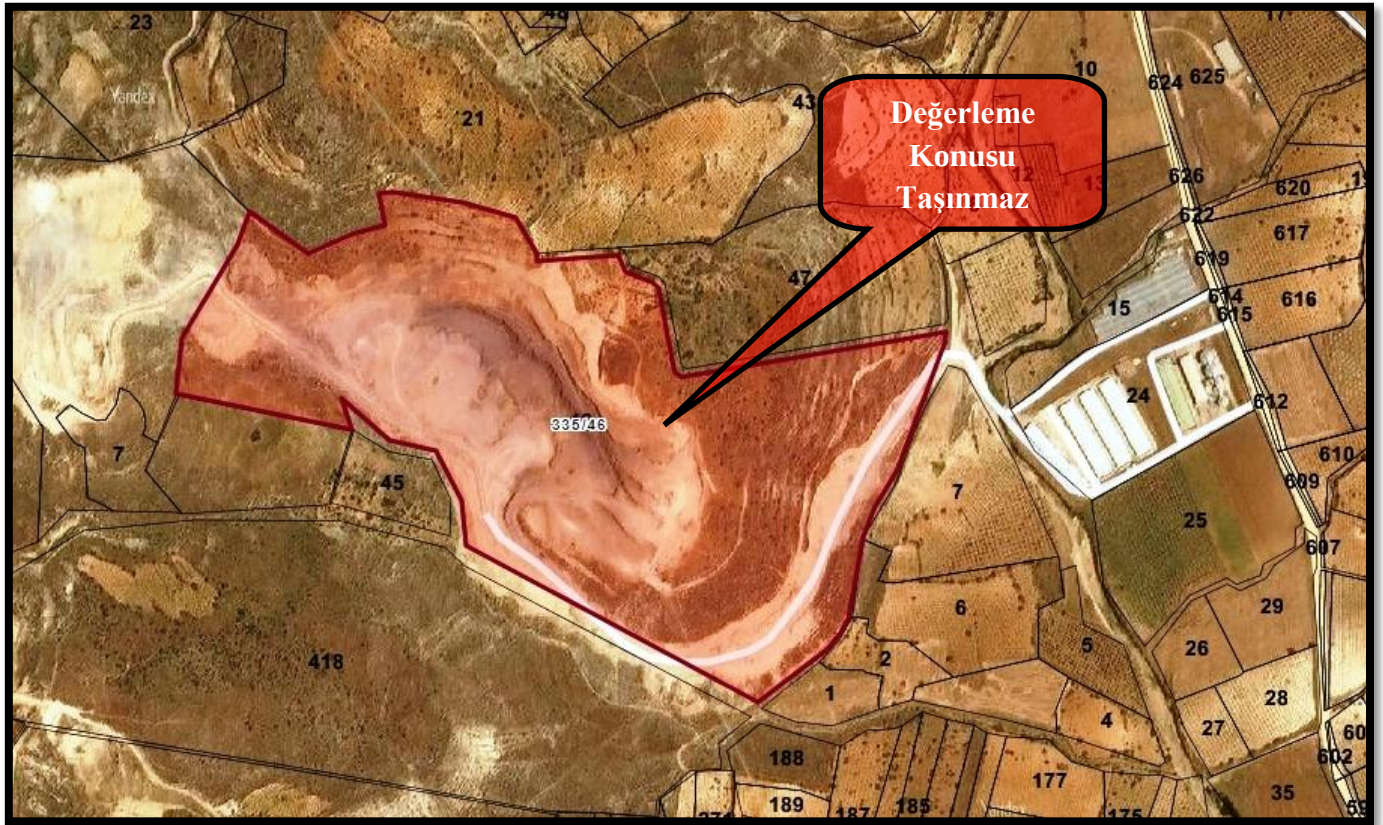


LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MARDİN / YEŞİLLİ / GÜL / BEYTSOSE

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 03

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)

MARDİN / YEŞİLLİ / GÜL / BEYTSOSE

RAPOR NO: 2019 SPM-MRDİN 03

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	N45-b-17-d-2-d Pafta / 335 Ada / 46 Parsel
CİNSİ (TAPU KAYDI)	BAĞ VE TARLA
KULLANIMI	Taş Ocağı
ARSA ALANI	307.155,77 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Mardin – Batman – Siirt – Şırnak – Hakkari Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli İmar Planına Göre: Orman Alanı ve Tarım Arazisi Plan Lekesinde kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin Nazım ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	Taşınmazlar KDV Hariç Toplam Değeri: 3.380.000,00.-TL Taşınmazlar KDV Hariç Toplam Değeri: 3.988.400,00.-TL

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1	Talep Tarihi	5
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.3	Rapor Türü.....	5
1.4	Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	5
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.6	Değerleme Tarihi	5
1.7	Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası	5
1.8	Raporu Talep Eden Kişi/Kurum	5
1.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi.....	5
1.10	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1.11	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar	6
3	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri	9
3.2	Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar	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	11

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.....	12
4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	12
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	25
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	26
5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	26
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	26
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	26
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	26
6.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri.....	26
6.2	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	26
6.2.1	Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	26
6.2.2	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	27
6.3	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	27
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	27
6.5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	28
6.5.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	28
6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	29
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30

6.8	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
6.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	30
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	30
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	30
7	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	31
7.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	32
8	RAPOR EKLERİ.....	33
8.1	Tapu Kayıt Örneği.....	33
8.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	33
8.3	İmar Plan Örneği (1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı).....	35
8.4	Kadastro Plan Örneği.....	35
8.5	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı	36
8.6	Emlak Beyan Örneği	37
8.7	Uygunluk Beyanı.....	38
8.8	İzin Beyanı.....	39
8.9	Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	40
8.10	Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	41
8.11	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	42
8.12	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	43

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-MRDİN 03** 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 değerlendirme 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 ekindedir.

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

Gül Mahallesi Beytose Mevkii 335 Ada 46 Parsel Yeşilli / MARDİN

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, Mardin İli Yeşilli İlçesi Gül Mahallesi Beytose Mevkii 335 Ada 46 Parselde “BAĞ VE TARLA” vasfıyla kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti (arsa değer tespiti) amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler 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.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Raporundaki 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.
- Raporunda 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

