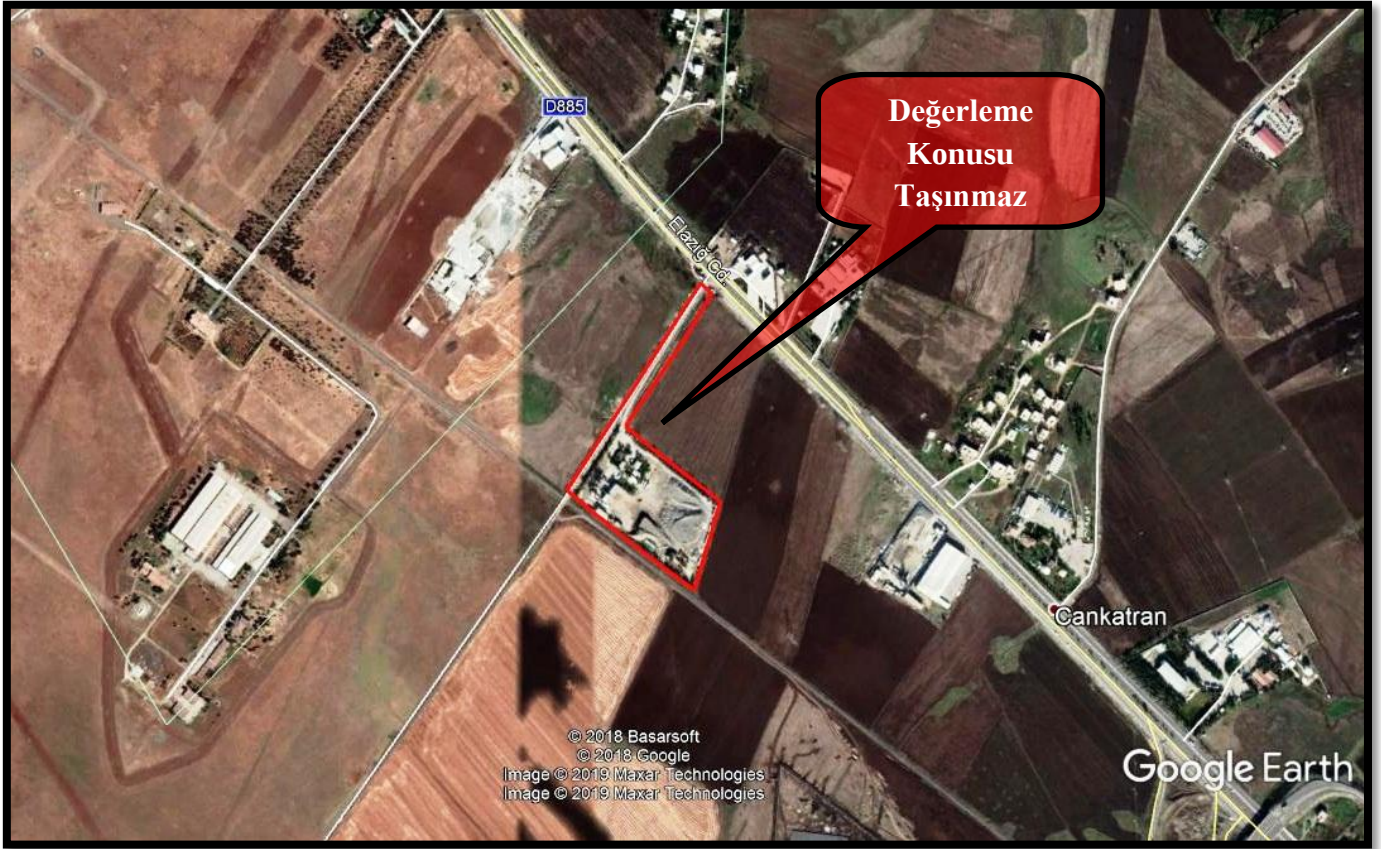


LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



DİYARBAKIR / YENİŞEHİR / DÖKMETAŞ

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 04

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)
DİYARBAKIR / YENİŞEHİR / DÖKMETaş

RAPOR NO: 2019 SPM-MRDIN 04

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Mardin Çimento Sanayi ve Tic. A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	18.10.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	30.10.2019
RAPOR TARİHİ	01.11.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- Pafta / - Ada / 504 Parsel
CİNSİ (TAPU KAYDI)	SUSUZ TARLA
KULLANIMI	Hazır Beton Tesisi
ARSA ALANI	41.572,76 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Emsal: 0.50, Hmax: 9.50 metre. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulama çalışmaları henüz tamamlanmamış olup taşınmaz tapu kayıtlarında olduğu gibi kadastro parseli niteliğindedir. İmar planı incelendiğinde taşınmazın yaklaşık 12.837 m ² 'lik bölümünün yol ve refüj alanı düzenlemesinde kaldığı görülmektedir. Taşınmaz kadastro planı esas olmak üzere değerlendirilmiş olup tüm alan üzerinden tam mülkiyet değerlemesi yapılmıştır.
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	Taşınmazlar KDV Hariç Toplam Değeri: 4.160.000,00.-TL Taşınmazlar KDV Hariç Toplam Değeri: 4.908.800,00.-TL

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

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	10
3.2.1	Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri.....	10
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.....	10
3.2.3	Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri.....	11
3.2.4	Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi.....	11
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	12

3.4	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.....	12
3.5	Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler	12
3.6	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	12
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	13
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	36
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	36
5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	36
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	36
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	36
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	37
6.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri.....	37
6.2	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	37
6.2.1	Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	37
6.2.2	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	37
6.3	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	37
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	38
6.5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	39
6.5.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	39
6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	41
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	41

6.8	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
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	41
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	41
6.12	Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	41
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	42
7	SONUÇ	42
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	42
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	43
7.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	43
8	RAPOR EKLERİ.....	44
8.1	Tapu Kayıt Örneği.....	44
8.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	44
8.3	İmar Plan Örneği	46
8.4	Kadastro Plan Örneği.....	46
8.5	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı	47
8.6	Emlak Beyan Örneği	47
8.7	Uygunluk Beyanı.....	48
8.8	İzin Beyanı.....	49
8.9	Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	50
8.10	Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	51
8.11	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	52
8.12	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	53

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-MRDIN 04** 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 değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz **Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Celalettin YAVAŞ** tarafından hazırlanmış ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ** tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005)

1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **30.10.2019** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

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

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerlendirme raporu **Mardin Çimento Sanayi ve Tic. A.Ş** için iki nüsha olarak hazırlanmıştır.

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

Dökmetaş Mah. Elazığ Cad. 504 Parsel Yenışehir / DİYARBAKIR

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 değerlendirme 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, Kabala Mah. Savur Yolu 6. Km. Artuklu/MARDİN posta adresinde konumlu, **Mardin Çimento Sanayi ve Tic. A.Ş** için iki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Diyarbakır İli Yenişehir İlçesi Dökmetaş Mahallesi 504 Parselde “SUSUZ TARLA” vasfıyla kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti (arsa değer tespiti) amacıyla hazırlanmıştır. **Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece arsa/arazi değerlemesi istenmiş olup parsel üzerindeki yapı, müstemilat ve makine-ekipman varlıkları değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Taşınmazların tapu kayıtlarındaki takyidatlar değer belirleme aşamasında dikkate alınmamıştır.**

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 taşınmaz; Dökmetaş Mah. Elazığ Cad. 504 Parsel Yenişehir / DİYARBAKIR adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım: Konu taşınmaza ulaşmak için, Diyarbakır – Ergani Yolunda Ergani istikametinde devam edilir. Şanlıurfa-Siverek Bağlantı Yolu Kavşağı geçildikten sonra yaklaşık 2.5 km. devam edilerek ilk kavşaktan geri dönülür. Kavşak dönüşünden itibaren şehir istikametinde yaklaşık 1 km. devam edildiğinde, gidiş istikametine göre sağ kolda kalan değerleme konusu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın bir bölümü Ergani-Diyarbakır Yoluna cephe durumda olup akaryakıt istasyonu karşısında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Diyarbakır İl Merkezi'nin kuzeybatısında, Ergani Yolu üzerinde yer almaktadır. Bölge, yol aksı boyunca gelişim göstermekte olup taşınmazın bulunduğu alan ve çevresinin gelişim seyri düşüktür. Bölgede arsa/arazilerin yoğunluğu dikkat çekmekte olup yol üzerinde servis alanları, ticari ve sanayi-depolama alanları öne çıkmaktadır.

Taşınmaz Diyarbakır İl Merkezine 12.5 km. mesafede yer almaktadır. Bölgeye hususi araçlar ve aynı güzergahta çalışan, bölge yerleşim birimlerine hizmet eden toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin altyapı ve çevre düzenleme çalışmaları ile imar uygulama süreçleri henüz tamamlanmamıştır. Taşınmaz, Altındağ Dinlenme Tesisleri, Yurtiçi Kargo Aktarma Merkezi, Diyarbakır Aygaz Dolum Tesisine yakın konumda yer almaktadır.





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:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Alan (m ²)	Cilt/ Sayfa No	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
DIYARBAKIR	YENİŞEHİR	DÖKMETAŞ	0	504	SUSUZ TARLA	41.572,76	6/585	MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1	1

Tapu kayıtlarına göre taşınmaz; 15/09/1998 tarih, 3777 yevmiye numarası ile Paylaşma (Taksim) işleminden tescillenmiştir.

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

02.11.2019 tarih, 12:10 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmaz 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

Müşterinin talebi doğrultusunda taşınmaz için sadece arsa değerleme çalışması yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı ve müstemilatlar ile ilgili herhangi bir inceleme, değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

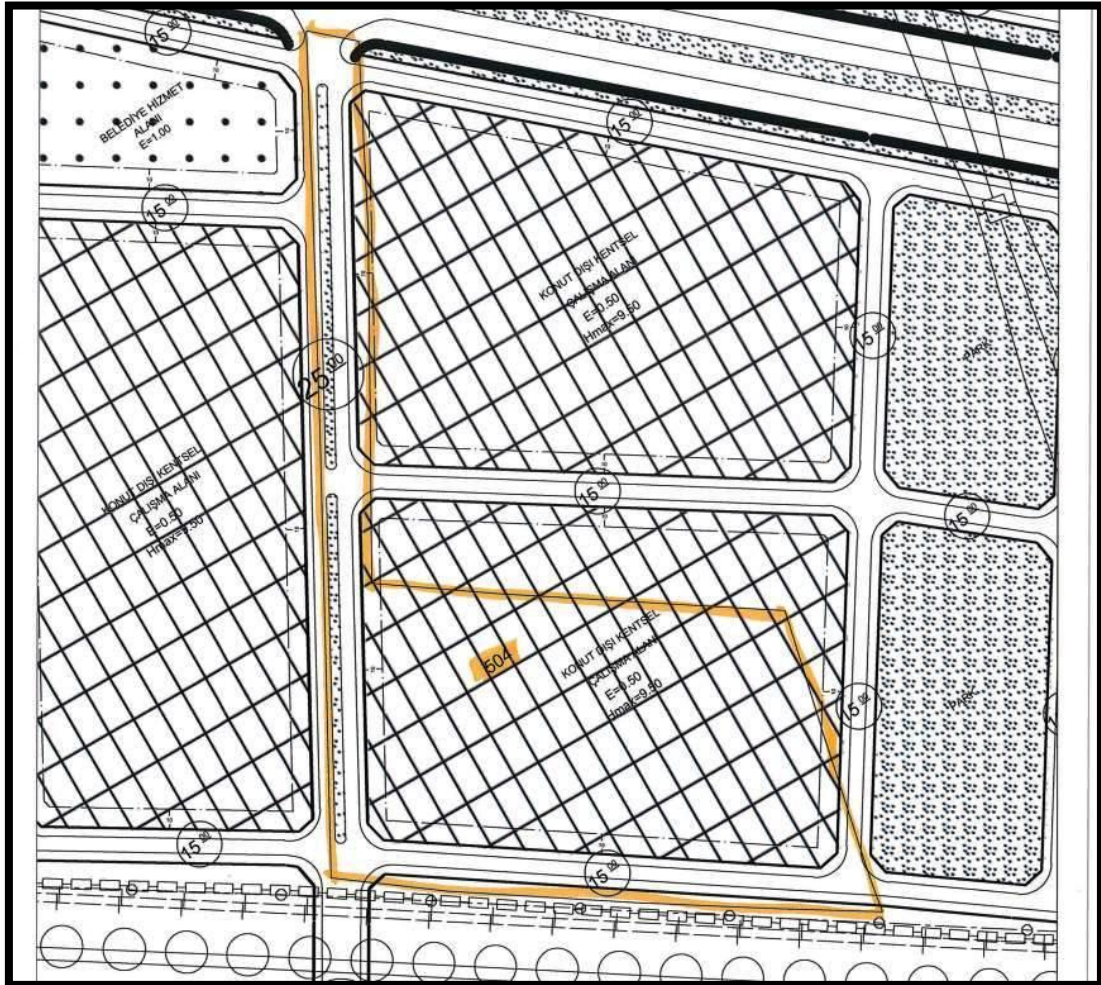
Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazın kadastro planı Diyarbakır Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kadastro planlarında yapılan incelemede taşınmazın alan ve sınırlarında herhangi bir farklılık olmadığı görülmüştür. Parsel üzerinde yer alan yapı ve müstemilatların kadastro planlarına işlenmediği, cins değişikliği işlemine konu edilmediği tespit edilmiştir.

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi

Yenişehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmakta olup henüz imar uygulama çalışmaları tamamlanmamış durumdadır. Uygulama imar planına göre değerlendirme konusu taşınmaz **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** sınırlarında kalmakta olup, yapılaşma hakları; **Emsal: 0.50, Hmax: 9,50 metre** olacak şekilde planlanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulama çalışmaları henüz tamamlanmamış olup taşınmaz tapu kayıtlarında olduğu gibi kadastro parseli niteliğindedir. İmar planı incelendiğinde taşınmazın yaklaşık 12.837 m²'lik bölümünün yol ve refüj alanı düzenlemesinde kaldığı görülmektedir.

Taşınmaz kadastro planı esas olmak üzere değerlendirilmiş olup tüm alan üzerinden tam mülkiyet değerlendirme yapılmıştır.



