

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ŞANLIURFA / EYYÜBİYE / KOÇÖREN

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 05

Rapor Tarihi: 01.11.2019

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

E-posta: www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / ŞANLIURFA / EYYÜBİYE / KOÇÖREN
RAPOR NO: 2019 SPM-MRDIN 05

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Mardin Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	18.10.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	30.10.2019
RAPOR TARİHİ	01.11.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	115 Ada 1-2-3 Parsel
CİNSİ (TAPU KAYDI)	115Ad 1 Parsel: Arsa 115Ad 2 Parsel: Arsa 115Ad 3 Parsel: Arsa
KULLANIMI	115 Ada 1-2-3 Parsel: Boş Arsa ve Beton Santrali
ARSA ALANI	115Ad 1 Parsel: 12.920,46 m ² 115Ad 2 Parsel: 13.153,43 m ² 115Ad 3 Parsel: 11.920,87 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Sanayi Alanı. KAKS: 0.50, Ayırık Nizam, Ön bahçe 10 metre Yan ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi 5 Metre <u>Not: Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Eyyübiye İlçesi, Organize Sanayi İmar Müdürlüğü'nde Yapılan İmar İncelemesinde taşınmazların birleştirilerek tek sanayi parseline dönüştürüldüğü bilgisi alınmıştır.</u>
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	2.470.000,00.-TL (KDV Hariç) 2.914.600,00.-TL (KDV Dahil)

(iş bu ekspertiz raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1	Talep Tarihi	5
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.3	Rapor Türü.....	5
1.4	Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	5
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.6	Değerleme Tarihi	5
1.7	Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası	5
1.8	Raporu Talep Eden Kişi/Kurum	5
1.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul’ün Posta Adresi.....	5
1.10	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1.11	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar	6
3	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri	9
3.2	Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar	11
3.2.1	Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri.....	11
3.2.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	14
3.2.3	Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri.....	14
3.2.4	Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi.....	14
3.3	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	16

3.4	Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler	16
3.5	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	24
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	25
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	25
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	25
6.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri	25
6.2	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	26
6.2.1	Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	26
6.2.2	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	26
6.3	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	26
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	27
6.5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	27
6.5.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	28
6.5.2	Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	30
6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
6.8	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	30

6.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
6.11	Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	31
6.12	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	31
7	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
7.3	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	32
8	RAPOR EKLERİ.....	34
8.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	34
8.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	36
8.3	İmar Plan Örneği Ve Plan Notları	39
8.4	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı	40
8.5	Uygunluk Beyanı.....	41
8.6	İzin Beyanı.....	42
8.7	Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	43
8.8	Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	44
8.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	45
8.10	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	46

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **15.10.2019** tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **01.11.2019** tarihinde **2019 SPM-MRDİM 05** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı YunusÇALIŞKAN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, **01.11.2019** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazın değerleme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Mardin Çimento Ticaret A.Ş arasında **18.10.2019** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerleme raporu **MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş** için iki nüsha olarak hazırlanmıştır.

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

115 Ada 1 Parsel:Koçören Mahallesi, 102. cadde115 Ada 1 Parsel Koçören-Eyyübiye/ŞANLIURFA

115 Ada 2 Parsel: Koçören Mahallesi, 102. cadde 115 Ada 2 Parsel Koçören-Eyyübiye/ŞANLIURFA

115 Ada 1 Parsel: Koçören Mahallesi, 102. cadde 115 Ada 3 Parsel Koçören-Eyyübiye/ŞANLIURFA

1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Koçören Mahallesi 115 Ada 1-2-3 Parsel Savur yolu 6.km MARDİN posta adresinde konumlu, **MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş** içiniki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Koçören Mahallesi 115 Ada 1-2-3 Parselde konumlu “ARSA” kullanımlı” taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

- Raporu dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

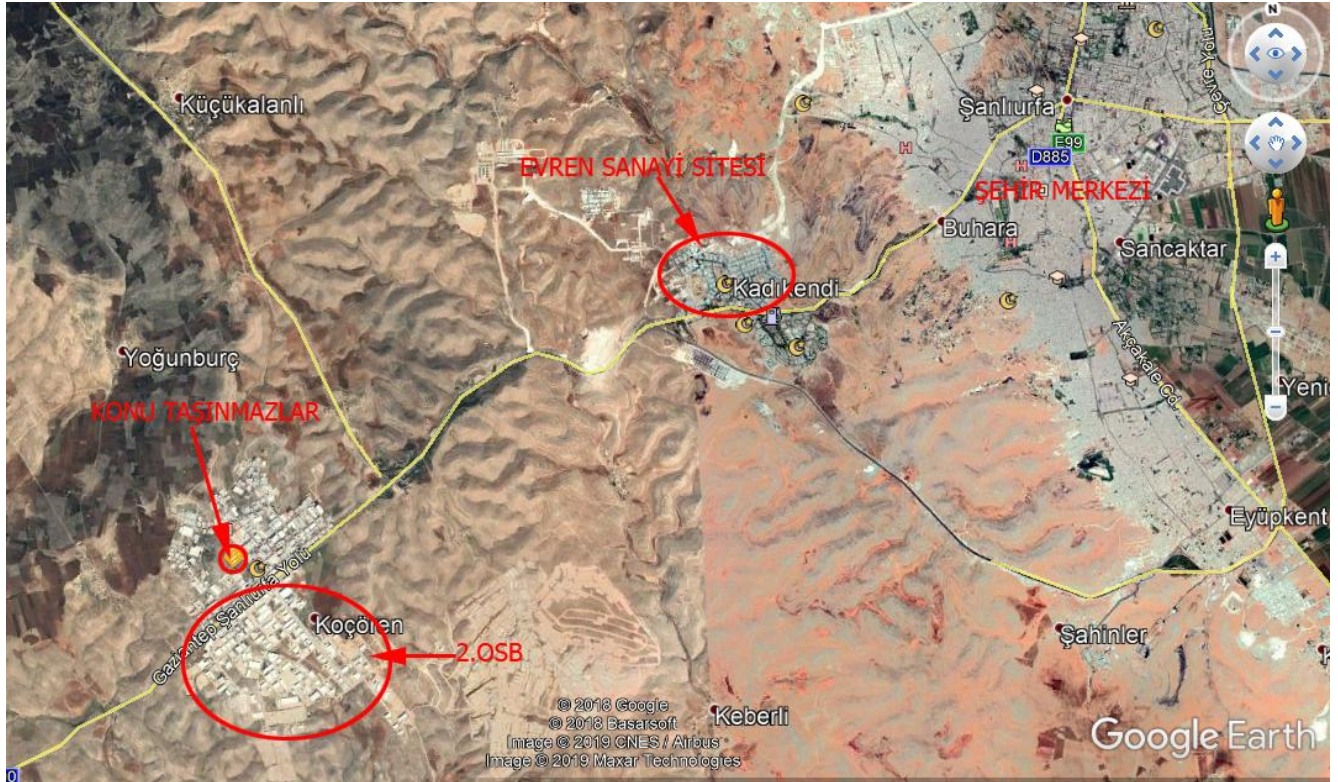
3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Şanlıurfa'lı, Eyyübiye İlçesi, Koçören Mahallesi, 102. cadde 115 Ada 1-2-3 Parsel Koçören- Eyyübiye /ŞANLIURFA adresinde konumlandır.