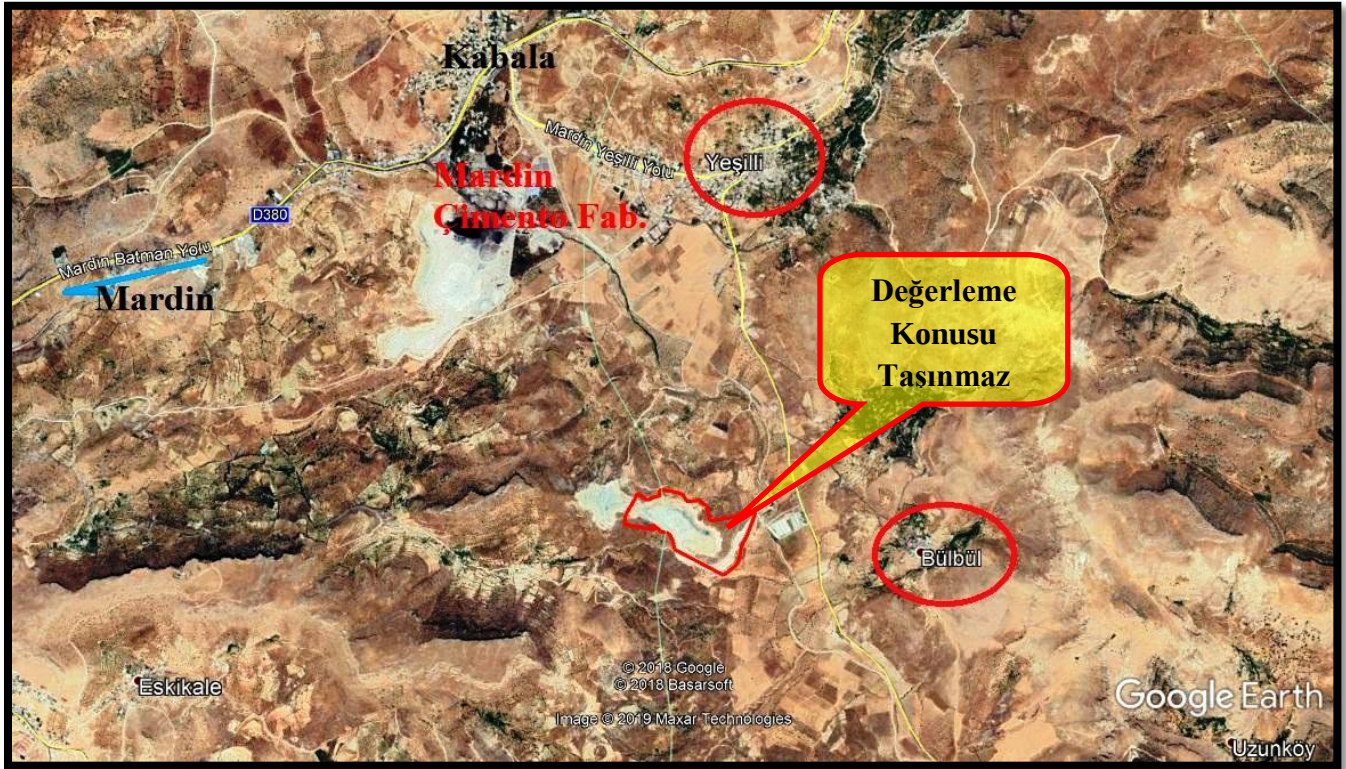
3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Gül Mahallesi Beytose Mevkii 335 Ada 46 Parsel Yeşilli / MARDİN adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım: Konu taşınmaza ulaşmak için, Yeşilli İlçesi'nden güney istikametinde devam eden Bülbül Köyü yoluna girilir. Bu yol üzerinde devam edilerek Ata Yatırım Tavuk Çiftliği'nin olduğu bölgeye ulaşılır. Ata Yatırım Tavuk Çiftliği'ne ulaşıldığında sağa dönülerek değerleme konusu taşınmaza giden yola girilir. Ata Yatırım Tavuk Çiftliği tesis girişi ve devamında köprü geçilerek yamaç boyunca yükselen stabilize yolda devam edilir. Konu yolda yaklaşık 200 metre tırmanıldığında değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Mardin İl Merkezi'nin doğusunda, Yeşilli İlçesinin güneyinde yer almaktadır. Bölgedeki taşınmazlar, genellikle tarla-arazi-bağ olarak kullanılmakta olup merkeze uzak konumda yer alması ve eğimli arazi yasına sahip olması sebebiyle tarımsal faaliyetler düşük, arazi kullanımı seyrek. Bölgede bağ ve kurum tarım arazileri bulunmaktadır.

Taşınmaz Mardin İl Merkezine 15 km., Yeşilli İlçe Merkezine 3 km. mesafede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkanı bulunmamakta olup ulaşım hususi araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan ve çevresinde yapılaşma ve yerleşim alanı bulunmamaktadır. Taşınmaz Ata Yatırım Tavuk Çiftliği'ne 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 (m²)	Cilt/Sayfa No	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
MARDİN	YEŞİLLİ	GÜL	335	46	Bağ ve Tarla	307.155,77	14/1364	MARDİN ÇİMENTO SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1	1

Tapu kayıtlarına göre taşınmaz; 12/12/2012 tarih, 410 yevmiye numarası ile Satış 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, 12:06 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

Taşınmaz taş ocağı olarak kullanılmakta olup parsel sınırlarında herhangi bir yapı-müştemilat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir proje-ruhsat-iskan bulunmamaktadır.

Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazın kadastro planı Mardin Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kadastro planlarında yapılan incelemede taşınmazın alan ve sınırlarında herhangi bir farklılık olmadığı görülmüştür.

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi

Yeşilli Belediyesi İmar-Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Mardin – Batman – Siirt – Şırnak – Hakkari Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırlarında kalmaktadır. Çevre düzeni planına göre taşınmaz; **Orman Alanı ve Tarım Arazisi Plan Lekesinde** kalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin Nazım ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında olduğu gibi kadastro parseli niteliğindedir.



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 Yeşilli 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

Taşınmaz taş ocağı olarak kullanılmakta olup parsel sınırlarında herhangi bir yapı-müştemilat bulunmamaktadır. Taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir proje-ruhsat-iskan bulunmamaktadır. Bu doğrultuda taşınmaz 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümlerinden muaftır.

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 Yeşilli 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 ilgiylebbirlikte 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

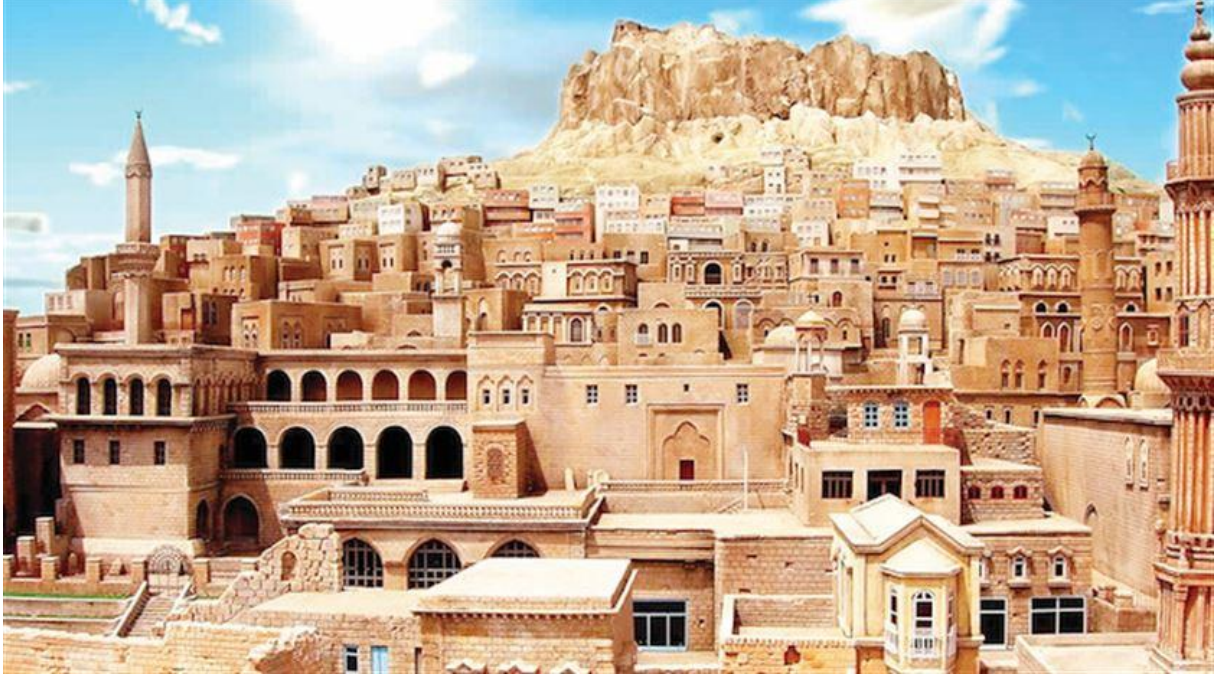
4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Mardin İli:

Yüzölçümü: 15.168 km²

Nüfus: 829.195 (2018 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 47



Büyükşehir statüsüne giren bir il ve en kalabalık yirmi altıncı şehirdir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur. Güneyinde Suriye, batısında Şanlıurfa ili, kuzeyinde Diyarbakır ve Batman illeri, kuzeydoğusunda Siirt ili ve doğusunda Şırnak ili bulunur.