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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2’de listelenmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.4 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 gayrimenkul ile ilgili Yenişehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Müşterinin talebi doğrultusunda taşınmaz için sadece arsa değerlendirme çalışması yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı ve müştemilatlar ile ilgili herhangi bir inceleme, değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Bu doğrultuda taşınmazlar üzerindeki yapı ve müştemilatlar için 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümleri doğrultusunda herhangi bir inceleme yapılmamıştır.

3.6 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Yenişehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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

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.

Yabancılar 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 yabancılar 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

Diyarbakır İli:

Yüzölçümü: 15.168 km²

Nüfus: 1.732.396 (2018 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 21

Diyarbakır, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin orta kısmında, El Cezire'nin(Mezopotamya) kuzeyinde yer almaktadır. Doğuda Batman ve Muş, batıda Şanlıurfa, Adıyaman, Malatya, kuzeyde Elazığ ve Bingöl, güneyde ise Mardin illeri bulunmaktadır. Diyarbakır kent merkezi yaklaşık 9000 yıllık bir geçmişe sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık on ikinci şehridir.



İklim

Diyarbakır'da sert bir kara iklimi egemendir. Yazları çok sıcak geçer fakat kışları Doğu Anadolu Bölgesi kadar soğuk geçmez. Bunun başlıca nedeni Güneydoğu Toroslar yayının kuzeyden gelen soğuk rüzgârları kesmesidir. En sıcak ortalaması 31 derece, en soğuk ay ortalaması ise 1,8 derecedir. Günümüze kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 46,2 derece ile 21 Temmuz 1937 gününde, en düşük sıcaklık ise -24,2 derece ile 11 Ocak 1933 gününde yaşanmıştır.

Diyarbakır iklimi													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16,9	21,3	28,3	35,3	38,1	42,0	45,0	45,9	42,0	35,7	27,2	22,5	45,9
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	6,7	9,1	14,5	20,4	26,5	33,6	38,5	38,2	33,3	25,3	16,1	9,1	22,6
Ortalama sıcaklık (°C)	1,7	3,6	8,4	13,8	19,2	26,2	31,1	30,4	24,9	17,2	9,3	3,9	15,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-2,3	-1,1	2,7	7,2	11,3	16,9	21,8	21,1	16,2	10,2	4,0	-0,2	8,9
En düşük sıcaklık (°C)	-22,1	-21	-14	-6,1	0,8	6,0	11,0	13,8	5,2	-1,2	-12,9	-23,4	-23,4
Ortalama yağış (mm)	69,0	67,7	69,1	68,4	44,4	8,8	0,5	0,4	4,2	33,0	52,8	71,8	490,1
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü													

Yıllık yağış ortalaması 496 milimetre olan şehirde, bu yağışın %2'lik kısmı yaz aylarında düşmektedir. Kuzeydeki dağların eteklerine doğru gidildikçe yağışlar da artar.

Bitki Örtüsü

Güneydoğu Anadolu'nun doğal bitki örtüsü olan bozkır, Diyarbakır'da da egemendir. Bozkır bitki örtüsü içinde otsu bitkiler daha fazladır. Bunlar ilkbaharda kısa bir süre içinde yeşerip çiçeklenir, ama yağışların kesilmesiyle yaz başında kururlar. Çevredeki dağlar, yer yer meşe ormanlarıyla kaplıdır. Ormanlık alanlar ilin toplam yüzeyinin onda birini bile bulmaz.

Akarsular

Dicle Nehri

Diyarbakır şehrinin en önemli akarsuyu Elazığ ili sınırları içinden çıkan Dicle nehridir. Nehir, Diyarbakır şehrinin bulunduğu lav sahanlığının doğu kesimine paralel akar. Burada nehir vadisinin tabanı 600 m'ye iner. Diyarbakır'ın güneyinde 8 km mesafede doğuya yönelir. Dicle, Diyarbakır ilindeki akarsuların tümüne yakınıni toplar. Yalnızca ilin kuzeybatı köşesindeki küçük bir alanın suları Fırat ırmağına gider.

Dicle nehri Eğil'in doğusunda Dipni Çayı'nı alır. Sonra güneye yönelir.

Diyarbakır'a ulaşımından az önce Devegeçidi Suyu kendisine kavuşur. Diyarbakır kenti önünde geniş bir yatak içinde akar. En büyük kollarını Diyarbakır il sınırlarını terk ettikten sonra alır.

GAP kapsamındaki alt projelerden bazıları Dicle Havzası'ndadır. Dicle Diyarbakır ilindeki akarsuların tümüne yakınıni toplar. Yalnızca ilin kuzeybatı köşesindeki küçük bir alanın suları Fırat ırmağına gider (Çermik ilçesinin suları). Diyarbakır ili sınırları içinde önemli göl yoktur.

Nüfus

Diyarbakır İl Nüfusu: 1.732.396 (2018 sonu). İlin yüzölçümü 15.168 km²'dir. İlde km²'ye 114 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 905 kişi ile Bağlar'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,91 olmuştur. 01 Şubat 2019 itibarıyla TÜİK verilerine göre 19 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 617 mahalle bulunmaktadır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Lice (%7,17)- Sur (-% 1,01)

İlçelerin Nüfusu ve Artış Oranları-Belediye, Mahalle, Köy Sayıları-Şehir ve Köy Nüfusları ve Oranları-Km ² ye Düşen Kişi Sayısı										
İlçe	Nüfus 2018	N.Artışı %	Belediye S.	Mah.Say.	Şehir nüfus	Köy Say.	Köy Nüfus	Şehirli %	Alanı km ²	Yoğunluk
Bağlar	388.387	0,47	1	48	388.387	0	0	100,0	429	905
Bismil	117.674	1,29	1	122	117.674	0	0	100,0	1.679	70
Çermik	50.812	-0,15	1	81	50.812	0	0	100,0	948	54
Çınar	74.207	2,10	1	100	74.207	0	0	100,0	1.934	38
Çüngüş	11.927	0,77	1	40	11.927	0	0	100,0	512	23
Dicle	38.220	-0,60	1	48	38.220	0	0	100,0	738	52
Eğil	23.369	3,40	1	30	23.369	0	0	100,0	449	52
Ergani	130.105	1,14	1	102	130.105	0	0	100,0	1.510	86
Hani	33.100	1,62	1	26	33.100	0	0	100,0	436	76
Hazro	16.935	1,35	1	31	16.935	0	0	100,0	426	40
Kayapınar	362.407	5,67	1	34	362.407	0	0	100,0	480	755
Kocaköy	16.679	0,02	1	22	16.679	0	0	100,0	248	67
Kulp	36.640	2,57	1	58	36.640	0	0	100,0	1.560	23
Lice	26.163	7,17	1	70	26.163	0	0	100,0	982	27
Silvan	86.672	1,66	1	93	86.672	0	0	100,0	1.252	69
Sur	112.306	-1,01	1	100	112.306	0	0	100,0	1.227	92
Yenişehir	206.793	1,23	1	42	206.793	0	0	100,0	358	578
DİYARBAKIR	1.732.396	1,91	17	1.047	1.732.396	0	0	100,0	15.168	114

Tarihçe

Mezopotamya ile Anadolu medeniyetlerinin geçiş bölgesinde olan Diyarbakır'ın tarihi çok eski devirlere dayanmaktadır. Yontma taş ve Mezolitik devirlerde Diyarbakır ve çevresinde var olan

mağaralardan burada yerleşim olduğu yapılan arkeolojik araştırmalar ile anlaşılmıştır. Eğil-Silvan yakınlarındaki Hassun Dicle Nehri ve kolları üzerinde Ergani yakınlarında Hilar mağaralarında bu çağdan kalma kalıntılar tespit edilmiştir. Şehrin 65 kilometre kuzeybatısında Ergani ilçesi yakınlarında yer alan Çayönü Tepesi kazılarında, dünyanın en eski köyü bulunmuştur. Çayönü'ndeki insanlar zamanla göçebelikten yerleşik köy yaşama, avcılık ve toplayıcılıktan besin üretimine geçmiştir.

Şehrin kent merkezinde, MÖ 3000 Hitit ve Hurri-Mittani egemenliği yaşanmıştır. MÖ 1260 yılına kadar egemenliklerini sürdüren Hurri-Mitaniler'den sonra sırasıyla Asurlular, Aramiler, Urartular, İskitler, Medler, Persler, Makedonyalılar, Selevkoslar, Partlar, Ermeniler, Romalılar, Sasaniler, Bizanslılar, Emeviler, Abbasiler, Hamdaniler, Mervaniler, Selçuklular, İnaloğulları, Artuklular, Eyyübiler, Moğollar, Akkoyunlular, Safeviler ve Osmanlılar Diyarbakır'a egemen olmuşlardır.

Asurlular döneminde şehir, bölge valilik merkezi olmuştur. Milâttan sonra bir ve ikinci asırlarda şehir ve bölgesi için Romalılar ve Partlar arasında savaşlar yapılmıştır. Romalılar'ın hakimiyetine geçen şehir Roma İmparatorluğu'nun yıkılması ile Bizans yönetime geçmiştir. Ömer döneminde islâm ordusu Diyarbakır'ı ve çevresini fethetmiştir. Halid bin Velid, Diyarbakır'a giren ilk İslam kumandanıdır. Diyarbakır böylece bir eyalet olarak İslâm devletine bağlandı.

869-899 yılları arasında Diyarbakır ve çevresinde Şeyhiler Hanedanı hüküm sürmüştür fakat Halîfe Mütazıd bu hakimiyete son vermiştir. Daha sonraki yıllarda Hamdânîler hâkim oldularsa da, 990 yılında bölgeye hâkim olan Mervaniler 1096 yılına kadar saltanat sürdü. Alparslan 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi'nden bir sene önce Diyarbakır'a geldi. Mervânîler, Selçuklular'a tabi oldu. Melikşah'ın vefatından sonra Diyarbakır'da egemenlik Suriye Selçukluları'na geçti.

1095'te Türk emirlerinden Sadr'ın Amid valisiyken ölümü sonrasında kardeşi İnal şehre yönetici olmuş, İnal'ın kendi adıyla 1098 yılında İnaloğulları Beyliği'ni kurmasıyla bu beyliğin yönetiminde kalmıştır. 1142 yılından sonra da vezir Nisanoğlu Müeyyedüddin ve ardılları yarı bağımsız olarak Âmid şehrini yönettiler. Eyyubilere tabi olan Artuklu Beyliği'nin Hasankeyf Artuklu hükümdarı Nureddin Muhammed'in talebi üzerine Âmid şehri Selahaddin Eyyubi komutasındaki Eyyubi ve Artuklu kuvvetlerince 1183 yılında ele geçirildi. Selahaddin Eyyubi şehri Nureddin Muhammed'e bırakmış ve böylece şehir Hasankeyf Artukluları'nın başkenti olmuştur. 1232 yılına kadar Hasankeyf Artukluları'nın hakimiyetinde kalan yerleşim bu tarihte Eyyubiler tarafından ele geçirildi. 1241'de yılında Anadolu Selçuklu Devleti'nin denetiminde olan şehir, 1257-1259 yılları arasında Meyyafakirin Beyinin denetimine girdi. 1259'da İlhanlılar tarafından alınan şehir kendilerine tabi olan Anadolu Selçukluları'na geri verildi. Şehir, 1302 yılında İlhanlı hükümdarı tarafından Mardin Artukluları'na bırakıldı. 1394 yılına kadar Artuklu hakimiyetinde kaldı. Artuklular dönemlerinde kente önemli bir Türkmen kökenli nüfus yerleşimi olmuştur.

1394 yılında Timur tarafından yağmalanan yerleşim 1404 yılında Timur tarafından Akkoyunlular'a bırakıldı. Akkoyunlu devletinin kurulmasıyla da bir süre bu devlete başkentlik yaptı. Şehir, 1508'de Safeviler tarafından ele geçirildi.

1508-1515 yılları arasında Anadolu Beylikleri, Memlûkler Safevî devletleri arasında bu bölge için mücadele devam etti. Osmanlı hükümdarı Yavuz Sultan Selim, Diyarbakır Kuşatması'yla 10 Eylül 1515'te Bıyıklı Mehmet Paşa kumandasında Osmanlı egemenliğine kattı.

Diyarbakır, Osmanlılar döneminde önemli eyaletlerden birinin merkezi olmuş, doğuya sefer yapan orduların hareket üssü ve kışlağı görevini görmüştür. Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde özellikle I. Dünya Savaşı'nın yakın zamanlarında hastalık, yangın ve sefalet yüzünden büyük sıkıntı

çeken Diyarbakır; Cumhuriyet devrinde büyük ve önemli imar, sosyal, kültürel ve ekonomik hareketler yaşamıştır. 1950'lerden sonra yeni şehir kurulmuş; yollar, hastaneler, okullar ve modern yapılarla gün geçtikçe büyümüş ve gelişmiştir. Yeni şehir kara, hava ve demir yollarıyla Türkiye'nin dört bir yanına bağlanmış önemli merkezlerden biri haline gelmiştir.

Cumhuriyet dönemi

Diyarbakır, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Yeryüzü Şekilleri

Diyarbakır ilinde yüzey şekilleri oldukça sadedir. Çevresi yüksekliklerle kuşatılmıştır. Ortası çukur bir havza durumundadır. Diyarbakır havzası denen bu çukur alanın eksenini batı-doğu doğrultulu geniş Dicle Vadisi oluşturur. Kuzeyden Güneydoğu Toroslar yayı ile kuşatılmıştır. Bu dağlar Doğu Anadolu Bölgesi'yle Güneydoğu Anadolu'ya birbirinden ayırır. Diyarbakır havzasının güneybatısında ise Karacadağ kütlesi yükselir. Urfa-Diyarbakır il sınırı üstündeki bu kütle, koyu renkli lavların yığılmasıyla oluşmuş eski bir volkan kütlesidir. Koni biçiminde olmadığından fazla heybetli görülmez. Yüksekliği, en yüksek noktası olan Kolubaba doruğunda 1.957 metreyi bulur. Karacadağ'ın lavları, doğu yönünde Dicle Vadisi'ne kadar uzanır. Bu lavların yapısı çok geçirimli olduğundan, Karacadağ kütlesi üstünde akarsu aşınımı hemen hiç rol oynamamakta, dağın içine süzülen sular ancak eteklerde ve uzaklarda kaynaklar halinde yeryüzüne çıkmaktadır.