Taşınmaz abide kavşağında yaklaşık 20 km batı yönünde ilerleyerek Gaziantep yolu üzerinde bulunan 1.OSB bölgesine ulaşıncı 102.caddede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Eyyübiye İlçesi'nin gelişmekte olan bölgelerinden birinde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge daha çok sanayi ve depolama tesislerinin yoğun olarak görüldüğü bir bölgedir. Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan taşınmazların yakın çevresinde sanayi ve depolama alanları yer almaktadır. Konu sanayi-depolama alanları münferit bir gelişim göstermiş olup parsel bazlı, dağınık yapılaşma görülmektedir. Taşınmazlara toplu taşıma ulaşımı sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı hizmetleri henüz tamamlanmıştır. Taşınmazlardan 115 ada 3 Parsel imar planına göre iki cephesinden, 115 ada 1 ve 2 Parsel ise tek cepheden imar yollarına cepheli durumdadır. Konu taşınmazların bulunduğu alan şehir merkezine 20 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge sanayi yapılanması, gelişmekte olan bir bölge olması, Şanlıurfa Gaziantep karayolu güzergâhında yer alması, şehir merkezine yakın konumda olması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir.





3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, tapu kayıt, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

3.2.1 Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

115 ADA 1 PARSEL

İli	: ŞANLIURFA
İlçesi	: EYYÜBİYE
Mahallesi	:KOÇÖREN
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 115
Parsel No	: 1
Alanı	: 12.920,46 m2
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	:MARDİN ÇİMENTO TİCARET AŞ (TAM HİSSE)
Yevmiye No	: 15218
Cilt No	: 4
Sayfa No	: 329
Tapu Tarihi	: 25.12.2009– Satış İşleminde

115 ADA 2 PARSEL

İli : ŞANLIURFA
İlçesi : EYYÜBİYE
Mahallesi : KOÇÖREN
Mevkii :-
Pafta No : -
Ada No : 115
Parsel No : 2
Alanı : 13.153,43 m2
Ana Gayr. Niteliği : ARSA
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Sahibi : MARDİN ÇİMENTO SANAYİ TİCARET A.Ş (TAM HİSSE)
Yevmiye No : 15218
Cilt No : 4
Sayfa No : 330
Tapu Tarihi : 25.12.2009 Satış İşleminde

115 ADA 3 PARSEL

İli : ŞANLIURFA
İlçesi : EYYÜBİYE
Mahallesi : KOÇÖREN
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 115
Parsel No : 3
Alanı : 11.920,87 m2
Ana Gayr. Niteliği : ARSA
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Sahibi : MARDİN ÇİMENTO SANAYİ TİCARET A.Ş (TAM HİSSE)
Yevmiye No : 15218
Cilt No : 4
Sayfa No : 331
Tapu Tarihi : 25.12.2009 Satış İşleminde

*Tapu kayıtlarına göre taşınmazlar "ARSA" vasıflıdır. Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde çimento fabrikası olduğu tespit edilmiştir.

3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

31.10.2019 tarih, 14.06 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

115 Ada 1-2-3 Parsel:

Beyan:Diger (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017tarih ve 2017/2896 sayılı yazı)

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmazlar ile ilgili ulaşılan yasal belgeler çerçevesinde, Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri

Taşınmazların proje ruhsat ve iskan belgeleri ile ilgili resmi kurum incelemesi yapılmamış olup sadece arsa ile ilgili araştırmalar yapılmıştır.

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi

ŞanlıurfaOrganiza Sanayi Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmazlar sanayi alanı imarlıdır. Taşınmazların imar planına göre; KAKS: 0.50, ön bahçe 10 metre yan ve arka bahçe çekme mesafesi en az 5 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Ayrıca 'sanayi parsellerinde yapı yüksekliği(yençok) yapılacak yapının teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir. '

Not: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Eyvübiyeİlçesi,Organize Sanayi Müdürlüğü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar incelemesinde firmanın talbei üzerine 3 adet sanayi parseli iken 1 adet sanayi parseline dönüştürülmüş şeklinde not bulunmaktadır.