Şehirde uluslararası kuruluşlarca kültür mirası kabul edilmiş, koruma altına alınmış tarihi yapılar mevcuttur. Mardin farklı dini inanışlar paralelinde, sanatsal açıdan da tarihi değeri olan camiler, türbeler, kiliseler, manastır ve benzeri dini eserler barındırmaktadır. Mardin, İpek Yolu güzergâhında olup, ilde beş han ve bir kervansaray mevcuttur.

Mardin 8891 Km.2 yüzölçümü ile 36 55 - 38 51 Kuzey Enlemleri ve 39 56 - 42 54 Doğu Boyamları arasında yer alır. Mardin İl topraklarının % 4.8 ini kaplayan dağlar doğu-batı istikametinde uzanır ve ovoiden ortalama 600 metre yükseklikte çok geniş bir kütle oluşturur. Yükselti bazı kesimlerde 1000 metre üzerine çıkar. Dağlar genellikle çıplaktır. Büyük bölümü kalkerli olduğundan çatlaklar ve yarıklar oluşmuştur. Yüzey suları çatlaklardan dibe çekilmekte ve ovalara yakın platolarda yüzeye çıkmaktadır. Killi ve kireçli yapıli topraklarda Mardin, Mazıdağı, Derik, Midyat, Savur ve Nusaybin'in yükseklerinde meşe ağaçlarına rastlanır. Dağların kalkerli kesimleri Hızla aşınarak platolara dönüşmüştür. Bu platolar yer yer yüzeye çıkan lavlarla kaplıdır. Mardin'de Gümüş Çayı. Çağçağ suyu ve Savur Çayı yanı sıra Seyhan Deresi ve Yeşilli Gülzar Deresi bulunmaktadır. Dicle ve Fırat nehirlerinin kolları il topraklarında koridor oluşturmuştur. Dicle Vadisi ile Kızıltepe, Mardin ve Nusaybin Ovaları mevcuttur.

İklim

Akdeniz iklimine benzer özellikler taşır. Yazlar çok kurak ve sıcak kışları ise bol yağışlı ve ılımandır. Mardin'de kış mevsiminde oluşan yüksek Basınç alanı kış aylarının soğuk geçmesine yol açar. Bir yandan güneydeki Çöl İkliminin etkisi altında bulunması (Basra Alçak Basıncı), diğer yandan kuzeydeki yüksek dağların serin Hava kütlelerinin bölgeye girmesine mani olması sebebiyle ilin ovalık kesiminde yazlar çok sıcak geçer. İlin kuzey kesiminde zaman zaman kara iklimine benzer özellikler görülür. Mardin'in iklimini ova ve dağ kesimi olarak iki şekilde değerlendirmek mümkündür. İki Kesimdeki farklılık yağış, Sıcaklık ve rüzgar değerlerinde ortaya çıkar. Ova kesiminde yazlar çok sıcak geçer, kışlar ise ılıman ve yağmurludur. Bu kesimde az miktarda ve kalıcı olmayan Kar yağışları görülür. Dağ kesiminde ise yazları ovaya nispeten daha serin , kışlar ise şiddetli rüzgar, bol yağmur ve kar yağışlı geçer.

Mardin, ilçeleri ve komşu illerden rüzgar hızının ve yağış miktarının yüksekliği nem ve sıcaklık değerlerinin düşüklüğü ile dikkat çekici bir farklılık gösterir.

Mardin iklimi													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	19,4	18,4	27,5	33,6	35,4	40,0	42,5	42,0	38,8	35,6	26,1	24,1	42,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	5,8	7,2	11,6	17,3	23,8	30,5	34,9	34,6	30,0	22,7	14,2	8,0	20,0
Ortalama sıcaklık (°C)	3,1	4,1	8,0	13,5	19,5	25,6	29,9	29,6	25,1	18,3	10,7	5,2	16,0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	0,5	1,3	4,6	9,7	14,8	20,0	24,4	24,5	20,6	14,5	7,7	2,7	12,1
En düşük sıcaklık (°C)	-13,4	-14	-11,7	-5,3	2,6	5,0	11,8	12,8	8,0	1,0	-9,5	-11,9	-14
Ortalama yağış (mm)	114,8	108,8	97,6	80,5	44,6	4,7	1,3	0,3	2,2	32,9	68,9	109,8	666,4
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü													

İlde ölçülen en yüksek sıcaklık 42,5 °C'dir (31 Temmuz 2000). İlde ayrıca Türkiye sıcaklık rekoru kırılmıştır (48,8 °C Mardin, Kızıltepe). İlde ölçülen en düşük sıcaklık -14,0 °C'dir (22 Şubat 1985). Ayrıca bölge ilkbahar yaz gibi çöllerden gelen toz taşınımı etkisi altına girer. Derik, Nusaybin ve Savur ilçelerinde Akdeniz iklimi özellikleri de görülür. Ortalama en yüksek sıcaklık 34,9 °C ile temmuz ayında, ortalama en düşük sıcaklık 0,5 °C ile ocak ayında görülür.

Bitki Örtüsü

İl topraklarında genel olarak “Bozkır” görünümü hâkimdir. Dağ yamaçları ve vâdilerde meşe ormanlarına rastlanır. Orman ve fundalık saha il topraklarının % 15'ini geçmez. Ekili ve dikili sahalarda % 40, çayır ve mer'alar % 38'dir. Nusaybin ve Savur'da geniş kavaklık alanlar mevcuttur.

Akarsular

İl genelindeki başlıca akarsular; Buğur çayı, Çağçağ suyu, Savur çayı ve Zergan deresidir. Derik ilçesinin Buğur köyü yakınlarında doğan Buğur çayı 53,65 km uzunluğunda olup, akarsuyun tamamına yakını il içerisinde akmaktadır. 103 km uzunluğundaki Çağçağ suyunun tamamı il içerisinde akmaktadır. Savur ilçesinden kaynağını alan 92 km uzunluğundaki Savur çayının 60,5 km'lik bölümü il içerisinde akmaktadır.

Orman ve mera arazileri

2013 yılı verilerine göre il genelinde 126.908 hektar alanda orman arazileri görülmektedir. Orman arazilerinin büyük bölümü bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Mardin ilindeki mera arazileri insan

faaliyetleri nedeniyle azalmaktadır. 2011 yılı verilerine göre ilde, çayır ve meraların kapladığı alan 115.447 hektardır. Mera arazileri zayıf vasıflı olup, tarla açmaları nedeniyle azalmaktadır.

Nüfus

1960'lı yıllarda şehre göç başlamış ve kır nüfusu oran olarak azalmaya başlamıştır. 1990 yılında dört ilçenin komşu illere bağlanmasıyla nüfus %14,4 oranında azalmıştır. 2000 nüfus sayımında ilk defa kır nüfusu, kent nüfusunun gerisinde kalmıştır. Bunda en önemli etkenler ekonomik kaygılar ve 90'lı yıllarda başlayan terör faaliyetleridir. Güvenlik kaygıları nedeniyle hem ildeki kırsal kesimlerden, hem de diğer illerden Mardin şehrine göç hareketleri başlamıştır.