Yer Altı Zenginlikleri

Diyarbakır'da bakır, kurşun, çinko, barit, demir, fosfat, mangan rezervleri bulunmaktadır. İlin yer altı zenginliklerinin saha, tenör ve rezerv verileri şöyledir:

BAKIR-KURŞUN-ÇİNKO (Cu-Pb-Zn)

Dicle-Kurşunlu (Piricman) Sahası

Tenör :% 19.5 Pb (88 gr/ton Ag değeri bilinmektedir)

Rezerv :24.575 ton görünür+muhtemel, 19.925 mümkün rezerv.

BARİT (Ba)

Dicle-Visköl Köyü, Biricik Köyü ve Keferbere Köyü Sahaları

Tenör :% 80-94 BaSO₄

Rezerv:2850 ton görünür rezerv olup, yataklar sondaj çamuru katkı maddesi olarak işletilmiştir.

ÇİMENTO HAMMADDELERİ (Çmh)

Ergani Sahası

Kalite: -

Rezerv:462.647.937 ton kireçtaşı, 58.871.214 ton kil rezervi.

DEMİR (Fe)

Kulp-Sekan Tepe Zuhuru

Tenör:% 33.16 Fe

Rezerv:86.000 ton toplam rezerv.

FOSFAT (P)

Çınar-Ballıbaşı, Bilmece Sahası

Tenör:% 8-15 P₂O₅,

Rezerv:650.000 ton görünür+muhtemel rezerv.

MANGANEZ (Mn)

Ergani-Gömeç Sahası

Tenör:% 39.49 Mn

Rezerv:19.000 ton görünür+muhtemel rezerv.

MİKA(Mic)

Çermik-Midye Köyü Oyukbaşı Tepe zuhuru

Kalite:Plaka boyutları 1-5 cm

Rezerv:Rezerv çalışmaları yapılmamıştır. Özel sektör tarafından mika çıkarılmıştır.

TUĞLA-KİREMİT (TğKi)

Merkez ve Lice İlçeleri ile Sincangözü-Varisimbaşı-Zengo, Angülgözü ve Patrik Köyleri Sahaları

Kalite:Orta ve iyi kalite

Rezerv:3.000.000 ton jeolojik rezerv

Depremsellik

Diyarbakır kent merkezi ve yakın yöresi Arabistan Levhası üzerinde yer almaktadır. Afrika Plakası ve 10 milyon yıldan fazla bir süreden beri Kızıldeniz boyunca açılan ıraksayan karakterdeki levha sınırı nedeniyle ondan ayrılan Arabistan Levhasının kuzeye doğru hareketi sonucu Güneydoğu Anadolu Bölgesinin kuzeyini sınırlayan bir zon boyunca, Arabistan ve Avrasya Plakaları çarpışmaktadır. Bu çarpışmayla ilişkili olarak bölgede ortaya çıkan yaklaşık kuzey-güney doğrultulu sıkışma sonucu Diyarbakır'ın içinde bulunduğu alan ve yakın kuzeyinde doğu-batı eksenli kıvrımlar ve kuzeyden bindirmeli fayların etkin olduğu Bitlis-Zagros Kenet Kuşağı gelişirken, daha kuzeyde ise makaslama kırıkları şeklinde Kuzey Anadolu Fay Sistemi ve Doğu Anadolu Fay Sistemi oluşmuştur. Günümüzde hareketliliği devam eden bu aktif faylar boyunca son birkaç yüz yıl içinde magnitudü 7'yi aşan ve büyük can ve mal kayıplarına neden olan pek çok deprem meydana gelmiştir.

Bu depremlerin en yıkıcı olanları, 1513 Pazarcık depremi, 1822 Kahramanmaraş depremi, 1866 Karlıova depremi, 1866 Kulp depremi, 1872 Antakya depremi, 1874 Gezin depremi, 1875 Sivrice depremi, 1893 Çelikhan depremi, 1905 Pötürge depremi, 1971 Bingöl depremi, 1975 Lice Depremi, 1977 Palu depremi, Haziran-Temmuz 1986 Sürgü depremleri, 2003 Bingöl depremi, 2005 Karlıova depremi ve 2010 Elazığ-Kovancılar depremleridir. Bunlardan yakın olanlar Diyarbakır ve yöresini ciddi bir biçimde etkilemiştir.

Diyarbakır il merkezi ve yakın yöresinde Alt Miyosen yaşlı Fırat Formasyonuna ait kireçtaşları ve Lice Formasyonuna ait kilaşları, Üst Pliyosen- Pleistosen yaşlı ikinci evreye ait Karacadağ Grubu bazaltları, Üst Pleistosen yaşlı 3. Evreye ait Ovabağ Grubu Bazaltları ve bu bazaltlar üzerinde meydana gelen jeoteknik açıdan kil karakterli toprak örtü, bazaltların üzerine aktığı akarsu ortamında meydana gelen kum ve çakıltaşı mercekleri içeren çamurtaşı-silttaşı ardalanması (Yeniköy

Formasyonu), gevşek çimentolu çakıtaşı (Gölpınar Formasyonu) ve Kilitaşı silttaşı ardalanması (Gediktepe Formasyonu) gibi birimler değişik alanlarda yüzeilenmektedirler. Bunlardan taşıma gücü yüksek olduğu için deprem etkisini azaltma açısından en iyi olan birimler kireçtaşları ve bazaltlardır. Özelliklerinin yanal olarak sıkça değişmesinden dolayı bazaltların taşıma güçleri yersel olarak değişmektedir.

Diyarbakır il merkezinin içinde bu birimler üzerinde yapılan mikrotremör çalışmalarında genç alüvyonlar ve konsolide olmuş birimler 0.7- 0.8 frekans değerinde deprem dalgası büyütme etkisi gösterirken, şehrin batı yakasında ise, belirgin bir büyütme değeri göze çarpmamaktadır.

Turizm

Diyarbakır, tarihi eserler bakımından çok zengindir. Turizme elverişli ise de yeterli alt yapı tesisleri yoktur. Tarihi eserlerin çoğu Türk- İslâm medeniyetine aittir.



Diyarbakır Kalesi: Dünyanın günümüze ulaşan en büyük şehir surları Diyarbakır'dadır. Dicle vadisinden 100 m yükseklikte bir düzlük alana kurulmuştur. Çeşitli devirlerde tamir edilmiştir. Kale dış ve iç kale olarak iki kısımdır. Dış kalenin uzunluğu 5, iç kalenin ise 3 kilometredir. Kalenin 82 burcu vardır. Kalenin yüksekliği 10-12 m, kalınlığı 3-5 metredir. Dış kalenin 4 kapısı vardır: Dağ (Harput) Kapısı, Dicle (Yeni) Kapısı, Mardin (Teli) Kapısı ve Şanlıurfa (Rum) Kapısıdır. İç kale çember şeklinde ve dış kalenin kuzey doğusundadır. Bu kale içinde Artuklusaray, cami, kemer ve viran kale denilen ilk kalenin kalıntıları vardır. Kalenin havadan görünüşü kalkan balığına benzer. Kalede Artukoğulları, Selçuk, Osmanlı ve Akkoyunlu kitabeleri vardır. Çin seddinden sonra dünyanın en uzun, sağlam ve geniş surlarıdır. Yedi Kardeşler, Sen-Ben, Keçi Burçları kalenin en büyük burçlarıdır. Kalede koğuşlar, mahzenler, sarnıçlar ve depolar vardır. Dicle'ye bakan kısmı hariç diğer yanları savunma hendekleriyle çevrilidir. Bu hendekler bugün dolmuştur. Kale duvarları kabartma ve oyma motiflerle süslüdür.

Silvan Kalesi: Çok eski bir tarihe sahiptir. Kesin tarihi belli değildir. 532'de Bizans imparatoru Birinci Justinyen tamir ettirdi. İki surla çevrili dikdörtgen şeklindedir. 1185'te Hülâgu'nun ordusu büyük tahribat yapmıştır. Çınar ilçesindeki Mirhıdır ve Zerzeva kalelerinin yerleri kalmıştır. Kaleler tamamen yok olmuştur. Hazro ilçesinde Tercil, Mihrani ve Aydınlar kalelerinin burç, sarnıç ve sur kalıntıları vardır.

Ulu Cami: Diyarbakır'da Bizans devrinde yapılan Mar Tuma Kilisesini hazret-i Ömer zamanında 639'da fetheden İslâm ordusu cami hâline getirmiştir. Bu camiyi 1090 senesinde Selçuklu Hükümdarı

Melikşah yeni baştan inşa ettirdi. Anadolu'nun en eski camisidir. 80x80=1600 m2 saha kaplar, iki şadırvan, muhteşem cümle kapısı, mimberi ve mihrabı bir sanat abidesidir.

İçkale (Nâsiriye) Camii: 1155'te Selçuklular tarafından yapılmış, Osmanlı ve Cumhuriyet devrinde tamir görmüştür. Bu camiye hazret-i Süleyman Camii, Nariyye Camii de denir. Arap mimari tarzı hâkimdir. Diyarbakır'ın en eski camilerindendir.

Nebi Camii: Selçuklular tarafından yapılmıştır. Uzun ve dikdörtgen şeklinde olan minaresi, bir sıra ak ve bir sıra kara taştan örülmüştür.

Peygamber Camii: Osmanlı mimarisinin tipik bir örneğidir. Kanuni Sultan Süleyman Han yaptırmıştır.

Şeyh Muhtar (Mutahhar) Camii: On beşinci asırda yapılmış olup, Akkoyunlulara ait bir eserdir. Dört kısa sütun üzerine oturtulmuş minaresi ilgi çekicidir. Dünyada benzeri olmayan bir biçimde yekpare dört sütun üzerine inşa edilmiştir.

Ömer Şeddâd Camii: Mardin Kapısı girişindedir. 1150'de İnaloğulları zamanında yapılmıştır. Genelde süslemesizdir.

Hoca Ahmed Camii: Mardin Kapısı yakınlarındadır. 1489'da Hoca Ahmed tarafından yaptırılmıştır. Yan mekânlı ilk Osmanlı camilerinden küçük bir yapıdır.

Ali Paşa Camii: 1534-1537 arasında Hadım Ali Paşa tarafından yaptırılmıştır. Mardin Kapı ile Urfa Kapı arasındadır. Osmanlı sanatının genel niteliklerini birleştiren bir yapıdır.

Sefa Camii: On beşinci asır yapısı olup, minaresinin güzelliği ve mihrabının işçiliği ün yapmıştır. Ulu Caminin batısındadır. Akkoyunlular döneminin önemli eserlerindendir.

Melek Ahmed Paşa Camii: On altıncı asır yapısıdır. Melek Ahmed Paşa yaptırmıştır. Kâidesi çini mozaiklerle süslüdür. Minaresi çok güzeldir. Urfa Kapı yakınındadır.

Hüsrev Paşa Camii: Hüsrev Paşa tarafından 1526'da yaptırılmıştır. Mimarisi çok güzeldir. Mardin Kapı yakınındadır. Medrese olarak yapılmış olup, 1728'de minare eklenmiştir.

Hasan Paşa Camii: Hasan Paşa tarafından 1575 senesinde yaptırılmıştır. Güzel bir Osmanlı eseridir.

Fatih Paşa Camii: Diyarbakır'ı fetheden Osmanlı kumandanı Bıyıklı Mehmed Paşa tarafından 1522'de yaptırılmıştır. Türbesi yanındadır. Dokuz vezir (beylerbeyi) ile Osmanlı kumandanı Özdemir oğlu Osman Paşa türbeleri bu cami yanındadır. İldeki ilk Osmanlı eseridir.

Behram Paşa Camii: Osmanlı eserlerinin en büyük ve önemlisidir. 1522'de inşa edilmiştir. Tek minarelidir. Kapısı ve mihrabı bir sanat şaheseridir.

Selâhaddîn Eyyûbî Camii: Silvan'da olup, 12. asırda Selâhaddîn Eyyûbî tarafından yaptırılmıştır. Silvan'ın en büyük camisidir.

Kara Behlül Bey Camii: 1950'de Osmanlı Sancakbeyi Kara Behlül Beyin Silvan'da yaptırdığı güzel bir camidir. 1899'da minaresi eklenmiştir.

Tarihi Eyyûbîler minaresi: Silvan'dadır. Mimari kıymeti büyüktür. 5 tabakadır. Üzeri süslerle bezenmiştir. Yüksekliği 35 m olup, dikdörtgen şeklindedir.

Çermik Ulu Camii: Kale Mahallesindedir. On ikinci asırda Artukoğullarından Fahreddîn Karaarslan yaptırmıştır. Selçuklu Sultanı Üçüncü Alâeddîn Keykûbâd döneminde tamir edilmiş ve minare eklenmiştir.

Silvan Ulu Camii: 1031’de yapıldığı zannedilmektedir. 1157’de Artukoğlu Necmüddîn Alpî ve 1224’de Eyyûbîlerden Ebü’l-Muzaffer Şehâbeddîn Gazi tarafından tamir ettirilmiştir. Mihrap önü kubbesinin büyük tutulduğu camilerin ilk örneğidir.

Zinciriye Medresesi: Ulu Caminin batısındadır. Kitabesinde 1198’de Mimar İsa Ebu Dirhem’in yaptığı yazmaktadır. Küçük avlulu, tek katlı bir yapıdır.

Mesudiye Medresesi: Ulu cami yakınındadır. Artuklu devrinin en önemli eserlerindendir. Kitabesinde 1199’da Ebu Muzaffer İkinci Sökmen devrinde inşasına başlanıp, 1223’te tamamlandığı yazılıdır. Mimarı Cafer ibni Mahmud’dur. İki katlı, açık avlulu bir yapıdır. Çok süslü taş işçiliğini yansıtan kemerleri ilgi çekicidir. 1934’te müze hâline getirilmiştir.

Ali Paşa Medresesi: Mardin Kapı ile Urfa Kapı arasında Ali Paşa Camii yanındadır. 1543-1547 arasında Hadım Ali Paşa tarafından yaptırılmıştır. Tek katlı bir yapıdır.

Muslihiddîn Ları Medresesi: İbâriye, Perli medrese olarak da bilinir. Sey Sefa Camii yakınındadır. On beşinci asrın ikinci yarısında yapıldığı tahmin edilmektedir. Tek katlıdır.