Uygulama İmar Planı Sanayi Alanları Plan Notları

- SANAYİ ALANLARINDA 1.(MEVCUT) KISIMDA EMSAL:KAT ALANLARI KAT SAYISI=0.50 OLACAKTIR.
- SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSELİĞİ (YENÇOK) YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- MEVCUT 1.KISIMDA İMAR PLANI TÜM PARSELLERİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ÇEKME MESAFELERİ GEÇERLİDİR. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10 M ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİ 5M OLARAK UYGULANACAKTIR.

.



ŞANLIURFA
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

SAYI : 2019/2824
KONU : Veri Talebi

ŞANLIURFA
30.10.2019

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş'NE

İlgi: 30.10.2019 tarihli yazınız.

İlgi yazınızda; "Şanlıurfa ili Eyyübiye ilçesi koçören mahallesi 115 ada 1, 2, ve 3 nolu taşınmazlara ait imar durumu ve plan notlarının tarafımıza verilmesini istiyoruz." Denilmektedir.

Şanlıurfa ili Eyyübiye İlçesi Koçören Mahalle sınırları dahilinde Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi mevcut 1. Kısımda yer alan mülkiyeti MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı 115 ada 1, 2 ve 3 nolu sanayi parsellerinin imar durumu Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 23.07.2019 tarih 57540384-453.04-E.327294 sayılı yazısı ile kesinleşen OSB Revizyon imar planı ile üç adet sanayi parseli iken firmanın talebi ile Revizyon imar planı ile bir adet sanayi parseline dönüştürülmüştür. İmar durumu ve Plan notları aşağıda belirtilmiştir.

PLAN NOTLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI SANAYİ ALANLARI

1. Sanayi alanlarında;
1. (Mevcut) kısımda Emsal: Kat Alanları Katsayısı=0.50 olacaktır.
2. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençok) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
3. Mevcut 1. Kısımda İmar Planı tüm parsellerinde yürürlükteki imar planı çekme mesafeleri geçerlidir. Yürürlükteki İmar Planına göre ön bahçe mesafesi 10m, arka ve yan bahçe mesafesi 5 m olarak uygulanacaktır



Yunus Emre AKSU
Bölge Müdürü

EKLER:

DAĞITIM :

Gereği İçin :

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
ŞANLIURFA

Bilgi İçin
Denetim Dosyasına

OSB Müdürlüğü Merkez Binası ŞANLIURFA
Tel No: (0 414) 369 16 40 Faks No: (0 414) 369 16 43
e-posta: ismail.aytemir@sanliurfa.org.tr web: sanliurfa.org.tr

Bilgi İçin : İsmail ALİŞERLİ
Uzman : Harita ve Proje Etm Şefi
Telefon No : 0 414 369 16 40 (2008)

3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2’de listelenmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.)Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Eyyübiye Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa değerlemesi kapsamında incelenmiş olup yapı denetim sistemi ile ilgili inceleme yapılmamıştır.

3.5 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa değerlemesi kapsamında incelenmiş olup yapı denetim sistemi ile ilgili inceleme yapılmamıştır.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) nin Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporuna göre; 2019 yılı ikinci çeyreğine bakacak olursak, gerek küresel gerek ülke bazında bir önceki yılın ekonomik ve sosyal gelişmelerinin yansımalarının devam ettiği görülmektedir. Küresel olarak inşaat ve konut sektörüne baktığımızda ise aşağıdaki hususlar dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır.

2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür.

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir.

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılarla yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180.3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirdi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Haziran 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019-2.Çeyrek Raporu

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2019 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler

Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Mayıs	3,0	5,2	9,1	5,8	6,8	-0,5
(2010=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Mayıs	8,1	4,3	7,8	5,0	8,1	-3,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0268	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mayıs	13.682	11.080	12.099	13.582	14.257	15.981
	Ocak-Mayıs	67.186	61.483	58.719	64.250	69.239	72.666
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mayıs	20.875	17.869	17.197	20.923	22.067	17.819
	Ocak-Mayıs	98.992	88.555	80.181	89.146	104.518	84.301
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	138.369	156.152	181.420	197.777	232.046	402.984
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	110.953	128.200	140.989	158.699	190.852	307.743
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	142.606	160.211	176.016	215.657	255.220	481.567
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-4.237	-4.059	5.404	-17.880	-23.174	-78.583
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mayıs	-3.905	-5.131	-171	-16.392	-21.933	-66.530
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	78.530	94.881	108.279	122.881	137.079	141.322
M2 (Milyon TL.)	Haziran	931.345	1.123.000	1.256.922	1.488.590	1.825.422	2.160.947
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.037.303	1.293.763	1.468.632	1.787.672	2.212.983	2.341.380
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	106.314	95.703	92.050	84.110	71.980	73.544
Borsa İstanbul	Haziran	79.290	82.981	77.803	97.542	100.652	96.485

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Şanlıurfa İli:

Yüzölçümü:918.765km²

Nüfus:1.892.320(2015 yılı Aralık ayı sonu itibarı ile Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı'na göre Şanlıurfa'nın)

İl Trafik No:63

İl'in yüzölçümü 18.765 km²'dir. Türkiye yüzölçümü büyüklük sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. İlin merkez rakımı 518'dir. Geniş ova ve düzlüklere sahip olan arazisinin; %60.4'ü plato, %22'si dağlık, %16.3'ü ova ve %1.3'ü yayla karakteri arz etmektedir. Harran, Suruç ve Viranşehir ovaları ilin güneyinde yer almaktadır. Karacadağ 1.938 metre rakımı ile İlin en yüksek noktasıdır. Önemli akarsuyu, Adıyaman ve Gaziantep illeri ile sınırı oluşturan Fırat Nehri'dir.İlin batı ve kuzeybatısında Karkamış, Birecik ve Atatürk Baraj gölleri bulunmaktadır. Atatürk Barajı ile oluşturulan göl ülkemizin 3. büyük gölüdür.