Şehir nüfusu oranı %60, kırsal nüfus oranı %43'tür. Nüfusu en yüksek ilçeler sırasıyla Kızıltepe, Merkez, Nusaybin ve Midyat'tır. Genç bir nüfus yapısına sahiptir. 2000 yılına göre 15 yaşın altındaki nüfusun oranı %44,8'dir.

İlde km²'ye 91 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 196 kişi ile Kızıltepe'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %-0,04 olmuştur.

10 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 696 mahalle bulunmaktadır.

Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Dargeçit (% 4,57)- Yeşilli (-% 2,43).

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 %	Bel.Say.	Mah.Say.	Şehir nüfus	Köy Say.	Köy Nüfus	Şehirli %	Alanı km ²	Yoğunluk
Artuklu	174.731	3,64	1	92	174.731	0	0	100,00	885	197
Dargeçit	28.555	4,57	1	40	28.555	0	0	100,00	519	55
Derik	61.830	0,81	1	79	61.830	0	0	100,00	1.381	45
Kızıltepe	252.656	2,13	1	179	252.656	0	0	100,00	1.236	204
Mazıdağı	35.757	2,91	1	53	35.757	0	0	100,00	850	42
Midyat	113.367	2,55	1	72	113.367	0	0	100,00	1.241	91
Nusaybin	105.856	1,98	1	81	105.856	0	0	100,00	1.079	98
Ömerli	14.233	2,02	1	45	14.233	0	0	100,00	458	31
Savur	27.304	1,96	1	41	27.304	0	0	100,00	962	28
Yeşilli	14.906	-2,43	1	14	14.906	0	0	100,00	168	89
Mardin	829.195	2,41	10	696	829.195	0	0	100,00	8.780	94

Tarihçe

Mardin ilinde tarihin çok eski dönemine uzanan dönemlere ait bulgular yer almaktadır. Artuklu Üniversitesi yerleşkesi içinde yapılan kazılarda ortaya çıkarılan taşlar, Paleolitik Çağ'a tarihlenmiştir.

Dargeçit İlçesi Ilısu civarında yer alan Boncuklu Tarla yerleşiminde Cilalı Taş Devrine ait buluntulara rastlanılmıştır. Gene Derik ilçesindeki Kerküşti Höyük'te yapılan kazılar sonucu Kalkolitik Çağ dönemine ait kalıntılar bulunmuştur. Kemaliye höyük ve Tilki tepe Höyüklerinde de Kalkolitik Çağ dönemi seramiklere rastlanmıştır. Nusaybin ilçesindeki Girnavaz Höyük'te Erken Tunç Çağı'na tarihlenen kalıntılara rastlanmıştır. Bunun yanı sıra ildeki 36 höyükte Tunç Çağı' nın çeşitli dönemlerine tarihlenen buluntulara rastlanılmıştır. Mardin-Nusaybin yolu üzerindeki Gırharrin Höyük, Mardin Dağlarının güneyindeki Girnavaz ve Yukarı Dicle havzasındaki Giricano, Kavusan Höyük, Siirt Türbe Höyük, Üçtepe, Ziyarettepe ve Gre Dimse höyüklerinde de bu çağa ait bulgular görülmektedir.

Girnavaz höyük, Dargeçit ilçesindeki Zeviye Tivilki höyük ve Kızıltepe-Viranşehir yolu üzerindeki Kerküşti höyük kazılarında Demir Çağı'na tarihlenen kalıntıları bulunmuştur. Nisibis, Midyat, Savur, İzbirak-Zaz, Baskavak-Ahmedi ve Dereici (Killit)'de bulunan eski dönem yerleşimlere tarihi kaynaklarda bahsedilmiştir. M.Ö 2000 yılı dolaylarında Asur egemenliğinde olan Mardin ve çevresi daha sonra Hitit ve Urartu egemenliğine geçmiştir.

Mardin adı ilk defa 4. yüzyıl Roma tarihçilerinden Ammianus Marcellinus tarafından bahsedilmiştir. I. Justinianus dönemi tarihçisi Prokopius, şehirden Margdis adıyla ikinci derece önemde bir kale olarak bahsetmiştir. Kale, 640 yılında İyâz bin Ganm komutasındaki İslam ordularınca ele geçirildi. Bu dönemde bölgeye yoğun bir Arap nüfusu yerleşimi başladı. Emevî ve Abbâsî döneminde El Cezire valiliğinin toprakları içerisinde yer aldı. 750-751 yıllarında Mardin'e hâkim olan Hariciler'in Harûriyye koluna mensup Benî Rebîa kabilesi reisi Büreyke'nin isyanına sahne oldu. Mardin kalesi, Hamdani hanedanlığının kurucusu Hamdân bin Hamdûn tarafından 885 yılında ele geçirildi. Abbasi Halifesi Mutezid tarafından 894 yılında geri alındı. Daha sonra yeniden Hamdani egemenliğine giren bölge, 10. yüzyılın sonundan 11. yüzyıl sonlarına kadar Mervaniler ile Ukayliler arasında sıklıkla el değiştirdi.

1085 yılında Mardin'in de olduğu bölge Selçuklu egemenliğine geçti. Bu tarihten itibaren bölge yoğun bir Türkmen iskanına sahne oldu. 1103 yılında Artuklu Beyliği hakimiyetine giren Mardin, daha sonra İlgazi Bey liderliğinde kurulan ve yaklaşık üç yüzyıl kadar hüküm süren Mardin Artukluları'nın hakimiyetine geçti. Bu dönemde oldukça gelişen şehir en parlak dönemlerini yaşadı. 1183 yılında Selahaddin Eyyubi şehre ilerlediyse de burayı ele geçiremedi. Ancak 1185'te Mardin Artuklu Beyliği, Eyyubi hâkimiyetini tanıdı. 1198 yılında I. Adil şehri yağmalasa da kaleyi ele geçiremedi. 1203 yılındaki Eyyubi saldırılarına da karşı konulabildi. Daha sonra yapılan antlaşma uyarınca Mardin Artukluları Eyyubiler'e tabi oldu. Mardin Artukluları, I. Alâeddin Keykubad zamanında Anadolu Selçukluları'na tâbi oldu.

1260 yılında İlhanlı hükümdarı Hülagû Han'ın oğlu Yaşmut tarafından sekiz ay kuşatılan Mardin, Mardin hâkimi Necmeddin Gazi Saîd'in oğlu tarafından öldürülmesiyle İlhanlılara teslim oldu. Mardin kalesi, 1366 ve 1383 yıllarındaki Karakoyunlu saldırılarına dayandı. 1394 ve 1401 yıllarında şehir Timur'un kuvvetlerince tahrip edildi. 1409 yılında Mardin Artukluları'nın yıkılmasıyla Mardin, Karakoyunlular'ın kontrolüne geçti. 1432 yılında Mardin kalesi Akkoyunlular'a teslim oldu. 1451 yılında Karakoyunlular kaleyi kuşatsa da, şehri tahrip ederek geri çekildiler. 1507 yılında Şah İsmail tarafından Mardin şehri ve kalesi ele geçirildi. 1515 yılında şehir Osmanlı kuvvetlerine teslim olsa da kale ele geçirilemedi. 1516 yılında yeniden kuşatılan kale, 1517 yılında Osmanlı kuvvetlerince ele geçirildi.