Abdullah Paşa Medresesi: Çermik’te 1757’de Çeteci Abdullah Paşa tarafından yaptırılmıştır. İkinci Abdülhamîd Han zamanında Çermik Rüştîye Mektebi olarak kullanılmıştır. Günümüzde tamir edilmiş olan medrese, camiye çevrilmiştir.

Hâtuniye Medresesi: Hani ilçesinde Ulu Caminin yakınındadır. On üçüncü asır eserlerindendir. Günümüzde yıkık bir vaziyettedir.

Sahabeler Türbesi: İçkale’de Kale cami bitişiğindedir. Girişinde 1631-1633 arasında Silahdâr Mustafa Paşanın yaptırdığına dair kitabe vardır. Bazı kaynaklarda 639’da yapıldığı yazılmaktadır. Diyarbakır’ı fethetmeye gelen ve burada şehid düşen Eshâb-ı kirâm yatmaktadır.

Hüsrev Paşa Hanı: Mardin Kapısının hemen yanındadır. 1527’de Hüsrev Paşa tarafından yaptırılmıştır. Deliller Hanı da denilmektedir. İki bölümden meydana gelen han, geniş bir alana yayılmıştır.

Hasan Paşa Hanı: Ulu Caminin doğu girişindedir. 1575’te yapılmıştır. Doğu Kapısının işçiliği çok güzeldir.

Çifte Han: Hasan Paşa Hanının güneyindedir. On altıncı asırda yapıldığı tahmin edilmektedir. Zaman zaman gördüğü tamiratlar yüzünden ilk şeklini kaybetmiştir.

Yeni Han: Zinciriye Medresesi arkasındadır. 1789’da Seyyid Hacı Abdullah yaptırmıştır. İki katlıdır. Diğer hanlara göre sadedir.

Malabadi Köprüsü: Silvan yakınlarında Batman Çayı üzerinde tarihi bir köprüdür. 1147’de Artukoğullarından Tîmûrtaş bin İlgâzi tarafından yaptırılmıştır. Uzunluğu 220 m, eni 7 metredir. Kemerlerinin genişliği 38.60 m olup, dünyadaki taş kemerli köprülerden, kemeri en geniş olanıdır. Üzerinde iki geçiş kapısı ve iki ada vardır. Cumhuriyet devrinde iki defa tamir görmüştür ve ilk yapılış şeklinin büyük özelliğini kaybetmiştir.

Haburman Köprüsü: Çermik ilçesi Haburman köyü yakınındadır. Sinek Çayı üzerinde kurulmuştur. 1179’da Artukoğlu Necmeddîn Alpî’nin kızı Zübeyde Hatun tarafından yaptırılmıştır. Üç gözlü olup, boyu 107 m, genişliği 5.50 metredir.

Dicle Köprüsü: Mardin Kapısına 3 km uzaklıkta, Silvan yolu üzerinde bir köprüdür. Mervanoğullarından Nizâmüddeve Nasr tarafından 1065'te yaptırılmıştır. On gözlü olup, 180 m boyundadır.

Hasune Mağaraları: Silvan-Batman karayolunda tepeler üzerindedir. Üç yüze yakın mağara vardır. Birbirine koridorlarla bağlı olup, bir mağaralar şehridir. Çivi yazılar, şekiller ve oymalar vardır.

Dokyanus Şehri: Eshâb-ı Kehf'de ismi geçen şehir. Lice'nin 18 km batısında bir tepe üzerinde kurulmuştur. Şehir surlarla kuşatılmıştır.

Mesire Yerleri: Diyarbakır, tarihi eserler yönünden çok zengin olduğu kadar tabii güzellikler bakımından fazla zengin değildir. Mesire yeri olarak akarsu boylarından, tarihi kalıntılardan faydalanılmaktadır.

Kaplıcaları: Diyarbakır'ın başlıca şifalı suları, Çermik Kaplıcası ve Anakaris Suyudur.

Çermik Kaplıcası: Diyarbakır-Çermik yolu üzerinde olup, Çermik'e 3 km uzaklıktadır. Termal tesisleri bulunan kaplıca, kadın hastalıkları, üst solunum yolu kronik iltihapları, romatizma hastalıklarına iyi gelir.

Anakaris Suyu: Hani ilçesine 3 km uzaklıkta olup, içme kürleri sarılık ve karaciğer hastalıklarına iyi gelir. Böbrek taşlarının düşürülmesinde yardımcı olur. Kaynağın çevresinde tesis yoktur.

Ulaşım

Geniş bir hinterlandı olan İl merkezi kara yollarının kavşak noktasıdır. Diyarbakır' a hem karayolu, hem hava yolu ,hem de demiryolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Her zaman Ankara, İzmir ve İstanbul' a düzenli uçak seferleri yapılmaktadır. Diyarbakır' dan Türkiye'nin her yerine otobüs ile yolculuk yapılabilir. Ayrıca Ortadoğu Ülkelerine taksi ile yolculuk mümkündür. Diyarbakır'dan Ankara 912, İstanbul 1272, İzmir 1460, Adana 542, Kayseri 620, Malatya 263, Şanlıurfa 284, Elazığ 162, Van 383,Mardin 94, Muş 262 Kilometredir.

Havayolu

Diyarbakır'a her gün Ankara,İstanbul ve İzmir'den düzenli olarak Antalya, Adana ve Bursa'ya ise haftanın belirli günlerin de seferler düzenlenmektedir. Sivil-askerî havalimanı olan Diyarbakır Havaalanı şehir merkezine 6 km uzaklıktadır.

Yurt Dışına Uçuşlar

Diyarbakır-Erbil seferleri bulunmaktadır. Pazartesi, Çarşamba, Cumartesi ve Pazar olmak üzere haftada 4 uçak seferi yapılmaktadır.

Demiryolu

Diyarbakır demiryolu ağına bağlıdır. Bu ulaşımın merkezi Diyarbakır garıdır. Adana'dan Elâzığ'a giden Fırat Ekspres Diyarbakır Tren İstasyonu'nda durmaktadır. Bölgesel trenler bazında Diyarbakır-Bismil Diyarbakır-Batman, Diyarbakır-Kurtalan ve Diyarbakır-Adana güzergahları vardır.

Karayolu

Diyarbakır'dan Türkiye'nin her yerine otobüs ile yolculuk mümkündür. Otogar şehir merkezine 4 km uzaklıktadır. İlin bazı illere olan karayolu uzaklıkları şöyledir:

İller	Adana	Adıyaman	Ankara	Gaziantep	İstanbul	İzmir	Elâzığ	Malatya	Mardin	Mersin	Siirt	Şanlıurfa	Konya
Uzaklık (Km)	536	207	1.002	329	1.381	1.436	162	245	86	610	216	184	861

DİYARBAKIR İLİNE BAĞLI İLÇELER VE GENEL ÖZELLİKLERİ



Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı ^[27]	Alanı km ²	Rakım mt.	Merkeze km ^{[28]*}	Ulaşan Yollar ^[28]
Bağlar	2008	429	705	3	E E99 / D 360 -08
Bismil	1936	1.679	548	54	D 370 -01, 21-25, 21-26
Çermik	Cumh.önce	948	686	86	D 885 -11 (Ergani)=>21-79, 21-81
Çınar	1937	1.934	673	35	D 950 -09
Çüngüş	1953	512	978	110	D 885 -11=>21-79 (Çermik)=>21-81
Dicle	1936	738	939	85	D 885 -11=>21-78
Eğil	1987	449	855	48	D 855 -11=>21-75, 21-84
Ergani	1926	1.510	951	55	D 885 -11, 21-79, 21-78
Hani	1958	436	900	70	D 360 -08=>21-08, 21-78
Hazro	1954	426	1.012	70	D 360 -09=>21-03
Kayapınar	2008	480	747	8	E E99 / D 360 -08
Kocaköy	1990	248	969	61	E E99 / D 360 -08, D 885 -11, D 950 -09
Kulp	Cumh.önce	1.560	1.015	123	D 950 -08=>Lice=> 21-05
Lice	Cumh.önce	982	997	84	D 950 -08=>21-05
Silvan	Cumh.önce	1.252	840	78	E E99 / D 360 -09
Sur	2008	1.227	674	2	E E99 / D 360 -08, D 885 -11, D 950 -09
Yenişehir	2008	358	668	2	D 885 -11, D 950 -09
DİYARBAKIR	Cumh.önce	15.168	674		

Bağlar

Nüfusu 350.000'den fazladır. Diyarbakır'ın en büyük ilçesi olduğu kadar Türkiye'nin de en büyük ilçelerinden biridir.

Daha önceleri bir semt iken yeni çıkan bir kanunla merkez ilçe yapılmıştır. Nüfusun çoğunluğunu çocuk yaştakiler oluşturur. Burada yaşayan aileler genellikle çok çocukludur ve birçoğunu göç eden insanlar oluşturur. Yenihal semti civarında Kaymakamlık binası hazır hale getirilmiştir.

Diyarbakır Bağlar Belediyesi, 21.12.1993 tarih ve 93/5130 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nin ilanının ardından, Sur ve Yenişehir ilk kademe belediyeleri birlikte kurulmuştur. Bağlar Belediyesi'nin hizmet alanında kurulduğu ilk dönemde toplam 7 mahalle (Alıpınar, Fatih, Kaynartepe, Körhat, Muradiye, Yeniköy, 5 Nisan) bulunmaktaydı. Daha sonra yoğun göç sonucu Bağcılar, Yunus Emre, Şeyh Şamil, Selahattin Eyyübi, Mevlana Halit mahalleri oluşmuştur.

10.07.2004 tarihinde kabul edilen 5216 sayılı yasa ile 21 köy (Ağaçgeçit, Batıçanakçı, Çiçekliyurt, Çiftlik, Develi, Gömmetaş, Kabahıdır, Kolludere, Körtepe, Özdemir, Sarıdallı, Topraktaş, Topyolu, Yeşildallı, Tellikaya, Uzunbahçe, Buçuktepe, Pınaroğlu, Yukarı Mollalı, Tavşantepe, Batıkarakoç) ve bu köylere bağlı 24 mezra mahalle statüsüne geçirilerek Bağlar Belediyesi'ne bağlanmıştır. Böylece Bağlar Belediyesi 33 mahalleye hizmet götürmekle yükümlü bir belediye haline gelmiştir.

2008 yılı mart ayında ise Bağlar ilçe statüsü alarak ilçe belediyesi olarak ilan edilmiştir. 2009 yılı nüfus sayımına göre Bağlar'ın nüfusu 334954' tür, Bağlar'a ilişkin diğer idari veriler ise şöyledir:

Toplam Alan (2004'ten önce) : 7100 Hektar

Toplam Alan (2004 bağlanan köylerle beraber): 34300 Hektar

İmarlı Alanlar : 2925 Hektar (Bağlanan köyler hariç)

Kişi Başına Düşen Yeşil Alan : 0.7 metrekare

Bismil

İlçe, Basmil Kabilesi adı altında, Urfa ve şimdiki Arak Mezopotamya yöresinden gelenler tarafından kurulmuştur. Bismil'de çıkan eski mezar taşları 250-400 yıllıktır. Bunların bir kısmının Konya ve bir kısmının da Musul tarafından geldikleri söylenir. Önceleri köy statüsünde olan Bismil, bir ara nahiye olmuş, Mermer ve Akpınar köyleri de buraya bağlanmıştır. Sonra bu teşkilat dağıtılarak adı Şark olarak belirlenen bu nahiye merkezden idare olunmuştur.

1926 yılında yapılan idari bölünmede Şark Nahiyesi'nin merkezi bu kez Seyithasan mahallesi olmuş, Bismil buraya bağlanmıştır. Daha sonra, tekrar Bismil Nahiyesi oluşturulmuş ve Seyithasan Köyü buraya bağlanmış, 1936 yılında da Bismil Diyarbakır'ın altıncı ilçesi olmuştur. İlçe ayrıca nüfus bakımından da Ergani'den sonraki en büyük ilçedir.

Coğrafya

Hem karayolu ve hem demiryolu bağlantısı olan şehirde, Dicle nehri ilçe tarımının hayat kaynağıdır. Kurtuluş, Fatih, Fırat, Akpınar, Altok, Dicle, Dumlupınar (Avaşın), Şentepe, Esentepe, Seyrantepe, Tekel, Ulutürk Mahallesi olmak üzere 12 mahalleden ibarettir. Merkez ilçeye olan uzaklığı 54 km'dir. Diyarbakır iline 48, Batman iline 41, Şanlıurfa iline 199, Mardin iline 94, Ankara iline 1050, İstanbul

iline 1500, İzmir iline 1460, Bursa iline 1400 kilometre uzaklıktadır. İlçeye bağlı 112 köy, 90 mezraa bulunmaktadır. Tepe, Yukarı Salat ve Ambar beldesi olarak üç iki beldesi vardır.

Bismil'de yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçen karasal iklim egemendir. Bismil ovası yazları Diyarbakır ilinin en yüksek sıcaklıklarının ölçüldüğü yerdir. Bismil'de tarihte ölçülen en yüksek sıcaklık 10 Temmuz 1962 gününde 50,2 derece olarak ölçülmüştür.

Turistik yerler

İlçe yeni kurulduğu için burada herhangi bir tarihi anıt bulunmamaktadır. Ancak Türkmen Hacı mahallesinde Kabasakal, Sarısakal ve Yedikızlar türbeleri, Koği, Tepe, Saladum, Matar, Köprü ve diğer onlarca mahallede bulunan höyükler (yapay tepeler) incelemeye değer enteresan yerlerdir.

Çermik

Eski ismi Aberna'dır. İlçe bugünkü ismini ise dünyaca meşhur kaplıcalarından almıştır. Çermik'in 2006 tarihi itibarıyla merkez nüfusu 21.000 civarındır. Ayrıca ilçede Artuklu Beyliği döneminden kalma birçok tarihi eser mevcuttur. Bunların başlıcaları; Haburman Köprüsü, Çeteci (Bande) Abdullah Paşa Medresesi, Çermik Hamamı ve Bandeler Çeşmesi'dir. (Çermik kaplıcaları Bandeler döneminde yaptırılmıştır.) Çermik Belediyesi tarih ve kültür eseri olan Haburman köprüsünü korumak amacıyla araç geçişine kapatmış ve yol ihtiyacını karşılamak için yaklaşık 20 metre yanına ek bir köprü yapmıştır.