Karasal iklim özelliklerine sahip olan ilde, 1929-2012 yılları arasında ortalama yağış miktarı 453.7kg/m² iken 2012 yılında bu değer 622,7 kg/m² olarak ölçülmüştür.1929-2012 arasında ortalama sıcaklık değeri 18,4 olan Şanlıurfa'nın2012 yılında bu değeri 19,3°C dereceye çıkmıştır.1929-2012 yılları arasında en yüksek sıcaklık 46.8°C iken 2012 yılında 44,2°C olmuştur, en düşük sıcaklık 1929-2012 yılları arasında -12.4°C derece iken 2012 yılında -4,3°C olarak ölçülmüştür.

Şanlıurfa İli'nin 13 ilçesi, 1 büyükşehir belediyesi olmak üzere toplam 14 belediyesi,1.379 mahalle yerleşim yeri bulunmaktadır.

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer alan Şanlıurfa, doğuda Mardin, batıda Gaziantep, kuzeybatıda Adıyaman, kuzeydoğuda Diyarbakır illeriyle çevrilidir.

İl güneyinde 789 km'lik Türkiye-Suriye sınırı uzanır. Yüzölçümü 18.584 kilometre kare olup genelde bir ova görünümündeki il merkezinin rakımı 518 m'dir.

Şanlıurfa kontinental (kara) iklim özelliği gösterir. Yazları çok kurak ve sıcak, kışları bol yağışlı, nispeten ılıman geçmektedir. Şanlıurfa matematik konum itibarıyla Ekvatora daha yakındır. Deniz etkisinden uzak bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle Kontinental iklim özelliği ağır basmaktadır. Bu özellik sıcaklık ve yağış bakımından kendisini göstermektedir. İlimizde en yüksek sıcaklık 46.8 C (Temmuz); en düşük sıcaklık ise -12,4 (Şubat) olarak ölçülmüştür. Şanlıurfa'da en soğuk -12.4 C (Şubat) ölçülmüştür. Şanlıurfa'da yıllık ortalama yağış 462 mm olarak hesaplanmıştır. Yıllık ortalama sıcaklık 18.6 C, buharlaşma 2048 mm, rüzgar hızı 2.8 m/sn'dir. Karlı ve don olan günlerin sayısı oldukça azdır.

Dağlar

Şanlıurfa ili, konum itibarıyla Arap Platformu'nun kuzey bölümleri ile Güneydoğu Torosların orta kısmının güney etekleri üzerinde yer almaktadır. ilin kuzeyinde bulunan dağların yükseklikleri düşüktür. Dağlar arasında geniş ovalar yer alır. İl'deki başlıca dağlar; Karacadağ (1938 m), Tektek

(449 m), Susuz (801 m), Takur Tukur, Germuş (771 m), Nemrut (800 m), Şebeke (750 m) ve Arat (840 m) Dağlarıdır.

Akarsular

İlin en önemli akarsuyu Fırat Irmağı'dır. Diğer akarsulardan bazıları Cülap, Çeltik, Pınar, Pamuk, Zengeçur, Aslanlı, Karabağ, Bahçecik, Hamdun, Necarik, Titriş, Zadelî, Giresav, Halfeti, Pınarbaşı, Süleyman, Mizar, Bamyasuyu, Kehrîz, Germuş, Açık Su, Halilürrahman, Direkli ve Mercihan olarak sayılabilir.

Şanlıurfa kenti içinde gölolarak nitelendirilen Halilürrahman ve Aynîzeliha olmak üzere iki göl mevcuttur. Hz. İbrahim'in ateşe düştüğü yerde oluşan bu iki göl şehir merkezinin güney batısında yer almaktadır. Hz. İbrahim'in düştüğü yer, Halil'ür Rahman Gölü'dür. Rivayete göre; Nemrut'un kızı Zeliha da İbrahim'e inandığından kendisini onun peşinden ateşe atmış ve düştüğü yerde Aynîzeliha Gölü oluşmuştur. Bu göller içerisindeki balıklar kutsal sayıldığından yenilmemekte olup, dünyanın her tarafından gelen ziyaretçilerin uğrak yeri olmaktadır.

Ayrıca GAP Projesi ile yapay olarak oluşturulan Atatürk Baraj Gölü Türn en büyük baraj gölü olup, il sınırları içinde bulunmaktadır.

Ovalar

Şanlıurfa ili, genel olarak plato görünümünde olup başlıca ovaları şunlardır: Harran, Suruç, Viranşehir, Hilvan, Ceylanpınar, Bozova ve Siverek ovalarıdır.

Nüfusu:

İLÇELERE GÖRE İL/İLÇE MERKEZİ ve BELDE/KÖY NÜFUSU - 2015			
	Toplam		
Şanlıurfa	Toplam	Erkek	Kadın
Akçakale	102.350	52.199	50.151
Birecik	92.852	46.156	46.696
Bozova	54.775	27.211	27.564
Ceylanpınar	83.177	41.923	41.254
Eyyübiye	368.119	185.416	182.703
Halfeti	37.970	18.456	19.514
Haliliye	364.946	184.050	180.896
Harran	81.870	40.802	41.068
Hilvan	41.644	20.995	20.649
Karaköprü	132.530	66.350	66.180
Siverek	245.385	124.017	121.368
Suruç	101.964	51.310	50.654
Viranşehir	184.604	91.474	93.130
Toplam	1.892.320	950.493	941.827

2015 yılı Aralık ayı sonu itibarı ile Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı'na göre Şanlıurfa'nın;

- 2014 yılına göre 2015 yılında toplam nüfus **46.653** kişi artarak **1.892.320** kişi,
- 2015 yılında nüfus artış hızı % 2,5'dir.

Şanlıurfa, Türkiye'de, nüfus büyüklüğü bakımından **9** uncu sıradadır.

Şanlıurfa, GAP Bölgesinde nüfusun **%22,5'ine** sahiptir. Gaziantep ilinden sonra bölgenin ikinci en büyük nüfusuna sahiptir.

NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM	ERKEK	KADIN
1990	1.001.455	515.980	485.475
2008	1.574.224	788.278	785.946
2009	1.613.737	809.222	804.515
2010	1.663.371	831.382	831.989
2011	1.716.254	858.409	857.845
2012	1.762.075	881.521	880.554
2013	1.801.980	901.868	900.112
2014	1.845.667	925.703	919.964
2015	1.892.320	950.493	941.827

Turizm

Şanlıurfa'ya ulaşım, karayolu, havayolu ve demir yoluyla yapılmaktadır. Türkiye'nin en uzun pistine sahip Şanlıurfa GAP Havaalanından Ankara ve İstanbul'a karşılıklı uçak seferleri bulunmaktadır. Ankara ve İstanbul'a uçuşlar ortalama 2 saat sürmektedir. Uçuşlar, Türk Havayolları ,Pegasus ve AnadoluJet firmaları tarafından gerçekleştiriliyor.

Şanlıurfa GAP Havaalanının uluslar arası kargo havaalanı özeliği de bulunuyor.

KARAYOLU:

İstanbul-Ankara-Adana, Gaziantep ve Şanlıurfa'ya gelen yol otobandır. Gaziantep-Şanlıurfa arası 141 kilometredir. Otoban yolu Şanlıurfa Mardin yoluna yine otobandan sağlanmaktadır.

Şanlıurfa, Viranşehir, Kızıltepe ve Mardin üzerinden Irak'a sınır kapımız olan Habur sınır kapısına kadar devam eden yol ise çift gidiş gelişli duble yoldur. Ayrıca Şanlıurfa'dan Diyarbakır'a çift şeritli karayolu bulunmaktadır. Şanlıurfa-Akçakale üzerinden Suriye'ye duble karayolu mevcuttur.

- Şanlıurfa Mersin arası 414 kilometredir. Otomobille yaklaşık 4 saat 50 dakikadır.
- Şanlıurfa - Adana arası 345 kilometre. Otomobille yaklaşık 4 saat 15 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa -Gaziantep arası 138 kilometre. Otomobille yaklaşık 1 saat 40 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa - Diyarbakır arası 182 kilometre. Otomobille yaklaşık 2 saat 20 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa - Mardin arası 185 kilometre. Otomobille 2 saat 20 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa -Adıyaman arası 115 kilometre. Otomobille yaklaşık 1 saat 10 dakika sürmektedir.

Ş.URFA'DAKİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS FİRMALARI

- Şanlıurfa Astor: 444 66 63
- Urfa Hassoy Turizm: 444 00 63
- Urfa Cesur: 444 44 63

DENİZYOLU:

Şanlıurfa'nın deniz yolu ile bağlantısı en yakın mesafesi (İskenderun) 310 kilometredir. Yumurtalık Mersin ve İskenderun Limanlarından Şanlıurfa'ya otoban karayolu bağlantısı vardır.

DEMİRYOLU:

Güney'den Mersin, Adana, Osmaniye oradan da Gaziantep'e uzanan ve Şanlıurfa'dan da Suriye sınırına paralel giden Demiryolu Şanlıurfa'nın Suruç, Akçakale ve Ceylanpınar İlçelerinden geçmektedir. Bu demir yolunda hem yük taşımacılığı hem de yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Şanlıurfa'dan sonra aynı demiryolu Mardin'e ilerlemektedir.

ŞANLIURFA'YA EN YAKIN SINIR KAPILARI

Şanlıurfa başta Beyrut ve Şam olmak üzere Orta Doğu ülkelerinin ticari merkezlerine olan yakınlığı ile dikkat çekmektedir.

- Akçakale sınır kapısı 53 km
- Öncüpınar 205 km
- Habur sınır kapısı 366 km
- Bağdat 821 km
- Amman 586 km
- Tahran 121 km

ŞANLIURFA'NIN ORTA DOĞU TİCARET MERKEZLERİNE UZAKLIĞI (KM)

- Şam 421
- Beyrut 435

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Taşınmazların Şanlıurfa OSB içinde yer almaları
- Taşınmazların Şanlıurfa-Gaziantep yoluna yakın konumlu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazların Şanlıurfa-Gaziantep Karayoluna cephesinin bulunmaması
- Sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmesi

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

115ADA 1 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Koçören Mahallesi'nde 115 ada 1 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz olup 12.920,46 m² alana sahiptir. Parsel doğu cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açılmıştır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda çimento fabrikası ve arsa olarak kullanılmakta olup etrafı taş duvarla çevrili vaziyettedir. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır. Ulaşımı kolaydır.

115 ADA 2 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Koçören Mahallesi'nde 115 ada 2 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz olup 13.153,43 m² alana sahiptir. Parsel doğu cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açılmıştır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda çimento fabrikası ve arsa olarak kullanılmakta olup etrafı taş duvarla çevrili vaziyettedir. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır. Ulaşımı kolaydır.

115 ADA 3 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Koçören Mahallesi'nde 115 ada 3 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz olup 11.920,87 m² alana sahiptir. Parsel doğu ve güney cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açılmıştır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda çimento fabrikası ve arsa olarak kullanılmakta olup etrafı taş duvarla çevrili vaziyettedir. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır. Ulaşımı kolaydır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutara pazar kirası denir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığı ve hesaplama esasları tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır.

6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, ‘Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.’ şeklinde tanımlanmaktadır.
- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; 115 Ada 1-2-3 Parsel ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir Yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş. buna göre 115 Ada 1-2-3 Parsel emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir.

6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerindeki emsal veriler esas alınmıştır.