Osmanlı döneminde nispeten sakin bir dönem geçiren Mardin, 19. yüzyıldan itibaren karışıklıklara sahne oldu. Osmanlı ile Mısır Hidivliği arasındaki mücadele döneminde Mardin bir süre Milli aşiretine bağlı isyancıların denetiminde kaldı. 1847 ve 1865 yıllarında yaşanan kolera salgınlarında şehirde çokça ölümlere yol açtı. 1891 yılında kapalı çarşısı yandı. 1895 yılında isyancıların saldırısına uğrasa da bu durum kısa sürede bastırıldı. Mondros Mütarekesi'nden sonra İtilaf Devletleri'nin askeri yerleşimi olmadı.

Cumhuriyet dönemi

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Mardin'de sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Yeryüzü Şekilleri

Mardin, bütün jeolojik zamanları temsil eden kristal ve tortul kütle çeşitlerinden iç püskürük mahsullerine ve bunların değişmesinden meydana gelen sahalara varıncaya kadar çeşitli formasyonlarla temsil edilmiştir.

İlin yeryüzü şekilleri temelini I.zamanda kayaları teşkil eder. Jeolojinin II.zamanında kuzeydoğuda kalkerli yerler tebeşir devrinde teşekkül etmiştir. III.zamanda Toros kıvrımları oluşurken, volkanlar teşekkül ederek faaliyet göstermiştir. Eski volkanların biriktirdiği lavlar Turabdin, Karacadağ gibi kümeler oluşturmuştur. IV.zamanın alüvyon topraklarını ortadan bölmekte ve Diyarbakır havzasıyla Suriye çölü arasında bir eşik oluşturmaktadır.

Mezopotamya Ovasına ve Suriye çölüne egemen bir konumda olan Mardin Dağları, geceleri uçsuz bucaksız bir denizi andıran ovasından yaklaşık 600-1000 m, yükseklikte çok geniş bir kütle oluşturmaktadır. Bu yükselti Mardin Eşiği'dir

Mardin Dağlarının, Mazıdağı,Derik,Midyat, Savur ve Nusaybin yörelerine sokulan yüksek kesimlerde meşe ağaçlarından oluşan topluluklara rastlanılır. Bu orman parçalarında yer yer Sakız Ağacı, Dişbudak,Söğüt ve Çınar ağaçları da vardır.

Nusaybin ve Savur yöreleriyle Mardin Dağlarının vadi boylarında yöre halkınca yetiştirilen Kavak,Badem, Bıtım, Ceviz,Sumak,Kiraz ve Mahleplerin dışında il alanına bozkırlar egemen olur.

Büyükdere Vadisi ile Gümüş Çayı Vadisinin birleşmesiyle genişleyen taban üzerinde yer alan Kızıltepe Ovası en geniş alandır. Akarsuların taşıdığı alüvyonlarla kaplı Derik,Kızıltepe,Mardin ve Nusaybin Ovaları yakın bir tarihte GAP'la birlikte bolluk ve berekete kavuşmayı beklemektedir. Suriye sınırı boyunca Mardin ve Nusaybin Ovaları (Mezopotamya) uzanır.

Yer Altı Zenginlikleri

Mardin ili maden çeşitliliği ve potansiyeli bakımından fakir illerimizdendir. İlde özellikle endüstriyel hammadde kaynakları yer almaktadır. Bunlardan en önemlileri başta fosfat olmak üzere çimento hammaddeleri, mermer ve kuvars kumu olarak sayılabilir.

Mazıdağı bölgesinde Taşıt, Kasrık, Şemikan ve Akras fosfat yatakları olmak üzere 4 önemli yatak tespit edilmiştir. Bunlardan Taşıt fosfat yatağında % 8-15 P2O5 içeren düşük tenörlü kil-karbonat ganglı 260 milyon ton potansiyel rezerv tespit edilmiştir. Bu yatakların üretim maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle ekonomik görülmemektedir. Detay etütleri yapılan Mazıdağı-Kasrık- Şemikan Fosfat Yatakları'nda açık ve kapalı işletmeye uygun 75,5 milyon ton % 15-21 P2O5 içerikli işletilebilir sedimanter tip fosfat rezervi vardır. 1993 yılına kadar işletilen yatakta 68,2 milyon ton fosfat rezervi kalmıştır. Akras fosfatları ise glokonit tip olup % 8-15 P2O5 içermektedir. Demir ve alüminyum oksitlerce zengin 2,5-3 milyon ton fosfat potansiyeli bulunmaktadır. Zenginleştirmeye uygun olmayan bu fosfatlar asidik karakterli topraklarda öğütülerek doğrudan kullanılabilir. Ancak örtü kalınlığının fazla olması nedeniyle ekonomik değildir. Ülkemizde fosfat üreticisi tek kuruluş Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'dür. Mazıdağ bölgesindeki düşük tenörlü (% 15-21 P2O5)

fosfatları değerlendirmek üzere 125.000 ton/yıl kapasiteli fosfat konsantre tesisi kurmuştur. Bu tesiste killi, silisli, oolitik, tip ham fosfatlar % 30'a kadar zenginleştirilmiştir. Ancak rezervin % 70-80 ini oluşturan karbonatlı fosfatlar bu tesiste mevcut teknoloji ile zenginleştirilememektedir. Bu tesis üretim maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle 1993 yılında faaliyetlerini durdurmuş olup özelleştirme kapsamındadır.

Merkez-Yalınköyü sahasında mermer olarak kullanılabilir kireçtaşlarının görünür rezervi 47.317.737 ton, Derik-Çat-Telbesni sahasındaki mermer olarak kullanılabilir kumtaşlarının görünür rezervi ise 221.025.600 tondur. Ayrıca, Kızıltepe-Çimenli sahasında da %80.10-97.2 SiO₂, %0.45-1.60 Fe₂O₃ ve %0.8-5.90 Al₂O₃ tenörlü kuvars kumu tespit edilmiş olup, sanayinin bir çok sektöründe (gaz beton, döküm kumu v.d.) zenginleştirme yapmadan bu hali ile kullanılabilirliği belirlenmiştir.

Dargeçit ilçesi, Germav (Ilsu) sahasında 63.5°C sıcaklık ve 1.5 lt/sn debisi olan jeotermal kaynak yer almaktadır. Kaynağın 0.18 MW termal güce sahip olduğu tespit edilmiştir. Jeotermal alanın yeterli potansiyeli bulunmama ile birlikte alanda bulunan sıcak su kaynağının kaptajı yapılarak kaplıca amaçlı kullanılmaktadır.

URANYUM

Mazıdağı Sahası

Tenör : 55 ppm

Rezerv :4.576 ton uranyum.

ÇİMENTO HAMMADDELERİ

Mardin ili civarında

Tenör :-

Rezerv : 16.000.000 ton muhtemel kireçtaşı.

MERMER (Mr)

Merkez-Yalınköyü mermer sahaları

Tenör : İyi kalite (kaplama ve döşeme taşı için uygun)

Rezerv : 47.317.737 görünür rezerv.

Derik-Çat-Telbesni mermer sahaları

Tenör :İyi kalite (kaplama ve döşeme taşı için uygun)

Rezerv : 221.025.600 ton görünür rezerv.

KUVARSA KUMU (Kvsk)

Kızıltepe-Gürmeşe-Çimenli sahası

Tenör : % 80.1-97.2 SiO₂, % 0.45-1.60 Fe₂O₃

Rezerv : 17.501.594 ton görünür rezerv.

JEOTERMAL

Ilsu'da 63,5 °C sıcaklıkta ve 1,5 lt/sn debili kaynak, kaplıca olarak işletilmektedir (MTA, 2005).