Düğünlerde folklorik esintiler kısmen de olsa görülür. Çermik'in geçim kaynağı özellikle yurtdışında çalışanların yolladığı dövizler, şehirdışına giden mevsimlik işçiler, mermer ocakları ve Çermik Kaplıcası'dır. Ayrıca memur nüfusunun çok olması şehir ekonomisini hareketli kılmaktadır. En önemli yemeği Meftunedir. Kadınların en büyük eğlencesi Mart ayındaki oğlak eğlencesidir.

Şehir Merkezinde 10 adet İlköğretim, 1 düz lise, 1 Çok programlı Lise, 1 Anadolu Lisesi, 1 Anaokulu ve Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır.

Çermik'te bağıcılık oldukça ilerlemiştir ve özellikle köylerin geçim kaynağı durumundadır.

Çınar

Cumhuriyetin ilk yıllarında Diyarbakır merkeze bağlı büyük bir köy olan Çınar 23 Haziran 1937 yılında, 3223 sayılı kanun ile bağımsız ilçe haline gelmiştir. Önceleri adı "Melkis" olup merkezi daha sonra "Hanakpınar" mahallesi yakınlarına taşınan ilçenin, 1937'den önce adı "Akpınar" ve "Hanakpınar" olarak bilinmekteydi.

Tarihi eserler

Süleyman Ağa Mağaraları

Şikeftan Mağaraları

Zerzevan Kalesi

Aktepe Minaresi

Jüşnehamke Mağarası

Çüngüş

Diyarbakır'ın Kuzey Batısında yer alan Çüngüş'ün yüzölçümü 489 km² olup denizden yüksekliği ise 1049 metredir. İlçenin Doğusunda Çermik, Kuzeyinde Elazığ İli Sivrice ilçesi Batısında Malatya ili Pütürge ilçesi ile Fırat nehri ve Güneyinde Adıyaman iline bağlı Gerger ilçesi bulunmaktadır. Etrafı dağlarla çevrili olan Çüngüş ilçesinin Güneydoğu Toroslar üzerinde sırayla Abaza, Akdağlar ve Savucak dağları bulunmaktadır. Akarsuları Fırat Nehri, eski adı Nahrik çayı olan Çüngüş çayı ve Medye çayı'dır. Fırat nehri üzerinde bulunan Karakaya barajı İlçenin önemli yapılarındandır.

İlçe siyasi bazı sebeplerden ötürü Elazığ'dan alınıp Diyarbakır'a bağlanmıştır. İpek yolu üzerinde bulunması hasebiyle bir dönem jeopolitik bir önem arz eden Çüngüş, hızlı bir gelişim göstermiş; ancak ipek yolunun değişmesi sonrasında hızla eski canlılığını yitirmiştir ve halen başta ekonomik olmak üzere muhtelif bazı sebeplerle dışarıya göç vermektedir.

Çüngüş'ün, kelime anlamı itibarıyla "Çoban aldatan kuş (Çıncuş)" manasına geldiği düşünülmektedir.

Dicle

Diyarbakır Merkez'e 92 km uzaklıktadır. Fakat bu yol Ergani üzerinden sağlanan yoldur. 2013 yılında yapılan Eğil-Dicle Karayolu sayesinde bu mesafe 68 km'ye düşmüştür. 1274 km²'lik bir alana yayılmış olan ilçenin topraklarının büyük bir bölümü dağlık ve ormanlıktır. Ovalar ise dağlar arasına yerleşmiş küçük parçalar halindedir. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 970 metredir. Arazinin %30'u meşe ağaçları ile kaplıdır. Ormanlık alana sahip olması sebebiyle Diyarbakır'ın diğer ilçelerine göre daha fazla yağmur almaktadır. İlçenin Zazaca Adı "Piron-Piran" dir. İlçede tarımcılıktan çok hayvancılık yapılmaktadır. Hayvancılıkta da küçükbaş hayvancılığı ön plandadır. İlçenin kuzeyinde Elazığ'ın Alacakaya ve Arıcak ilçeleri; güneyinde Eğil ilçesi; doğusunda Ergani ve Elazığ'ın Maden ilçesi; batısında Hani Ve Kocaköy ilçeleri vardır. İlçe, Elazığ ili ile sınır olan bir ilçedir.

Eğitim ve okullar

İlçede Meslek, Anadolu ve İmam Hatip olmak üzere 3 lise, 2 tanesi yatılı olmak üzere 6 Orta öğretim okulu, 1 tane rehabilitasyon merkezi ve 1 tane de özel dersane bulunmaktadır. Köylerin çoğunda İlköğretim Okulu mevcuttur. İlçede toplam 74 okul bulunur. Ayrıca ilçede yapılan 8 derslikli anaokulu Dicle Anaokulu adıyla 2014/2015 eğitim öğretim yılında faaliyete geçmiştir.

Ekonomi

İlçe halkı geçimini tarım ve hayvancılıkla sağlar.

Sanayi ve madenler

Küçük çaplı tamirciler, un değirmenleri ve mermer atölyeleri başlıca sanayi dallarıdır. Maden olarak ilçenin Kurşunlu mahallesinde kurşun ve çinko madeni; Altıntaş ve Kurudere köylerinde mermer madeni çıkarılıyor. Ayrıca Yokuşlu mahallesinde çinko madeni keşfedilmiş olup çıkarılması planlanmaktadır.

Eğil

Diyarbakır'dan 50 km uzaklıkta antik bir kent olup, Asurlulardan kalma kale ve birçok antik mağara, kral kızı resimlerine ev sahipliği yapan bir ilçedir.

"Peygamberler şehri" olarak bilinmektedir. Asurlular, Roma İmparatorluğu, Bizanslılar, Selçuklular, Abbasiler, Osmanlı İmparatorluğu ve son olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin ilçe idare bölgesidir.

Ergani

Dicle'nin sağ kıyısına 10 km uzaklıkta ve 1526 metre yüksekliğindeki Zülküf Dağı'nın güney eteğine kurulmuş (Halk arasında Zülküf Dağı, Zülküf Peygamber Dağı, Makam Dağı olarak isimlendirilmektedir.) Diyarbakır'ın önemli ilçelerinden biridir. Ergani, Diyarbakır ilinin en büyük ilçesidir. İlçe merkezine bağlı, 86 köy bulunmaktadır.

Tarihçe

Osmanlı devrinde Ergani'ye verilen Osmaniye adı Adana'nın eski ilçesi bugünkü Osmaniye ili ile karıştırıldığı için sonradan Ergani olarak değiştirilmiştir.

Ergani çok eski bir şehir olup, kuruluş tarihi belli değildir, İlçeye 8 km. uzaklıkta bulunan Hilar Şehri harabelerinde yapılan (Çayönü) kazıda, bugünkü bilgilere göre Anadolu'nun en eski köy yerleşimi ortaya çıkmıştır. Çayönü tepesinde ortaya çıkan MÖ 7000 yılına varan kalıntılara dayanarak Ergani'nin 9000 yıllık tarihi olduğu söylenebilir. Osmanlı devrinde uzun zaman Sancak beyliği (il merkezi) yapan Ergani ilçesi, 20 Nisan 1924 tarih ve 491 sayılı kanunla Sancak Beyliği sona ermiş Diyarbakır iline bağlı ilçe statüsünü almıştır.

19. yüzyıl ortalarında Ergani sancağının merkezi, Bakır maden işletilmesi dolayısıyla önem kazanan Maden kasabasına taşındı. 19. yüzyılda bir mutasarrıf 3 kaymakam ve 11 müdür tarafından yönetildi. İlçe çok eski yerleşim yeri olup Doğu Anadolu kültürü ile yoğrulmuştur. Ancak bu güne kadar bir kulenin yıkıntıları gelebilmiştir. Ergani kalesi, Ergani yakınında kolat Dağı yamacında bulunur. Bugün bir yıkıntı halindedir. Kalenin kimin tarafından yapıldığına dair bir kayıta da rastlanmamıştır. Kale Evliya Çelebi'nin seyahatnamesinde ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Osmanlı dönemi yapıları olarak 19. yüzyıl sonunda Ergani'de Belediye konağı dışında 3 cami, 10 mescit, 3 Ermeni kilisesi, 1 Protestan mabedi, 3 han, 3 hamam ve 30 çeşme bulunmaktaydı. Bu yapılardan hükümet konağı 1891 yılında inşa edilmiştir. Eski hükümet konağı restore edilerek turizme kazandırılmıştır.

Coğrafya

İlçenin yüzölçümü 1489 kilometrekaredir. Ergani ilçesi idari olarak Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde bulunur, ama coğrafi olarak bir kısmı Doğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Elâzığ iline bağlı Maden ilçesi, doğusunda Diyarbakır ili ve Diyarbakır'a bağlı Dicle ilçesi, güneyinde Urfa'ya bağlı Siverek ilçesi, batısında Diyarbakır'a bağlı Çermik ve Çüngüş ilçeleriyle sınır komşusudur. Denizden yüksekliği 955 metredir. Belli başlı akar suları Dicle nehri ve Boğaz çayıdır.

Hani

İlçenin eski ismi Heni'dir. Kuruluş tarihi çok eski olan Hani ilçesi ile ilgili ilk bilgiler MÖ 8. yüzyılda başlar. Urartu devleti ve Asurlular arasında önemli çatışmalara sahne olduğu bilinmektedir. Daha sonra Nirbi'lerin yerleşim merkezi olan Hani'nin tarihçesi Diyarbakır merkezinin tarihçesiyle paraleldir. 1875'te Palu'ya bağlı bir bucak olan Hani, daha sonra Lice'ye bağlanmıştır. Hani'de belediye 1878'de kurulmuştur.

MÖ 1280 yılında Asur Hükümdarı I. Salmanassar ile yaptıkları savaşta yenilerek dağılan Nirbi'lerin yerleşim merkezi olan Hani, Cumhuriyet döneminde Lice'ye bağlı bir belde idi. Daha sonra gelişerek ilçe oldu.

Denizden 1200 metre yüksekte, dağlık bir bölge olan Hani, Artuklulardan kalma Hatuniye Medresesi, Ayn-Kebir Su Kaynağı, Yasin Minaresi ve Cafer-i Tayyar Yatırı ile tarihi bir zenginliğe sahiptir.

Silvan'dan sonra nüfus yoğunluğu en çok olan ilçedir. Kilometrekareye 63 kişi düşer. Ayrıca 100 km'ye ortalama 4 köy düşer. Köyler ilçenin kuzeyindeki küçük ova çevresinde toplanmıştır.

Dışarıya sattığı en önemli ürünler tahıl, pamuk, yaş ve kuru meyveler ile birlikte ayrıca ilçeden her yıl kereste satışı yapılmaktadır. Ayrıca ilçede çökelek ve tereyağı satılmaktadır.

Dicle Nehri Hani'ye 18 km uzaklıktadır. Ayrıca nehirde bolca alabalık yetiştirilmektedir.

Turistik yerleri

Hatuniye Medresesi

Sancar Şahin Validesi Zeynep Hanım tarafından 13. yüzyılda yapıldığı sanılmaktadır.

Hani Ulu Camii

Kesin olarak tarihi bilinmemekle beraber bir Selçuklu eseri olup, 15. yüzyılda yapıldığı sanılmaktadır. Kızıl kilise olarak da bilinir. Ulu Camii 1684, 1779, 1780 ve 1870 tarihlerinde tamir görmüştür. Yakın zamanda, camii avlusuna ŞURKAV tarafından kesme taşlardan yapılmış bir şadırvan inşa edilmiş ve bahçe düzenlemeleri yapılmıştır.

Aynkeris Şifalı Suyu

İlçe merkezinden 2 km mesafededir, sarılık hastalığına iyi geldiği sanılmaktadır. Yıllık ziyaretçi sayısı 10.000 kişi dolayındadır. .

Koki Çayı Mesiresi

İlçe merkezinden 8 km mesafededir. Burada kaynayan suda bol miktarda alabalık bulunur. Saniyede 6 m³ su akmaktadır.Hani'nin şebeke suyu koki çayından gelmektedir .

Aynkebir Havuzu

Aynkebir su havuzu Ulucami ile Hatuniye medresesi arasında bulunan büyük bir havuzdur. Bu su Hani Dağının eteklerinde kaynar ve 9 kemerli bentlerden çıkarak bir havuz oluşturur. Havuza 7 gözden su akmaktadır. Akan su ile ilçenin tüm arazileri sulanmaktadır. MÖ 2000 yılında Huriler tarafından yapılmıştır. Hani ilçesinin bağlı olduğu Diyarbakır merkez ilçeye olan uzaklığı 64 km dir. Merkez, Çarşı, Derelli, Zirve ve veziri mahallesi olmak üzere ilçe merkezi 5 mahalleden ibarettir.

Şeyh Ahmed Efendi Türbesi

1823 yılında vefat eden, Halidi Tarikatı'nın kurucusu Mevlana Halid Ziyâeddin'in küçük oğlu Şehabeddin Ahmet'in mezarı bulunmaktadır. Türbe, yakın zamanda ŞURKAV tarafından restore edilmiştir.

Hazro

Diyarbakır'ın kuzeydoğusunda bulunan küçük bir dağ ilçesidir.

İlçe sınırları içerisinde bulunan Terçil, Ayındar ve Mihrani kalelerinin kalıntıları yöre tarihinin çok eskilere dayandığını göstermektedir. Asurlular zamanında yörede kurulan “HATARO” adlı Tercil Kalesi’nden adını alan Hazro, ilk çağlardan bu yana sırasıyla Perslerin, Makedonya Krallığını, Roma ve Bizans İmparatorluklarının idaresinde bulunmuştur. İslamiyet’in Anadolu’ya yayılmasıyla birlikte Halife Ömer zamanında Müslümanların eline geçen Hazro, bu tarihten itibaren bölgede kurulan Müslüman beylik ve emirlikler arasında sık sık el değiştirmiştir.

