükümet tarafından madencilik mevzuatına uygun olarak verilen herhangi bir tapu, hak, ruhsat, izin veya kiralama şeklidir. Kullanım Hakkı, madenlerin üçüncü taraf sahipliğini içerebilir (örneğin, bir redevans geliri akışı).

4.42 Geçmiş Tahminler

Geçmiş Tahmin; Maden Sahası sahibinin mevcut Maden Kaynağı veya Rezervini doğrulamadan ve söz konusu Maden Sahasında herhangi bir satın alma ya da satın alma girişiminde bulunulmadan önce maden yatağına ait (kaynak ve/veya rezerv) miktar, tenör veya metal/mineral içeriğinin tahmini anlamına gelir.

4.43 Dönüştürücü Faktörler

Maden Kaynaklarını Maden Rezervlerine dönüştürmek için kullanılan hususlar anlamına gelir. Bunlara madencilik, zenginleştirme, metalürji, altyapı, ekonomik, pazarlama, yasal, çevresel, sosyal ve idari faktörler dâhildir, ancak sadece bunlarla sınırlı değildir.

4.44 Teknik Rapor

3213 Sayılı Maden Kanunu'nda ve güncel UMREK Kodu'nda tanımlandığı Şekilde maden arama ve işletme faaliyetleri ile Kanunda belirtilen diğer işler için ilgili mühendis ve diğer teknik elemanlar tarafından ulusal ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanan arama faaliyet raporları, arama/işletme projeleri, işletme projesi uygulama raporu, faaliyet bilgi formları, imalâat haritası, jeolojik, jeofizik, jeokimyasal, jeoteknik, hidrojeolojik etüt, harita, kesitler, laboratuvar analizleri, sondaj verileri, evre ile uyum planı, döküm ve atık alanı raporları ve bunun gibi teknik içerikli belge vb. anlamına gelir.