Depremsellik

Mardin, tehlikesiz bölge sayılan beşinci derece deprem kuşağında kalmaktadır. Çok hafif ve ancak sismograflarca kayıt edilen depremler olmaktadır.

Turizm

Mardin ili, Mardin platosunun Kızıltepe ovasına bakan yamaçlarında kurulmuştur. Güneye doğru sarkan Mardin şehrinin coğrafi görünümü bile, turizmde başlı başına bir çekicilik oluşturmaktadır. Ovaya doğru alçalan fay basamakları üzerinde biçimlenen konutların oluşturduğu böyle bir kesiti Anadolu'nun başka bir şehrinde görmek mümkün değildir. Tarihi kervan yollarına hakim olması, ele geçirilmesi güç doğal kayaklılar üzerinde inşa edilmiş bir kaleye sahip olması gibi çeşitli ve farklı nedenlerle kadim bir kent haline gelen Mardin, günümüzde önemli bir rol daha yüklenmeye başlamış ve kültür turistlerine sunulabilecek önemli çekiciliklerden birisi haline gelmiştir. Zengin tarihi miras sayesinde, şehrin dini tesis alanlarının toplam şehirsal alan içindeki oran%2.21olarak belirmektedir. Bu oran ile Mardin, Manisa'dan (%23.44) sonra Türkiye'de dini tesislerin en fazla alan kapladığı ikinci şehir durumundadır. Türkiye ortalaması %0,79 olduğu düşünüldüğünde Mardin'in önemi daha da belirginleşir. Nitekim sahip olduğu bu kültürel miras potansiyelinden dolayı, şehrin tarihi kısmı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 1974'de kentsel SİT alanı olarak koruma altına alınmıştır.

Ancak kentin bu turizm potansiyelinin geçmişten günümüze çeşitli sebeplerden dolayı yeterince değerlendirilemediği söylenebilir. Bölgedeki mevcut kültür varlıklarının yeterince araştırılamaması, güvenlik ve ulaşım problemlerinin yarattığı sorunlar sebebiyle Mardin'de turizm, geç ele alınmış bir sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak son dönemde; UNESCO Dünya Mirası Kentler aday listesinde yer alan Mardin'in 2014'te asıl listeye dahil edilme beklentisi, Türkiye Turizm Stratejisi Eylem Planında (2007-2013) Marka Kent olarak gösterilmesi, Turizm Sektörünün geleceğine yönelik beklenti ve umutları arttırmaktadır.

02/03/2007 tarihi ve 26450 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mardin Strateji Eylem planındaki çalışmalar tamamlanma aşamasındadır. Bunlardan “Kültürel varlıklar tespit edilerek önceliklerine göre restore edilecek ve kültürel varlıklara uygun işlevler kazandırılacaktır, Bu illere yönelik özel bütçeleme çalışmaları yapılacak ve yerel fonlar geliştirilecektir, Bu illerdeki altyapı ve üstyapı eksiklikleri giderilecektir, Konaklama kapasiteleri geliştirilecektir” (Eylem No 66). “Restore edilen ya da çevre düzenlemesi yapılan tarihi ve kültürel çekim noktalarının ziyaretçiler tarafından izlenebilirliğini kolaylaştıracak ticari üniteler oluşturulacaktır” (Eylem No 69) ve “Havaalanı çevresinde transit yolcuların Mardin de kısa süreli konaklamalarına imkân sağlayacak nitelikli konaklama tesisleri oluşturulacaktır” (Eylem No 70) maddelerini göz önüne alırsak3 iş gücü talebini karşılamak için eğitimli iş gücü arzına ihtiyaç vardır. Geçen yıl uluslararası uçuşlara açılan havalimanı ile beraber “Turizmde Karayolu Ulaşımında Güvenliğin ve Erişim Kapasitesinin Artırılması” projesi tamamlanmış batı illerden Mardin'e kadar bölünmüş yol yapımı tamamlanmıştır. Ayrıca 2023 Türkiye Turizm Stratejileri'nde inanç turizmi koridorunda bulunan Marka Kent Mardin'de kültür turizminin yanı sıra golf turizmi, sağlık turizmi, gençlik turizmi, eko-turizm, yamaç paraşütü, trekking, su sporları, kanoculuk, kuş gözleme ve kongre turizmi gibi turizm türleri ile odaklı gelişimi sağlanacağı belirtilmiştir (Turizm Stratejileri 2023, 2013).

Zinciriye Medresesi

İsa Bey Medresesi ve Sultan İsa Medresesi olarak da bilinen medrese 1385 yılında Artuklu Beyliği Sultanı İsa bin Muzaffer Davud bin El Melik Salih tarafından yaptırılmış. Selçuklu mimarisinin en iyi

örneklerinden biri olan medrese bir kaleye benzeyen görüntüsüyle dikkat çekiyor. Bünyesinde bir camiye de barındıran medrese günümüzde kültürel etkinliklere ev sahipliği yapıyor.

Deyrüzzeferan Manastırı

Deyrüzzeferan Manastırı adıyla da anılan yapı 5. yüzyılda inşa edilmiş. Süryaniler için önemli bir dini merkez olan manastırın içinde Azizler Evi (Beth Kadişe), Güneş Tapınağı, Kubbeli Kilise (Mor Hananyo Kilisesi) ve Meryem Ana Kilisesi bulunuyor. Manastır, adını çevresinde yetişen safranlardan alıyor ve Safran Manastırı anlamına geliyor.

Mardin Müzesi

1895 yılında inşa edilen Süryani Katolik Patrikhanesi ilerleyen yıllarda askeri karargâh, polis karakolu ve sağlık ocağı gibi birçok farklı amaç için merkez olarak kullanıldı. 2000 yılında restore edildikten sonra Mardin Müzesi buraya taşındı. 1947 yılında kurulan Mardin Müzesi daha önce Zinciriye Medresesi'nde yer alıyordu. Müzenin koleksiyonu Yontma Taş Devri'nden 19. yüzyıla kadar geçen süre içinde bulunan Mardin'deki tarihi eserlerden oluşuyor.

Kasımiye Medresesi

Mardin Kasımiye Medresesi de tıpkı Zinciriye Medresesi gibi Artuklular zamanında inşa edilmiş. Hatta mimarının da aynı kişi olduğu düşünülüyor. Ancak medresenin inşası Timur'un düzenlediği Moğol saldırıları nedeniyle yarım kalmış.

Akkoyunlular zamanında inşası tamamlanan medrese bölgede önemli bir eğitim merkezi rolü üstlenmiş. Medresenin bir avlusu ve çeşmesi bulunuyor. Kasımiye Çeşmesi'nin doğumla ölüm arasındaki akışı ve ölümden sonrasını simgelediği söyleniyor.

Sakıp Sabancı Mardin Kent Müzesi

Geçmişte Süvari Kışlası, askerlik şubesi ve vergi dairesi olarak kullanılan yapı bugün müze ve sanat galerisi olarak hizmet veriyor. Galeri olan giriş katı geçmişte bir ahırdı. Üst kattaki yatakhane ise bugün kent müzesi olarak hizmet veriyor, bu da binanın zaman yolculuğu atmosferini de olumlu anlamda etkiliyor. Müzenin koleksiyonunda Mardin'de yaşam hakkında önemli bilgiler veren eserler bulunuyor. Sanat galerisinde ise resim, fotoğraf ve ebru gibi sanatlara ait eserler bir araya geliyor.

Mardin Ulu Camii

Mardin Ulu Cami şehrin simgesi olarak kabul ediliyor.