Türklerin 1015 tarihinden sonra Anadolu'ya yaptıkları keşif hareketleri sırasında uğrak yerlerinden biri olan Hazro, Malazgirt Savaşı'ndan sonra ilk Türk yerleşim yerlerinden birisi olmuştur. 11. yüzyılın sonlarına doğru Büyük Selçuklu İmparatorluğu'na bağlanan bölge daha sonra Selçuklulara bağlı Anadolu Beylikleri tarafından yönetilmiştir. 14. yüzyılın başlarında Anadolu'daki Selçuklu hakimiyeti sarsılınca İlhanlı Devleti'ne bağlı Mardin Artuklularının eline geçen yöre toprakları; 1393'te Timur'un Anadolu seferi sonucunda Akkoyunlu Devleti'nin idaresine verilmiştir. 1502 tarihinden itibaren Safevilerin eline geçen Hazro ve çevresi Yavuz Sultan Selim'in 1515'te başlattığı Mısır Seferi esnasında Osmanlı Devleti'nin yönetimine girmiştir. İlk önceleri Diyarbakır eyaletine bağlı bir sancak olan Hazro uzun bir süre bu statüsünü korumuştur. Tazimat devrinde Mustafa Reşit Paşa zamanında Silvan'a bağlı 63 köylü bir bucak haline getirilmiştir. Birinci Dünya Savaşı'na kadar bu durumunu koruyan Hazro, Güney Cephesinde görevli olan Mustafa Kemal tarafından ziyaret edilmiştir. 1917 (Rumi 1333)

Cumhuriyet Döneminin başlarında küçük bir bucak olan Hazro'da 1943'te belediye teşkilatı kurulmuş, ardından ilçe Haziran 1954 tarihinde Silvan'dan ayrılarak Diyarbakır iline bağlı bir ilçe olmuştur.

Diyarbakır-Silvan karayolunun 57. km'de yol ayrımı ile 17 km'de kuzey yönüne doğru asfalt bir yol ile ulaşılan Hazro, Diyarbakır'ın küçük yerleşim yerlerinden biridir.

Hazro ilçesinde 1970-1980 yılları arası kent nüfusunda bir değişim yaşanmazken 1980-1990 yılları arası kent nüfusu ikiye katlanmış, 2000'li yıllara doğru ise ikiye katlanan bu nüfusun %40'nın ilçe dışına göç ettiği anlaşılmıştır. 2000 yılından sonra ise Hazro merkez nüfusunun, yörenin güven ortamına kavuşmasıyla tekrar artmaya başladığı gözlenmiştir. İlçe kırsalında ise 1970'lerde 1990'a kadar nüfus düzenli olarak artarken 1990-1997 yılları arasında kent merkezinde yaşanan yaklaşık %40'luk azalmaya benzer oranda azalmıştır. 1997-2000 yılları arasında artma eğilimi göstererek, kaybettiği nüfusu 3 yıllık zaman diliminde geri çekmiştir.

Hazro şehir nüfusu 1970 yılında 4321 iken 1980'de 4426, 1990'da 8048, 1997'de 5997 olarak açıklanmıştır. 2000'de yapılan nüfus sayım sonuçlarına göre ise merkez nüfusu artarak 6130'a çıkmıştır. Kırsal nüfus ise 1970'te 11.989, 1980'de 14.548, 1990'da 15.923 iken 1997'de 10.113'e düşmüştür. 2000'de yapılan resmi nüfus sayımı sonuçlarına göre ise artarak 12.566'ya çıkmıştır. 1990 yılında toplam nüfusu 23.971, 1997'de 16.110 olan Hazro'nun 2000 yılı resmi nüfus sayım sonuçlarına göre nüfusu 18.678 olmuştur.

İlçede tarımın ve hayvancılığın istihdam payı içindeki oranı %75 iken, ticaret, sanayi ve resmi kurumlarda çalışanların oranı %20 kayıp işgücü oranı ise %5'tir.

Kayapınar

Bu ilçenin ilk yerleşim bölgesi Peyas Köyü'dür. 1991 yılında yaklaşık 3 bin nüfusu bulanan Peyas köyü beldeye dönüştürüldü. Beldenin ikinci önemli yerleşim birimi ise Huzurevleri oldu. 2013 yılında ise ilçeye bağlı durumda bulunan Peyas mahallesi, 142,228 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık mahallesi olarak kayıtlara geçerken ilçeye bağlı diğer bir mahalle olan Huzurevleri ise 91,832 kişiyle 2. sırada yer aldı.

Son 14 yılda büyük değişimler yaşayan belde 2004 yılında çıkarılan Yerel Yönetimler Yasası ile çok sayıda köyün de bağlandığı Kayapınar, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nin ilk kademe belediyesi oldu. 2004 yılında 9 köyün Kayapınar'a bağlanması ile birlikte 68 bin olan ilçe nüfusu 75.592 oldu.

Belediyenin kurulduğu 1991 yılında belde nüfusu resmi rakamlarla 3 bin iken, 1994 yılında 20 bin, 1997 yılında 42 bin, 2000 yılı nüfus sayımında 68 bin oldu. Son beş yılda yoğun göç alan ilçe nüfusu 300.000 civarındadır. Diyarbakır'da adeta bir şantiye görünümünde olan belediye sınırları içerisinde inşa edilen binalar göz önüne alındığında önümüzdeki 2 yıl içerisinde bir 40 bin civarında nüfusun bu bölgeye yerleşmesi beklenmektedir.1 İnşaat sektöründeki en büyük gelişme Diclekent Bulvarı ve Fırat Bulvarı civarında görülmektedir.

İlçenin konumu

İlçe, Yenişehir ve Bağlar ilçe sınırlarıyla komşu. Diyarbakır'ın Urfa ve Elazığ illerinden gelen yolların kesiştiği üçgende bulunmakta. Bunun yanında yeşil alan bakımından ilçede büyük alanlar mevcut şehrin doğal yapısına büyük katkısı bulunmakta. Modern şehir anlayışıyla konut çevrelerinde yeşil alan, yapıların arasındaki alanların genişliği ve otopark gibi avantajlarla ilçe geleceğin yerleşim bölgesi olma konumunda. Ayrıca Diyarbakır Şehirler Arası Otobüs Terminali (DİŞTİ)'de bu ilçede bulunmaktadır.

Eğitim durumu

İlçede İlköğretim Genel Müdürlüğüne bağlı 49, Ortaöğretim Genel Müdürlüğüne bağlı 5 genel lise, Teknik Eğitim Genel Müdürlüğüne bağlı 2 Anadolu Teknik Lisesi Okul Öncesi Eğitimi Genel Müdürlüğüne 2 bağımsız anaokulu, Yaygın Eğitim Genel Müdürlüğüne bağlı 1 Halk Eğitim Merkezi,4 Özel Lise, 14 Dershane olmak üzere 82 eğitim kurumunda Eğitim-Öğretim sürdürülmektedir.

1763 Devlet okullarında 168 de özel kurumlarda olmak üzere toplam 1931 öğretmen görev yapmaktadır. Özel Eğitim Genel Müdürlüğüne bağlı 5 Özel İlköğretim, Kayapınar İlçesinde 23.313 erkek 20.538 kız olmak üzere toplam 43.851 öğrenci İlk ve orta öğretim okullarında eğitim-öğretimlerini almaktadırlar. Özel İlköğretim kurumlarında eğitim-öğretim gören öğrencilerle bu sayı 50.538 e çıkmaktadır. Ayrıca ilçedeki okullarda toplam 912 adet derslik bulunmaktadır.

Kocaköy

Diyarbakır şehrinin 70 km kuzeyinde yer alır. Ambar Çayı'nın suladığı topraklarında tarım, elverişsiz bölgelerde ise hayvancılık yapılır. İlçenin tarihini antik döneme kadar götürmek mümkündür. Toprakları pek verimli olmamakla beraber sulama problemleri yaşanmaktadır. İlçe halkının başlıca geçim kaynakları ilçenin nar bahçelerinde yetişen narları temel geçim kaynaklarındandır. Bahçe ziraatı, tütün ve pamuk tarımı ile küçük baş hayvancılıktır.

İlçenin yaşlı ve orta yaşlı nüfusunun ancak çok azı örgün eğitimden geçmiştir. Okullaşma oranı gittikçe artmaktadır. Arazinin engebeli ve tarıma elverişsiz olması, nüfusun göç etmesi ve teknolojik imkânların yokluğundan ilçe olumsuz etkilenmektedir.

İlçe sınırlarında tarihi kalıntılar mevcut. Kocaköy batısında Diyarê Mâlan mevkiinde 7000 yıllık harebelere ve kalıntılara rastlamak mümkündür. Yine doğusunda ve batısında Karaz mağaraları mevcuttur. Ambar vadisinde kaya mezarlarına rastlanabilir. Ambar köyünde Asur, Hitit ve Urartu döneminden kalma höyükler ve yine Gırê Hacı mevkiinde, Harem mahallesi ile Çaytepe ve Suçıktı köylerinde tarihi hakkında kimsenin fikri olmadığı kadim zamanlardan kalma höyükler mevcuttur. Tepecik Bozbağlar köyleri arasında kalan Zıbedi mevkiinde 33 adet sahabe mezarı bulunmaktadır.

Kulp

Yüzölçümü 1.601 km²'dir Nüfusu 2018 yılı itibarıyla 36.640'dır. Diyarbakır'a uzaklığı 135 km'dir

Silvan'ın kuzeyinde yer alan ilçe kış aylarında uzun süre kar altında kalır. Volkanik ve birinci derecede deprem bölgesi olan sarp bir bölgede kurulan Kulp, eski bir yerleşim merkezidir. İdari yapı olarak merkez, bir belde (Ağaçlı), 3 bucak (Ağaçlı, Hamzalı, Aygün), 52 köy ve 120 mezradan oluşmaktadır. İlçe merkezi, Merkez eski mahallesi, Merkez yeni mahallesi, Yeşilköy mahallesi, Tepecik mahallesi, Erkan mahallesi ve Turgut Özal mahallerinden oluşmaktadır.

Kulp adının çoğu kaynaklardan adını madenci topluluklar olan Khalib'lere dayandığını belirtirler. Kulp'a yerli halk "Başkale" de der. Bu ismin geçmişteki medeniyetlerin ilçeye kurdukları 'Kefrum Kalesinden kaynaklandığı rivayet edilir. Kulp adını ise bölgeye egemen olan "Kulpo" adlı bir derebeyinden aldığı sanılmakta idiyse de, bölge halkının kulp işçiliğinde çok ileri gittiği yapılan kazılardan anlaşıldıktan sonra ismin gerçek kaynağı anlaşılmıştır.

Tarihçe

Kulp ilçesinde kırmızı renkli 'terra rosa' olarak da bilinen toprak türü ve ilçenin dağ eteğinin üzerinde olması sebebiyle Peya Sor (Pasûr) ismiyle anılır. Tarihte ilk yerleşmelerin kurulduğu yerlerden biri olan Kuzey Mezopotamya bölgesinde su kaynaklarının bol olduğu bir coğrafyada kurulduğundan cazibeli bir yerleşme olma özelliği süregelmiştir. Sümerler, Mitanniler (Huriler), Urartular, Kimmerler, Medler ve İskender'in hakimiyetine girmiştir. Bir süre Ermeni hakimiyeti de bölgede hüküm sürmüştür. MS 226'da Roma egemenliğine giren Kulp, 637 yılında ise Halid bin Velid tarafından işgal edilmiştir. Bir süre Cizre'ye, sonra Diyarbakır'a ve Silvan'a bağlanmış, Şeyhoğulları, Büveyhoğulları, Mervanoğulları eline geçmiş, 1515 yılında burayı Osmanlılar fethetmiştir.

1540 tarihli tahrir defterinde Kulp, Diyarbakır eyaletine bağlı 11 ocaktan biri olarak görülmekteydi. Daha eskilerde Muş vilayetine bağlı kalmış, 1927 yılına dek Lice sancağına bağlı bir bucak iken, aynı yıl ilçe haline gelmiştir.

Coğrafya ve ekonomi

İlçe ekonomisi coğrafyanın tarıma elverişli olmamasından ötürü hayvancılığa, arıcılığa, ipek böcekçiliğine dayalıdır. Bir kesim de Kulp Çayı'dan yapılan balıkçılıkla geçimini sağlamaktadır. Kulp balığı bölge de tatlı su balıklarından çok leziz olanıdır. Bölgenin dağlık olması büyükbaş hayvancılığı tetiklemiştir. Ayrıca ilçede dut ağaçlarının yoğun olarak bulunması sadece dut yaprağı ile beslenebilen ipek böceklerinin yetişmesine ve Türkiye'de 3.önemde ipek böcekçiliği yapılmasını sağlamıştır. Ceviz, küçük tatlı soğan, elma, armut ve bol miktarda üzüm de ilçede yetişmektedir.

İlçe de görülmeye değer yerler Kefrum kalesi, Kanıkan mağaraları, Badikan mıntıkasındaki İmam-ı Gazali türbesi, Kale-i Ulya, Cıkse kalesi, Büyük Kaya, Karpuzlu ve Konuklu mahallesi Çiçekli mezarında bulunan tarihi kiliseler, Düzce mahallesinde oldukları sanılan İnkaya mahallesi, harabeleri olan Bahemdan mahallesidir. Narlıca mahallesinde bulunan şifalı su kaynağı ve Karabulak mahallesinde bulunan Telli Ağa kasrı ilgi çeken yerler arasında görülür.

Lice

Diyarbakır'ın kuzeydoğusunda yer almaktadır.

İlçe ve köy sakinlerinin gelir kaynağı fazla değildir genelde hep başka illere çalışma amaçlı mevsimlik göç yapılır. Bunun yanı sıra hayvan alım-satımı, tarım (nar, badem, fıstık, soğan, incir, domates, biber, patlıcan, salatalık) ve hayvansal ürünlerden (peynir, süt, yoğurt, çökelek, tereyağı) de gelir sağlanır.

Ulaşım

İlçenin yolları asfalt olduğundan ulaşımı kolaydır. Sadece karadan ulaşım sağlanabilir. Çevresindeki Diyarbakır, Muş ve Bingöl illerine ulaşım vardır.

Silvan

Doğusunda bulunan Tigranakert antik Ermeni Krallığına başkentlik yapmıştır.

Silvan ismini mitolojik ve coğrafya yer adları bakımından incelediğimizde "Silvanus" Roma mitolojisinde orman tanrısı demektir. Ormanları ve korulukları koruduğuna inanılır. Yalnız erkekler tapabilir, kadınların tapması yasaktır. Dünya coğrafyası üzerinde çok farklı kıtalarda adının içinde "silvan" geçen bölge ve bir eyalete rastlamaktayız. Örneğin, Romanya'nın batı ve orta bölgelerinde "Transilvanya" olarak adlandırılan oldukça yoğun yeşillik ve korulukların olan bir coğrafik yer vardır. Yine Amerika'nın doğu eyaletinden bir olan Pensilvanya, aynı şekilde bol yeşillikli bir bölgedir. Buraya bu ismin verilmesi "Pensilvanya adı İngiliz Amirali William Penn'in soyadı ve ormanlık alan (woodland) anlamındaki "sylvania" kelimesinin İngiliz kralı II. Charles tarafından birleştirilmesi ile türemiştir." Pensilvanya Diyarbakır'ın en yeşil ve bir zamanlar oldukça sık ormanları olan bu bölgeye "Silvan" adının verilmesi sanırım hem mitolojik hem de coğrafik anlamda incelenmesi gereken önemli bir konudur.