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri



Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, ancak henüz imar uygulaması görmemiş(dop kesintisi yapılmamış) 40.200 m ² alanlı ham tarla emlakçıdan 1.555.000 TL bedelle satılıktır. %40 dop kesintisinden son kalan alan 24120 m ² (65 TL/m²) Çadırcı Emlak –Tel: 0542 710 02 02
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2.Osb içinde bulunan konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 11.900 m ² alanlı arsa sahibinden 650.000 TL bedelle satılıktır. (55 TL/m²) Sahibinden –Tel: 0544 498 31 70
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 10.000 m ² alanlı arsa danışman firma tarafından 1.000.000 TL bedelle satılıktır. (100TL/m²) Danışman firma Tel: 0532 646 51 60
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, arsa m ² birim fiyatının 65-85 TL civarında alıcı Danışman firma Tel: 0532 646 51 60
Emsal 5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, arsa m ² birim fiyatının 85 TL civarında alıcı Osb de mühendis Tel: 0533 205 35 63

Emsal 6 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 19.000 m ² alanlı arsa ve üzerinde 6.000 m ² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Yapı m ² birim fiyatı (600TL/m²) - Arsa m ² birim fiyatı (100TL/m²) Oflaz emlak –Tel: 0544 334 06 52
Belediye Emlak Beyan Değeri	115 Ada 1-2-3 Parsel: Eyyübiye Belediyesi Emlak İstimlâk Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın 2019 yılı itibariyle emlak beyan değerinin 22,37 TL/m ² olduğu öğrenilmiştir.

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olması, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiştir.

6.5.1.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Hesabı

Bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle değerleme yapılmıştır. Buna göre:

Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; konumu;, alan büyüklüğü, konumu, cephe, tip ve pazarlık payı olup olmamasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
	-	-	-	-	Yola Cepheli	17.208,88 m ²	SANAYİ	Emsal: 0.50	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	1.555.000,00 TL	64,47 TL/m ²	Var	64 TL/m ²	Benzer	24.120,00 m ²	SANAYİ	Emsal:0.50	58,02 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			0%		-10%	0%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	650.000,00 TL	54,62 TL/m ²	Var	52 TL/m ²	Yola Cepheli	11.900,00 m ²	SANAYİ	Emsal: 0.50	51,89 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.000.000,00 TL	100,00 TL/m ²	Var	95 TL/m ²	Yola cepheli	10.000,00 m ²	SANAYİ	Emsal:0.50	66,50 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-30%	0%	0%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	85,00 TL	85,00 TL/m ²	Var	85,00 TL	Yoldan içeride	1,00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	68,00 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			0%		-20%	0%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	85,00 TL	85,00 TL	Var	85,00 TL	Yola cepheli	1,00 m ²	Sanayi	Emsal:0.50	68,00 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			0%		-20%	0%	0%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	100,00 TL	100,00 TL	Var	100,00 TL	Yoldan içeride	1,00 m ²	Sanayi	Emsal:0.50	80,00 TL/m ²
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			0%		-20%	0%	0%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									65,40 TL
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ									65,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için m² birim değer 65-TL takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir. Buna göre:

115 Ada 1 Parsel Değeri: $65,00 \text{ TL/m}^2 \times 12.920,46 \text{ m}^2 = 839.829,90 \text{.-TLV} \sim 840.000,00 \text{ TL. (KDV Hariç)}$ olarak hesaplanmıştır.

115 Ada 2 Parsel Değeri: $65,00 \text{ TL/m}^2 \times 13.153,43 \text{ m}^2 = 854.972,95 \text{.-TL} \sim 855.000,00 \text{ TL. (KDV Hariç)}$ olarak hesaplanmıştır.

115 Ada 3 Parsel Değeri: $65,00 \text{ TL/m}^2 \times 11.920,87 \text{ m}^2 = 774.856,55 \text{.-TL} \sim 775.000,00 \text{ TL. (KDV Hariç)}$ olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Nitelik	Yasal Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Yasal Durum Değeri (TL)	Aslan Çimento Hissesi (Pay/Payda)	Aslan Çimento Hissesi Yasal Durum Değeri (TL)
Şanlıurfa	Eyyübiye	Koçören	115/1	Arsa	12.920,46	65,00 TL	839.829,90 TL	1/1	840.000,00 TL
Şanlıurfa	Eyyübiye	Koçören	115/2	Arsa	13.153,43	65,00 TL	854.972,95 TL	1/1	855.000,00 TL
Şanlıurfa	Eyyübiye	Koçören	115/3	Arsa	11.920,87	65,00 TL	774.856,55 TL	1/1	775.000,00 TL
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM DEĞERİ					37.994,76		2.469.659,40 TL		2.470.000,00 TL
TÜM TAŞINMAZLAR YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ									2.470.000,00 TL

6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespit çalışmasında emsal karşılaştırma değerlendirme yaklaşımı kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değer yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Taşınmaz tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda, müşteriden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerde gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.8 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-1’de listelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar arsa değerlemesi kapsamında ele alınmış olup, sadece arsa ile ilgili yasal araştırmalar yapılmıştır. Üzerinde bulunan yapılar ile ilgili izin belgeleri araştırma konusu olmamıştır.

6.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlarda müşterek veya bölünmüş olarak kullanılan ayrı bir bölüm bulunmamaktadır.

Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6.11 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. Ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır.

En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

6.12 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkuller Şanlıurfa İli'nin ilçelerinden olan Eyyübiye İlçesinde yer almaktadır. Taşınmazlar sanayi alanı imarlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-araziler ve depolama alanları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek bir bölgedir. Şanlıurfa OSB içinde konumlu olması, Şanlıurfa Gaziantep karayolu güzergâhında yer alması, Şehir merkezine yakın konumlu olması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi, Koçören Mahallesi, yer alan, mülkiyeti Mardin Çimento A.Ş. uhdesinde olan 3 adet taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel. 0312.236 26 10 – Fax. 0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

KDV hariç değeri **2.470.000.-TL (İkiMilyonDörtYüzYetmişBin Türk Lirası)** olacak şekilde değer takdir edilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda tüm taşınmazlar toplam KDV hariç ve dâhil değerler kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Taşınmazların mevcut kullanım özellikleri, bulundukları bölgenin özellikleri, ekonomi piyasasındaki durgunluk ve bazı taşınmazların sınırlı bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması sebebiyle konu taşınmazların satış kabiliyeti “ALICISI AZ” olarak belirlenmiştir. Ayrıca tapu kayıtlarında ihtiyati tedbir bulunan taşınmazların satış kabiliyeti bulunmamakta olup bu taşınmazlar mahkeme sürecinin sonuçlanması ile tasarrufa konu edilebilecektir.

.TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (ARSA)				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	2.470.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	2.914.600,00.-TL			
2019Emlak Beyan Değeri:	22,37.-TL/m2			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Yunus ÇALIŞKAN
Mimar
(SPK lisans no:407926/18.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

7.3 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

01.112019Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	5.7188	5.7291
Euro	6.3803	6.3918

Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örnekleri
- Fotoğraflar
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Hava Fotoğrafı
- Emlak Beyanı
- Özgeçmişler
- SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
- SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)

8 RAPOR EKLERİ

8.1 Tapu Kayıt Örnekleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 31/10/2019 14:09

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256419174605	20191031-1537-F00953	17460
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	12791280	Yüzölçüm (m²):
İli / İlçe	SANLIURFA/EYYÜBİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Eyyübiye TM	ARSA
Mahalle / Köy Adı:	KOÇÖREN M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	4/330	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017 tarih ve 2017/2896 sayılı yazı) Tarih: - Sayı: -	(SN:4108495) SANLIURFA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7990035738	Sanlıurfa (Kapatıldı) TM Diğer Beyanların Tesis Yev: 50865 Tarih: 11/12/2017	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
99860251	(SN:6452240) MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sanlıurfa 1.Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 15218 Tarih: 25/12/2009	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 31/10/2019 14:08

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256419174592	20191031-1537-F00943	17459
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	12791279	Yüzölçüm (m²):
İli / İlçe	SANLIURFA/EYYÜBİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Eyyübiye TM	ARSA
Mahalle / Köy Adı:	KOÇÖREN M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	4/329	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017 tarih ve 2017/2896 sayılı yazı) Tarih: - Sayı: -	(SN:4108495) SANLIURFA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7990035738	Sanlıurfa (Kapatıldı) TM Diğer Beyanların Tesis Yev: 50865 Tarih: 11/12/2017	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
99860250	(SN:6452240) MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sanlıurfa 1.Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 15218 Tarih: 25/12/2009	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 31/10/2019 14:15

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256419174625	20191031-1537-F00970	17462

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	115/3
Taşınmaz ID:	12921935	Yüzölçüm (m²):	11920.87
İl / İlçe	ŞANLIURFA/EYYÜBİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Eyyübiye TM		
Mahalle / Köy Adı:	KOÇÖREN M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	4/331		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: taşınmazın iora yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017 tarih ve 2017/2896 sayılı yazı) Tarih: - Sayı: -	(SN:4108495) ŞANLIURFA ORGANİZE SANAYİ BOLGE MÜDURLUGU VKN:7990035738	Şanlıurfa (Kapatıldı) TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 50865 Tarih: 11/12/2017	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
99860252	(SN:6452240) MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şanlıurfa 1.Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 15218 Tarih: 25/12/2009	

8.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







8.3 İmar Plan Örneği Ve Plan Notları

ŞANLIURFA
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

SAYI : 2019/2824
KONU : Veri Talebi

ŞANLIURFA
30.10.2019

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş'NE

İlgi: 30.10.2019 tarihli yazınız.

İlgi yazınızda; "Şanlıurfa ili Eyyübiye ilçesi koçören mahallesi 115 ada 1, 2, ve 3 nolu taşınmazlara ait imar durumu ve plan notlarının tarafımıza verilmesini istiyoruz." Denilmektedir.

Şanlıurfa ili Eyyübiye İlçesi Koçören Mahalle sınırları dahilinde Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi mevcut 1. Kısımda yer alan mülkiyeti MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı 115 ada 1, 2 ve 3 nolu sanayi parsellerinin imar durumu Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 23.07.2019 tarih 57540384-453.04-E.327294 sayılı yazısı ile kesinleşen OSB Revizyon imar planı ile üç adet sanayi parseli iken firmanın talebi ile Revizyon imar planı ile bir adet sanayi parseline dönüştürülmüştür. İmar durumu ve Plan notları aşağıda belirtilmiştir.

PLAN NOTLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI SANAYİ ALANLARI

1. Sanayi alanlarında;
1. (Mevcut) kısımda Emsal: Kat Alanları Katsayısı=0.50 olacaktır.
2. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençök) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
3. Mevcut 1. Kısımda İmar Planı tüm parsellerinde yürürlükteki imar planı çekme mesafeleri geçerlidir. Yürürlükteki İmar Planına göre ön bahçe mesafesi 10m, arka ve yan bahçe mesafesi 5 m olarak uygulanacaktır



Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

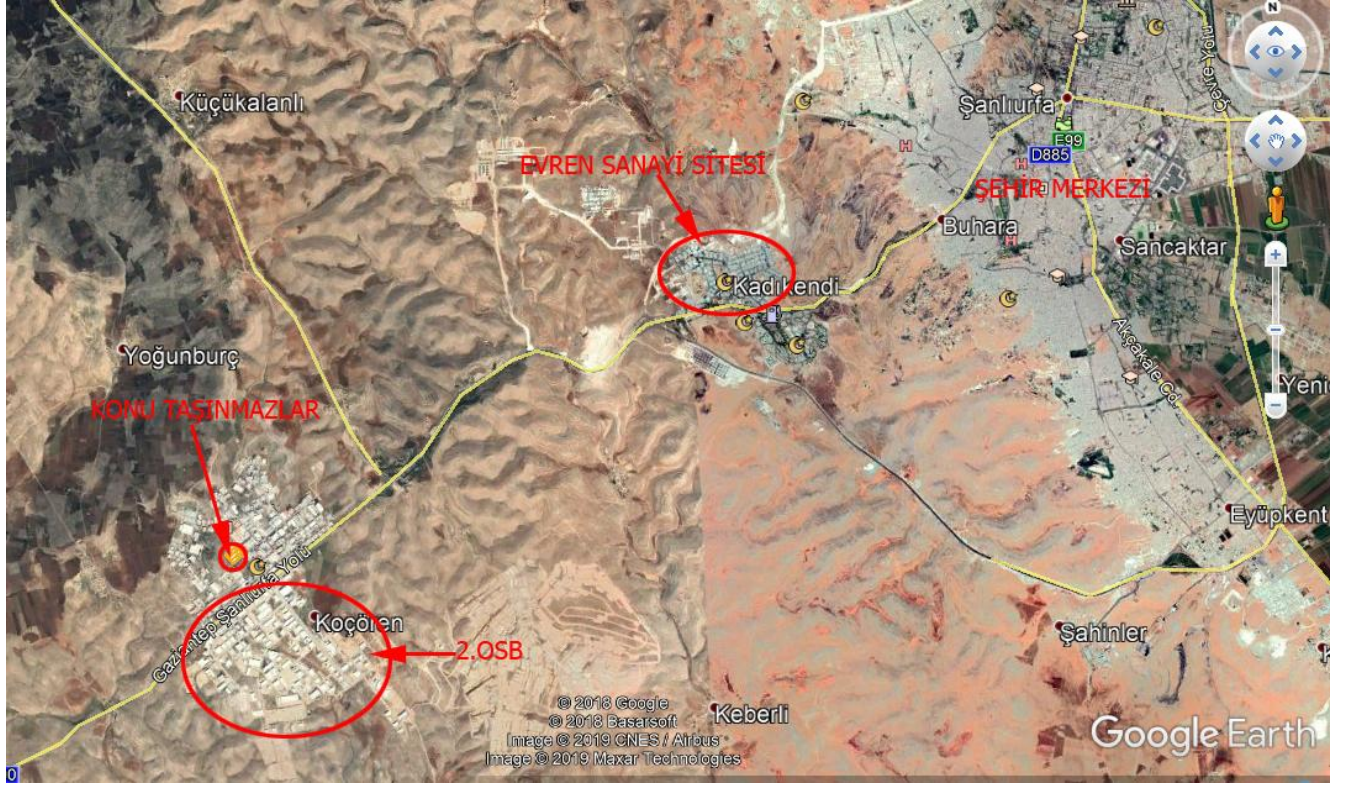
EKLER:
DAĞITIM :
Gereği İçin :
LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
ŞANLIURFA

Bilgi İçin
Denetim Dosyasına

OSB Müdürlüğü Merkez Binası ŞANLIURFA
Tel No: (0 414) 369 16 40 Faks No: (0 414) 369 16 43
e-posta: ismail.aydoglu@sanliurfa.org.tr web: sanliurfa.org.tr

Bilgi İçin : İsmail AİŞEOĞLU
Uzman : Harita ve Proje Etm Şefi
Telefon No : 0 414 369 16 40 (2008)

8.4 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı



görüntüleri bakmak için tıklayın.

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 05

Rapor Tarihi: 01.11.2019

Hazırlanan Kurum: ÜNYE ÇİMENTO TİCARET SANAYİ A.Ş

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Yunus ÇALIŞKAN

Mimar

(SPK lisans no:407926/18.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 05

Rapor Tarihi: 01.11.2019

Hazırlanan Kurum: ÜNYE ÇİMENTO TİCARET SANAYİ A.Ş

**Bu değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

Yunus ÇALIŞKAN

Mimar

(SPK lisans no:407926/18.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.7 Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Doğum Tarihi / Yeri : 1974 / Ankara
Eğitim Durumu : Lisans/İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. / Mimarlık
Profesyonel Deneyim :

2007/ ----	Yönetim Kurulu Başkanı	Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2005/2007	Müdür	Lal Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti
1998 / 2005	Müdür	Lal İnşaat Emlak Taahhüt ve Mühendislik Ltd. Şti.
1996 / 1998	Mimar	EF Proje Ltd. Şti.
1995 / 1996	Mimar	US Mimarlık Ltd. Şti.

Bilgisayar Bilgisi : TMMOB / Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları,
Yabancı Dil : İngilizce,
Üye Kuruluş&Komisyonlar : TMMOB Mimarlar Odası,
Mimarlık Vakfı,
Değerleme Uzmanları Derneği
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

8.8 Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Yunus ÇALIŞKAN(SPK Lisans No: 407926)
Doğum Tarihi / Yeri : 1984 / ŞANLIURFA
Eğitim Durumu : Dicle Üniversitesi Mimarlık-Mühendislik Fakültesi - Mimarlık
Bölümü (2008)

Profesyonel Deneyim

2009/ ----	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2009/----	Müdür	Egar Mimarlık Müh. İnş. Ve İnş Ekspertliği Tic Ltd. Şti.
2008/2009	Mimar	Tuğra Proje Ltd. Şti.
2007 / 2008	Mimar	Özaş Telekomünikasyon A.Ş
2006/2007	Mimar	Ertunç Telekomünikasyon A.Ş - Fırat TelekomAselsan Ltd. Şti.

Bilgisayar Bilgisi : Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları, Windows
Microsoft Office, İnternet, Photoshop, NetCad,

Yabancı Dil : İngilizce,

Üye Kuruluş&Komisyonlar : TMMOB Mimarlar Odası,
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

8.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



8.10 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018

No : 407926

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yunus ÇALIŞKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