Mardin'deki en eski cami olan Mardin Ulu Camii özel kubbesi ve minaresiyle şehrin simgesi olarak kabul ediliyor. 1176 tarihinde inşa edildiği bilinen cami Artuklu mimarisini günümüze taşıyan değerli örneklerden biri.

Mardin Evleri

Ortaçağ ve Kuzey Suriye mimarisini yansıtan Mardin'deki evler birbirine çok yakın olmasına rağmen, bir ev asla diğerinin manzarasına engel olmuyor. Daracık sokaklara dizilmiş bu evler avluları, balkon ve teraslarıyla dikkat çekiyor. Mardin Evleri bölgenin doğasında yer alan sarı kalker taşları kullanılarak inşa edilmiş. Tüm evlerin açık sarı olmasının nedeni de bu taşların renginden kaynaklanıyor.

Mardin Kalesi

Şehrin hemen üzerindeki kayalık bir tepe üzerine inşa edilmiş Mardin Kalesi, görüntüsünden dolayı Kartal Yuvası olarak da anılıyor. 330 yılında Kral Şad Buhari hastalandığı bir dönemi Mardin Kalesi'nde geçirmiş ve daha sonra kalenin kendisini iyileştirdiğini düşünmüş. Bu nedenle Pers ve Babil halkları da kalenin civarında yerleşim yerleri oluşturmuşlar. Yükseklerle kurulmuş kalenin birçok savaşta alınamadığı ve müthiş güçlü bir savunma sağladığı biliniyor.

Dara Antik Kenti

Mezopotamya'nın en önemli yerleşim bölgelerinden biri olan Mardin Dara Antik Kenti 6. yüzyılda Doğu Roma İmparatorluğu (Bizans İmparatorluğu) sınırlarını korumak için kurulmuş. Mardin Oğuz Köyü civarında yer alan, Mardin tarihinde önemli bir yeri olan antik kentte kayalara oyulmuş evler, kiliseler, mezarlar, kanallar ve sarnıçlar muhteşem bir atmosfer oluşturuyor.

Ulaşım

Mardin'e İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerin birçoğundan havayolu, karayolu gibi pek çok farklı şekilde ulaşılabilir. Ortadoğu ülkelerini, Şanlıurfa ve Gaziantep üzerinden Adana'ya bağlayan E-90 karayolunun ana eksenini oluşturan Mardin'in havaalanı, Kızıltepe ilçesindedir. Mardin-Kızıltepe arası arabayla yaklaşık 20 dakika sürer. Havaalanından servislerle ya da şehir içi ulaşımı kullanarak da Mardin merkeze gelinebilmektedir.

Havayolu ile ulaşım imkânının olmadığı şehirlerin hemen hepsinden ise Mardin'e karayolu ile ulaşım mümkündür. Büyükşehirlerden ve civardaki şehirlerden otobüs seferleri ile Mardin'e ulaşılabilir.

- Şanlıurfa - Mardin arası yaklaşık 190 kilometre ve 3 saat sürmektedir.
- Diyarbakır - Mardin arası yaklaşık 92 kilometre ve 1 buçuk saat sürmektedir.
- Gaziantep - Mardin arası yaklaşık 335 kilometre ve 4 buçuk saat sürmektedir.
- İstanbul - Mardin arası yaklaşık 1.480 kilometre ve 17 buçuk saat sürmektedir.
- Ankara - Mardin arası yaklaşık 1.030 kilometre ve 13 saat sürmektedir.

MARDİN İLİNE BAĞLI İLÇELER VE GENEL ÖZELLİKLERİ

Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı ^[32]	Alanı km ² ^[11]	Rakım mt.	Merkeze km ^[33]	Ulaşan Yollar ^[33]
Artuklu	2012	885	938	1	D 950 -11, D 380 -01, D 955 -13, 47-31
Dargeçit	1987	519	902	113	D 955 -12 (Midyat)=> 47-04
Derik	Cumh.önce	1.381	799	72	E E90 / D 400 -28=> 47-75
Kızıltepe	1929	1.236	485	24	E E90 / D 400 -28, D 950 -11, 47-52
Mazıdağı	1937	850	1.048	48	D 950 -10=> 47-75
Midyat	Cumh.önce	1.241	944	63	D 380 -02, D 955 -12, 47-12, 47-04, 47-05
Nusaybin	Cumh.önce	1.079	475	61	E E90 / D 400 -30, 47-05
Ömerli	1953	458	1.089	24	D 380 -01
Savur	Cumh.önce	962	877	46	D 380 -01=> 47-01
Yeşilli	1990	168	822	9	D 380 -01
Mardin	Cumh.önce	8.780	938		

Midyat : Midyat ilçesi Mardin'e 63 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in kuzeydoğusunda yer alır. Ulaşım dolmuş ve otobüslerle sağlanmaktadır. Yüzölçümü 1.060 km² alandır. Nüfusu 105.456 kişidir.

Dargeçit : Dargeçit ilçesi Mardin'e 113 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in kuzeydoğusunda yer alır. Mardin'den Dargeçit'e, Midyat üzerinden gidilir. Midyat'a 35 kilometre uzaklıktadır. Dargeçit'e bağlı iki belde ile 35 köy ve 27 mezra vardır. Yüzölçümü 542 km² dir. Nüfusu 28.891 kişidir.

Savur : Savur ilçesi Mardin'e 46 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in kuzeyinde yer alır. Ulaşım dolmuşlarla sağlanmaktadır. Yüzölçümü 1.037 km² alandır. Nüfusu 29.826 kişidir.

Ömerli : Ömerli ilçesi Mardin'e 24 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in doğusunda ve Midyat yolu üzerinde yer alır. Ulaşım dolmuşlarla sağlanmaktadır. Yüzölçümü 403 km² alandır. İlçeye bağlı 43 köy ve 2 mezra vardır. Nüfusu 15.045 kişidir.

Yeşilli : Yeşilli ilçesi Mardin'e 9 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in kuzeydoğusunda ve Midyat yolu üzerinde yer alır. Ulaşım dolmuşlarla sağlanmaktadır. Yüzölçümü 49 km² alandır. Nüfusu 16.877 kişidir.

Mazıdağı : Mazıdağı ilçesi Mardin' e 48 kilometre uzaklıktadır. Mardin-Diyarbakır karayoluna 12 kilometrelik yol ile bağlıdır. Mardin'in kuzeybatısında yer alır. Ulaşım dolmuşlar ile sağlanmaktadır. İlçeye bağlı toplam 49 köy ve 17 mezra bulunmaktadır. Yüzölçümü 859 km² alandır. Nüfusu 33.083 kişidir.

Nusaybin : Nusaybin ilçesi Mardin merkeze 61 kilometre uzaklıktadır. Mardin'nin güneydoğusunda yer alır. Ulaşım dolmuşlar ile yapılmaktadır. Yüzölçümü 1.176 km² alandır. Nüfusu 115.380 kişidir.

Derik : Derik ilçesi Mardin'e 72 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in batısında yer alır. Ulaşım dolmuşlarla sağlanmaktadır. Kızıltepe veya Mazıdağı üzerinden ilçeye ulaşılabilir. Köy sayısı 69, Mezra sayısı 93 olup, toplam yerleşim yeri sayısı 162' dir. Yüzölçümü 1.331 km² dir. Nüfusu 61.226 kişidir.

Artuklu : Mardin'in 2014 yılında Büyükşehir olması dolayısıyla Merkez ilçenin ismi Artuklu konulmuştur. Yüzölçümü 975 km² dir. İlçenin nüfusu 148.066 kişidir.