Arazi yapısı

Silvan ilçesinin batısında Diyarbakır merkez ilçe ve Hazro ; kuzeyinde Lice ve Kulp ilçeleri ; doğusunda Batman ili, güneyinde Bismil ilçesi ile komşudur. Diyarbakır'a 82 km uzaklıktadır. Düz bir arazi yapısına sahip gibi görünse de dağlık yerleri de vardır. Keskin kayalıklara sahiptir. Yüzölçümü 1.373 km'dir. Arazi genellikle engebelidir. 1500 metreyi bulan Albat Dağları Silvan'ın arkasındadır. Albat dağları ova boyunca ilçeyi doğudan batıya keser. Meyafarkin, Meyafarakini, Marturupolis, Farakini, Farkin, Silvan ve Silvan eski isimleridir.

İklim

Silvan'da karasal iklim egemendir. Yazları çok sıcak geçer. Ama, kış soğukları Doğu Anadolu Bölgesi'nde olduğu kadar şiddetli değildir. Bugüne değin ölçülen en yüksek sıcaklık 46,2° ile 21 Temmuz 1937'de, en düşük sıcaklık ise -24,2° ile 11 Ocak 1933 günü olmuştur. 496 milimetre olan yıllık ortalama yağış tutarının ancak yaklaşık %2'si yaz aylarında düşer. Yıllık yağış tutarı Silvan'da 729 mm dir. Silvan'daki barajdan dolayı nem biraz da olsa artış gösteriyor. Ortalama nem, en çok Aralık ve Ocak aylarında ölçülmüştür. Bu aylarda %77'ye çıkar. Temmuz-Ağustos aylarında ise nispi nem değerleri %20'ye düşmektedir.

Bitki örtüsü

Doğal bitki örtüsünü, genellikle otsu bitkilerin ağır bastığı bozkır bitkileri oluşturur. Bunlar ilkbaharda kısa bir süre içinde yeşerip çiçeklenir, ama yağışların kesilmesiyle yaz başında kururlar. Orman bakımından çok yoksul olan dağlarında yer yer meşe topluluklarına rastlanır. Ama ormanlar, ilçenin toplam yüzeyinin onda birini bile bulmaz.

Hidrografyası

İlçe sınırlarında 'Ambar' çayı bulunmaktadır. Malabadi Köprüsü, Silvan ilçe sınırlarında olup Silvan'ın tarih envanterine kayıtlıdır. Silvan merkezde bulunan doğal kaynak sularıda ilçenin su ihtiyacını karşılamaktadır .

Ekonomi

Silvan'da bir adet orta ölçekli sanayi sitesi vardır.

Sosyo-ekonomik birçok nedenden dolayı tarımla iştigal eden Silvan nüfusu %65'lerden aşağıya hızla düşmektedir. İlçede tarıma uygun arazilerin %85'i ekilmektedir. Bu da toplam arazimizin % 45'ne tekabül eder. Silvan'ın ormanlık alan ortalaması %23'dür ve Ülke ortalaması olan %26'ya yakındır. Bu ormanların büyük bölümü planlara göre bozuk baltalık ormanlardır. Buna rağmen ormana dayalı sanayisi yoktur.

Yer şekilleri engebeli olduğundan tarımda makine kullanımı fazla gelişmemiştir. Çok verimli toprakları olmasına rağmen sulanılabilen toprak oranı çok azdır. Tarımsal ürünlerimiz tütün, buğday, nohut, pamuk yetiştirilir. Son yıllarda mısır üretimi çok yüksek bir hızla artmaktadır.

Hayvancılık faaliyetleri tarıma dayalıdır. İlçede küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık görülür. Hayvancılık fazla yer kaplamıyor, genelde kırsal kesimlerde görülür.

Nüfus

Diyarbakır'ın en çok nüfus barındıran ilçesidir. Silvan Diyarbakır'ın kırsal nüfusu şehir nüfustan orantılı olan tek ilçesidir. İlçede köyler yol boyunda ve ilçenin orta kesiminde toplanmıştır. 100 km²'ye ortalama 5 köy düşer. İlçede nüfus yoğunluğu 70 kişi/kilometrekare'dir. Ortalama mahalle nüfusu 712'dir. Silvan'ın nüfusu son sayımda 104.807 kişi gösterir.

Sur

Diyarbakır'ın dört merkez ilçesinden biridir. 2008 yılında, 5747 sayılı kanunla, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, Diyarbakır'ın en eski yerleşim merkezinde kurulmuştur. Sur adını, ilçe merkezi ile çevirili bulunan tarihi Diyarbakır surlarından almıştır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin orta bölümünde yer alan Sur ilçesi, Dicle Nehri'nin kenarında, denizden 660 metre yükseklikte, Karacadağ'ın lavları üzerine kurulmuştur. İlçede egemen olmuş büyük uygarlıkların bıraktıkları izlere ve çok sayıda tarihi eserlere, ilçenin her yerinde rastlamak mümkündür.

Tarihi geçmişi; çok eskilere, MÖ 7500 yıllarına kadar uzanmaktadır. Son dönemde yapılan arkeolojik kazılarda Dünyadaki en eski yerleşim alanlarının bu bölgede olduğu görülmüştür.

İlçede sırasıyla Hurriler, Mitanniler, Hititler, Asurlar, Medler, Persler, Büyük İskender, Romalılar, Bizanslılar, Araplar, Selçuklular, Osmanlılar ve 30'a yakın uygarlık hüküm sürmüştür.

İlçe çok sayıda uygarlığın izlerini taşıyan, zengin tarihi ve kültürel birikimi ile farklı uygarlıkların, medeniyetlerin yerleşim alanı ve merkezi olmuştur. İlçe bir tarih ve kültür merkezi olma özelliğini her zaman koruyabilmeyi başarmıştır. Her uygarlık kendi kültürünü, öncekilerle kaynaştırıp, daha zengin hale getirerek yeni kuşaklara adeta bir "Açık Hava Yazıtlar Müzesi" şeklinde sunmuştur.

Dikkat çekici tarihi eserler olan eski Diyarbakır evleri, Cahit Sıtkı Tarancı, Ziya Gökalp ve Ahmet Arif Müze Evleri, Arkeoloji Müzesi, Behrampaşa, Fatihpaşa (Kurşunlu), Safa Parlı, Melik Ahmet Paşa, Ali Paşa, Aynalı Minare, Nasuh Paşa, Hz. Ömer, Nebi ve Şeyh Mutahhar Camileri, Dört Ayaklı Minare, Meryem Ana Kilisesi, İçkale ve Saint George Kilisesi, Mar Petyun Keldani Kilisesi, Ermeni Protestan Kilisesi, Ermeni Katolik Kilisesi, Surp Giragos Ermeni Kilisesi, On Gözlü Köprü, Gazi Köşkü, Erdebil Köşkü, Deliller (Kervansaray) ve Hasanpaşa Hanları, Kadı Hamamı, Hz. Süleyman Camii ve içinde

bulunan 27 sahabe makberleri, Anadolu'nun en eski ve ilk ibadete açılan, avlusunda bulunan şadırvanı, çeşitli devirlere ait kitabeleri ve İslam dünyasında beşinci Harem-i Şerif olarak bilinen Diyarbakır Ulu Camii ve yaklaşık 5 km uzunluğu ile Dünya Kültür Miras listesindeki Diyarbakır Surları görülmeye değer nadide eserlerdir.

Yenişehir

Diyarbakır ilinin merkezdeki dört yeni ilçesinden biridir. Diyarbakır'ın yerlilerinin en çok yaşadığı ilçelerden biridir. Ofis, Vilayet gibi şehrin yoğun semtleri Yenişehir sınırlarına girdiğinden ötürü ilçe, oldukça işlektir.

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

- Taşınmazın gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Taşınmazın ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin henüz yapılaşma sürecinin tamamlanmamış olması
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin imar-uygulama çalışmalarının henüz tamamlanmamış olması

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

504 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz 41.572,76 m² alana sahip, “SUSUZ TARLA” vasıflı taşınmazdır. Mevcut kadastro planına göre parsel kuzeydoğu cephesinden Diyarbakır – Ergani Yoluna, güneybatı cephesinden tren yoluna cephe durumdadır. İmar planına göre taşınmazın güney-doğu-batı cephelerinde imar yolu planlanmış durumdadır. Ancak henüz imar-uygulama çalışmaları yapılmamıştır. Taşınmaz düz bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak dikdörtgen ve yamuk formdadır. Taşınmazın bulunduğu bölge 2. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda hazır beton tesisi olarak kullanılmakta olup etrafı kısmen çevrilmiş, kısmen açık durumdadır. Müşterinin talebi doğrultusunda taşınmaz için sadece arsa değerleme çalışması yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı ve müştemilatlar ile ilgili herhangi bir inceleme, değerleme çalışması yapılmamıştır.

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 değerlemesi 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; taşınmaz ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazlar emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir.

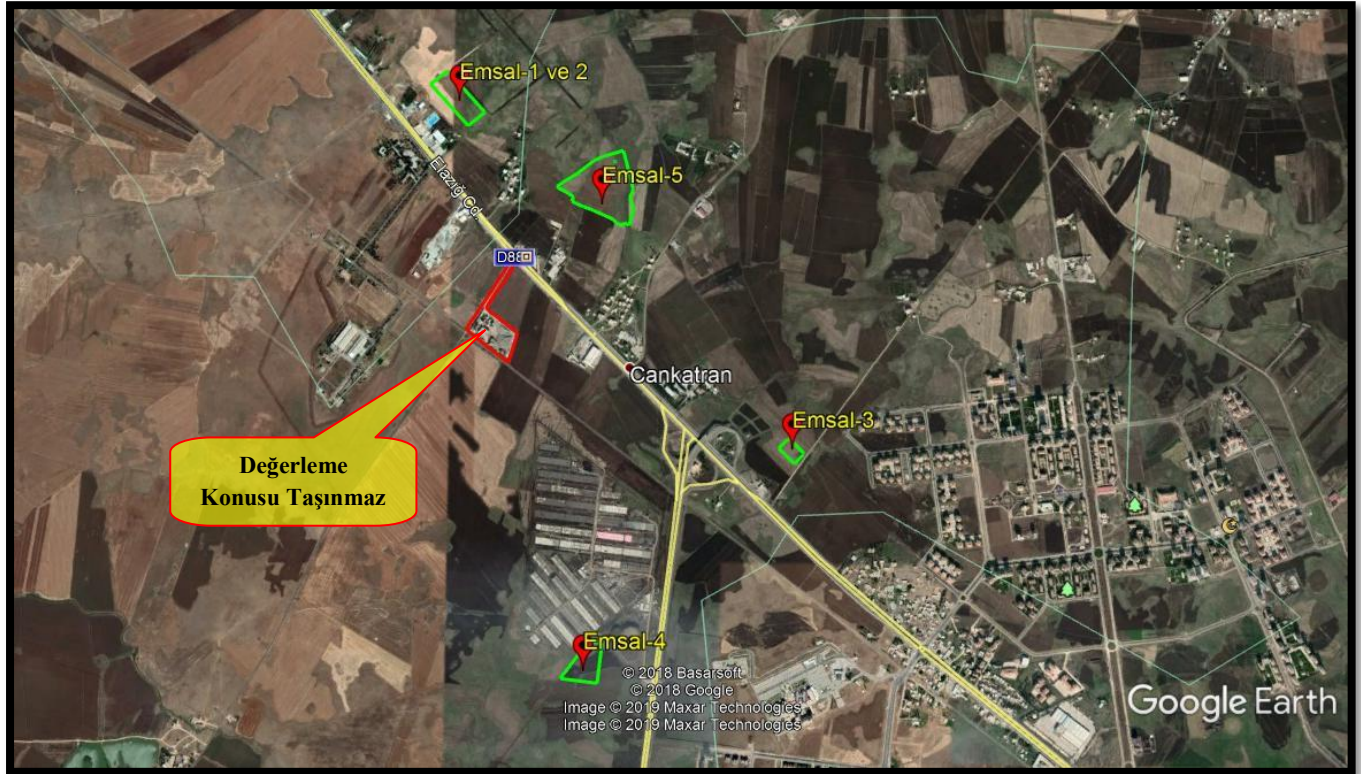
6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile benzer özelliklerindeki emsal veriler esas alınmıştır.

Taşınmazın 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 taşınmaza yakın konumda, Ergani Yoluna 220 metre mesafede yer alan, Dökmetaş 2049 Ada 2 Parsel numaralarına kayıtlı, Emsal: 1.00, ticaret alanı (Tekstilkent) imarlı olduğu ifade edilen, 30.525,00 m ² alanlı, imar uygulama çalışmaları tamamlanmış arsanın 1.750 m ² 'lik hissesi emlakçı tarafından 155.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (89 TL/m²) Ceylan Kardeşler Gayrimenkul – Bahri Ceylan Tel: 0 (533) 573 05 34
Emsal-2 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ergani Yoluna 220 metre mesafede yer alan, Dökmetaş 2049 Ada 2 Parsel numaralarına kayıtlı, Emsal: 1.00, ticaret alanı (Tekstilkent) imarlı olduğu ifade edilen, 30.525,00 m ² alanlı, imar uygulama çalışmaları tamamlanmış arsanın 1.000 m ² 'lik hissesi emlakçı tarafından 140.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (140 TL/m²) Saha Emlak – Abdulkadir Doğan Tel: 0 (536) 498 85 74

Emsal-3 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ergani Yoluna 210 metre mesafede yer alan, Üçkuyu 1847 Ada 1 Parsel numaralarına kayıtlı, Emsal: 0.90, konut alanı imarlı olduğu ifade edilen, 7.573,14 m ² alanlı, imar uygulama çalışmaları tamamlanmış arsanın 243 m ² 'lik hissesi emlakçı tarafından 65.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (267 TL/m²) - Aras Yapı & Gayrimenkul Danışmanlık – Ümit İşlek Tel: 0 (532) 464 71 59
Emsal-4 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ergani Yoluna 1. Km., Urfa Bağlantı Yoluna 260 metre mesafede yer alan, 4. Sanayi Sitesine bitişik konumda, Üçkuyu 2415 Ada 8 Parsel numaralarına kayıtlı, Emsal: 1.00, ticaret alanı imarlı olduğu ifade edilen, 23.096,23 m ² alanlı, imar uygulama çalışmaları tamamlanmış arsanın 175 m ² 'lik hissesi sahibi tarafından 90.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (514 TL/m²) - Sahibi – İbrahim YÖRDEM Tel: 0 (537) 554 40 19
Emsal-5 (Satılık Arazi)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ergani Yoluna 390 metre mesafede yer alan, Dökmüş 667 Parsel numaralarına kayıtlı, imar uygulama çalışması yapılmamış, ham arazi olduğu ifade edilen, 82,464.00 m ² alanlı arazinin 1.500 m ² 'lik hissesi emlakçı tarafından 142.500 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (95 TL/m²) Ceylan Kardeşler Gayrimenkul – Bahri Ceylan Tel: 0 (533) 573 05 34

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmaza yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer özelliklerinde olması, benzer imar haklarına sahip olması ve taşınmaz 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 değerlendirme yapılmıştır.

Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; konumu, alan büyüklüğü, imar durumu, yapılaşma hakkı, imar uygulama çalışması, hisse durumu ve pazarlık payı olarak belirlenmiştir. Buna göre şerefiyelendirme tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu	Yapılaşma Hakkı	İmar Uygulama Çalışması	Hisse Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz	-	-	-	-	Ergani Yolu	41.572,76 m ²	KDKÇA	0,50	Yapılmamış	Tam Mülkiyet	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	155.000,00 TL	88,57 TL	Var	75,29 TL	Düşük	1.750,00 m ²	Ticaret Alanı	1,00	Yapılmış	Hisseli	48,94 TL
EMSAL 1 DÜZELTME			15%		30%	20%	-10%	-50%	-45%	20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	140.000,00 TL	140,00 TL	Var	112,00 TL	Düşük	1.000,00 m ²	Ticaret Alanı	1,00	Yapılmış	Hisseli	72,80 TL
EMSAL 2 DÜZELTME			20%		30%	20%	-10%	-50%	-45%	20%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	65.000,00 TL	267,49 TL	Var	213,99 TL	Yüksek	243,00 m ²	Konut	0,90	Yapılmış	Hisseli	74,90 TL
EMSAL 3 DÜZELTME			20%		-20%	25%	-5%	-40%	-45%	20%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	90.000,00 TL	514,29 TL	Var	411,43 TL	Yüksek	175,00 m ²	Ticaret Alanı	1,00	Yapılmış	Hisseli	82,29 TL
EMSAL 4 DÜZELTME			20%		-20%	25%	-10%	-50%	-45%	20%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	142.500,00 TL	95,00 TL	Var	76,00 TL	Düşük	1.500,00 m ²	Tarla	0,05	Yapılmamış	Hisseli	224,20 TL
EMSAL 5 DÜZELTME			20%		20%	20%	60%	75%	0%	20%	
EMSAL DÜZELTME											
UYGULANMIŞ ORTALAMA ARAZİ BİRİM DEĞERİ											100,62 TL
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARAZİ BİRİM DEĞERİ											100,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup taşınmaz için birim değer **100,00.-TL** hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz için düzenlenen değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ DEĞERLEME ANALİZ TABLOSU (ARSA DEĞERİ)					
Ada	Parsel	Nitelik	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
0	504	SUSUZ TARLA	41.572,76	100,00 TL	4.157.276,00 TL
TAŞINMAZ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)					4.160.000,00 TL
TAŞINMAZ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)					4.908.800,00 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 tek yöntem (emsal karşılaştırma yöntemi) kullanılmıştır. Bu doğrultuda analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına 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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2’de listelenmiştir. Müşterinin talebi doğrultusunda taşınmaz için sadece arsa değerlendirme çalışması yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı ve müştemilatlar ile ilgili herhangi bir inceleme, değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Taşınmazın arsa değer tespiti ile ilgili yapılan çalışmalar doğrultusunda, imar uygulama çalışmalarının henüz yapılmadığı tespit edilmiştir. Diğer taraftan taşınmazın herhangi bir mülkiyet-satış-tevhit-ifraz-imar uygulama vb. tasarruf haklarıyla ilgili bir sorun olmadığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmaz 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

Taşınmazda müşterek veya bölünmüş olarak kullanılan ayrı bir bölüm bulunmamaktadır.

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

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

6.12 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, emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup 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 değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde: Taşınmazın en iyi ve faydalı kullanımının, imar uygulama çalışmasının tamamlanarak, mevcut imar özelliklerine göre projelendirilmesi ve bu projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

6.13 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

Eksptize konu gayrimenkul Diyarbakır İli'nin Merkez İlçelerinden olan Yenişehir İlçesi sınırlarında, Diyarbakır – Ergani Yolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Hazır Beton Tesisi ve İdari Binalar şeklinde kullanılmaktadır. Müşterinin talebi doğrultusunda taşınmaz için sadece arsa değerlendirme çalışması yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı ve müstemilatlar ile ilgili herhangi bir inceleme, değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, yol aksı boyunca gelişim göstermekte olup taşınmazın bulunduğu alan ve çevresinin gelişim seyri düşüktür. Bölgede arsa/arazilerin yoğunluğu dikkat çekmekte olup yol üzerinde servis alanları, ticari ve sanayi-depolama alanları öne çıkmaktadır.

Taşınmaz Diyarbakır İl Merkezine 12.5 km. mesafede yer almaktadır. Bölgeye hususi araçlar ve aynı güzergahta çalışan, bölge yerleşim birimlerine hizmet eden toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin altyapı ve çevre düzenleme çalışmaları ile imar uygulama süreçleri henüz tamamlanmamıştır. Taşınmaz Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı olup parsel üzerinde Hazır Beton Tesisi bulunmaktadır.

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.

Diyarbakır İli, Yenişehir İlçesi, Dökmetaş Mahallesi, 504 Parselde yer alan, mülkiyeti Mardin Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş adına kayıtlı olan “ARSA” vasıflı taşınmazın, Pazar Değeri (Arsa Değeri) olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç 4.160.000,00.-TL (DörtMilyonYüzAltmışBin Türk Lirası) olacak şekilde değer takdir edilmiştir. Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Taşınmazın mevcut durumu, konumu, kullanım özellikleri ve Pazar değeri itibarıyla “ALICISI AZ” özellikte olduğu kanaatine varılmış olup nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	4.160.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	4.908.800,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

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

7.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- 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.

01.11.2019 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	5.7188	5.7291
Euro	6.3918	6.3758

Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örneği
- Fotoğraflar
- İmar Plan Örneği
- Kadastro Planı
- Hava Fotoğrafı
- Emlak Beyanı
- Uygunluk Beyanı
- İzin Beyanı
- Özgeçmişler
- SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
- SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)

8 RAPOR EKLERİ

8.1 Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 02/11/2019 12:10

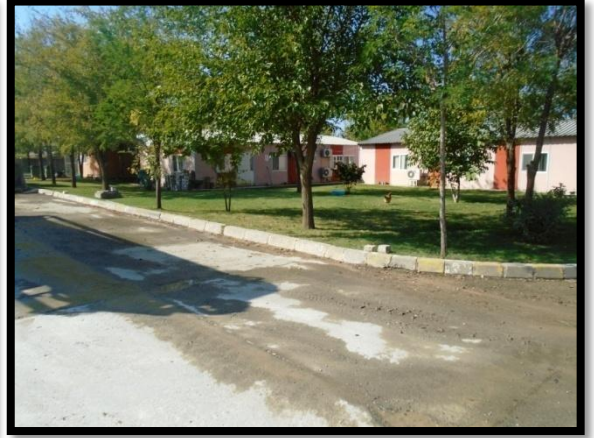
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
173019188862	20191102-1537-F00231	18886
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	7891924	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	DIYARBAKIR/YENİŞEHİR	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Yenişehir(DIYARBAKIR) TM	
Mahalle / Köy Adı:	DÖKMETaş M	
Mevkii:		
Cilt / Sayfa	6/585	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

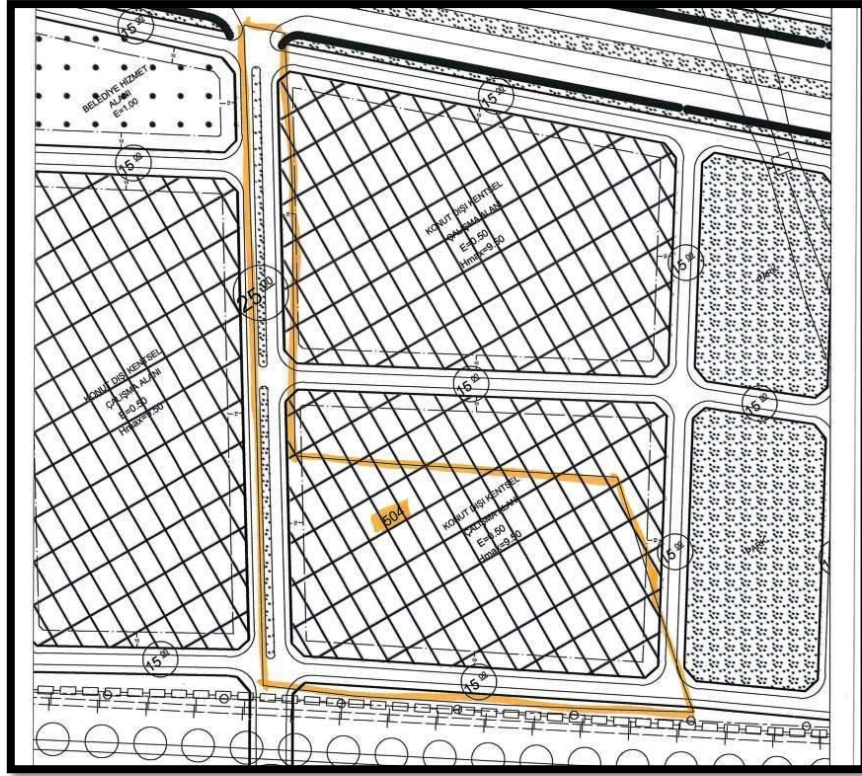
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
17573216	(SN:1904119) MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN:6120050961	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Dişarbakır 2 Bölge (Birleřtirildi) TM Paylaşma (Taksim) Yev: 3777 Tarih: 15/09/1998	

8.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

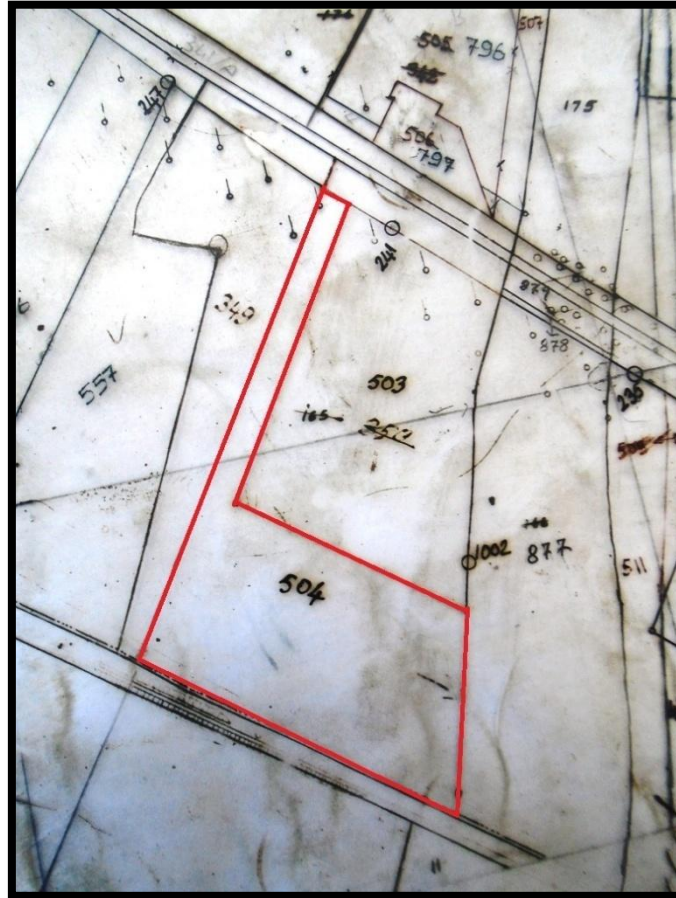




8.3 İmar Plan Örneği



8.4 Kadastro Plan Örneği



8.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı



8.6 Emlak Beyan Örneği

Diyarbakır Yenışehir İlçe Belediyesi		Tarih : 30/10/2019						
		Saat : 10:41						
		Sayfa : 1						
Mahalle Kodu :	13							
Açıklaması :	DÖKMETAŞ							
Cadde/Sokak	Açıklaması	Yılı	Rayiç Bedeli	Taban Değeri	Kurak Değeri	Kıraç Değeri	Sulak Değeri	Diğ
286	DÖKMETAŞ	2019	157,91	3,36	,00	1,68	5,59	

8.7 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 04

Rapor Tarihi: 01.11.2019

Hazırlanan Kurum: Mardin Çimento Sanayi ve Tic. 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle değerleme 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

Celalettin YAVAŞ

Coğrafyacı

(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.8 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 04

Rapor Tarihi: 01.11.2019

Hazırlanan Kurum: Mardin Çimento Sanayi ve Tic. 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
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

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

8.9 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

8.10 Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Celalettin YAVAŞ (SPK Lisans No: 402855)
Doğum Tarihi / Yeri : 1987 / Çorum
Eğitim Durumu : Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi - Coğrafya
Bölümü (2011)

Profesyonel Deneyim

2011 / ----	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
2009 / 2011	Yönetici Asistanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.

Bilgisayar Bilgisi : Windows İşletim Sistemleri, Windows Microsoft Office, İnternet,
ArcGIS, NetCad, MapInfo
Yabancı Dil : İngilizce,
Üye Kuruluş&Komisyonlar : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

8.11 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



8.12 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402855
Tarih : 17.06.2014	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Celalettin YAVAŞ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)