Kızıltepe : Kızıltepe ilçesi Mardin merkeze 24 kilometre uzaklıktadır. Mardin'in güneybatısında yer alır. Belediye otobüsleri ve dolmuşlar ile ulaşım sağlanmaktadır. İlçeye bağlı 160 köy, 70 mezra ile merkezden ayrı olarak Şenyurt, Gökçe, Dikmen ve Yüceli adıyla 4 belediye bulunmaktadır. Yüzölçümü 1.426 km² alandır. Nüfusu 225.888 kişidir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın tam mülkiyet tapu kaydına sahip olması
- Taşınmazın kadastro yollarına cephe durumunda olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazın gelişim seyri düşük bir bölgede olması
- Taşınmaz ve çevresinin eğimli-engebeli arazi yapısına sahip olması
- Bölgenin ulaşım imkanlarının kısıtlı olması

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

335 Ada 46 Parsel

Değerlemeye konu taşınmaz 307.155,77 m² alana sahip, “BAĞ VE TARLA” vasıflı taşınmazdır. Mevcut kadastro planına göre parsel kuzey, güney ve doğu cephelerinden kadastro yoluna cephe durumdadır. Taşınmaz eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup düzgün olmayan bir geometrik formdadır. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda taş ocağı/agrea alanı olarak kullanılmakta olup etrafı çevrilmemiş, sınırları belirlenmemiştir. Parsel üzerinde ekonomik değer oluşturan herhangi bir yapı-müştatilat bulunmamaktadır.

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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese 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 taşınmaza 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 (Beyan)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu alandaki arazilerin 6-7 yıl önce 6 TL/m² civarında satıldığı, bugün bölgede arazi fiyatının en fazla 10 TL/m² civarında olacağı bilgisi alınmıştır. Ferah Ticaret – Ferah Onput Tel: 0530 746 8191
Emsal-2 (Beyan)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yeşilli Yolu üzerinde, plansız alanda kalan, 15.020,80 m ² büyüklüğündeki, Bülbül Mahallesi 131 Ada 1 Parselde Kuru Tarla vasfı ile kayıtlı taşınmazın kredilendirilmesi için 2018 yılında ekspertiz yapıldığı, o dönemde sera özelliğinde olan arazi için 50-55 TL/m² civarında arazi bedeli belirlendiği bilgisi alınmıştır. Ata Yatırım Tavukçukuk – Murtaza Gözümlü Tel: 0530 899 3625
Emsal-3 (Beyan)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yeşilli Yolu üzerinde, plansız alanda kalan, çevresindeki küçük parseller ile birlikte yaklaşık 34.000,00 m ² büyüklüğünde olan, Bülbül Mahallesi 134 Ada 4 Parselde Susuz Tarla vasfı ile kayıtlı arazi için 1 yıl önce 1.000.000 TL satış fiyatı teklif edildiği, arazinin sahibi olan Ata Yatırım'ın teklifi düşük bularak kabul etmediği bilgisi alınmıştır. (30 TL/m²) Ata Yatırım Tavukçukuk – Murtaza Gözümlü Tel: 0530 899 3625

Emsal-4 (Satılık Arazi)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Yeşilli Yolu üzerinde, plansız alanda kalan, 13,150.86 m ² büyüklüğünde, Bülbül Mahallesi 120 Ada 1 Parselde Susuz Tarla vasfı ile kayıtlı olan arazi, sahibi tarafından 40.000 TL bedelle pazarlıksız olarak satılıktır. (3,04 TL/m²) - Sahibi – Uweys Şancı Tel: 0 (536) 564 78 05
-----------------------------------	--

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, eğim durumu, 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	Eğim Durumu	Hisse Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz	-	-	-	-	Beytsose Mevkii	307.155,77 m ²	Eğimli	Tam Mülkiyet	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	1.845.000,00 TL	6,01 TL	Var	11,11 TL	Aynı	307.155,77 m ²	Eğimli	Tam Mülkiyet	11,11 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			-85%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	755.000,00 TL	50,26 TL	Yok	50,26 TL	Yüksek	15.020,80 m ²	Düze Yakın	Tam Mülkiyet	15,08 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			0%		-30%	-25%	-15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.000.000,00 TL	29,41 TL	Var	35,29 TL	Yüksek	34.000,00 m ²	Düze Yakın	Tam Mülkiyet	14,12 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			-20%		-30%	-15%	-15%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	40.000,00 TL	3,04 TL	Yok	3,04 TL	Düşük	13.150,86 m ²	Düze Yakın	Tam Mülkiyet	3,04 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			0%		25%	-10%	-15%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARAZİ BİRİM DEĞERİ									10,84 TL
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARAZİ BİRİM DEĞERİ									11,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup taşınmaz için birim değer **11,00.-TL** hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz için düzenlenen değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ DEĞERLEME ANALİZ TABLOSU					
Ada	Parsel	Nitelik	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
335	46	Bağ ve Tarla	307.155,77	11,00 TL	3.378.713,47 TL
TAŞINMAZ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)					3.380.000,00 TL
TAŞINMAZ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)					3.988.400,00 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. Değerleme konusu taşınmaz bağ ve tarla vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde ekonomik değer oluşturacak herhangi bir yapı-müştemilat bulunmamaktadır. Konu taşınmaz taş ocağı kullanımında olup parsel üzerinde tarımsal-ekonomik anlamda başka herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemede, Çevre Düzeni Planına göre Tarım Arazisi ve Orman Alanı plan lekesinde kaldığı 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 değerlendirilmiş 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde: Taşınmazın en iyi ve faydalı kullanımının, mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir. Mevcut arazi kullanımının verimliliği konusunda ayrıca fizibilite raporu düzenlenmesi gerektiği 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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Mardin İl Merkezi'nin doğusunda, Yeşilli İlçesinin güneyinde yer almaktadır. Bölgedeki taşınmazlar, genellikle tarla-arazi-bağ olarak kullanılmakta olup merkeze uzak konumda yer alması ve eğimli arazi yasına sahip olması sebebiyle tarımsal faaliyetler düşük, arazi kullanımı seyrek. Bölgede bağ ve kurum tarım arazileri bulunmaktadır.

Taşınmaz Mardin İl Merkezine 15 km., Yeşilli İlçe Merkezine 3 km. mesafede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkanı bulunmamakta olup ulaşım hususi araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan ve çevresinde yapılaşma ve yerleşim alanı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz bağ ve tarla vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde ekonomik değer oluşturacak herhangi bir yapı-müştemilat bulunmamaktadır. Konu taşınmaz taş ocağı kullanımında olup parsel üzerinde tarımsal-ekonomik anlamda başka herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemede, Çevre Düzeni Planına göre Tarım Arazisi ve Orman Alanı plan lekesinde kaldığı tespit edilmiştir.

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.

Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Gül Mahallesi, 335 Ada 46 Parselde yer alan, mülkiyeti Mardin Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş adına kayıtlı olan “Bağ ve Tarla” vasıflı taşınmazın, Pazar Değeri (Arsa Değeri) olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç 3.380.000,00.-TL (ÜçMilyonÜçYüzSeksenBin 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):	3.380.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	3.988.400,00.-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 değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

01.11.2019 Tarihi İtibariyle 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					
Kaydı Oluşturan: EDA ÖZ		Tarih: 02/11/2019 12:06			
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
098619010596	20191102-1537-F00222	1059			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	335/46		
Taşınmaz ID:	77380300	Yüzölçüm (m²):	307155.77		
İl / İlçe	MARDİN/YEŞİLLİ	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bağ ve Tarla		
Kurum Adı:	Yeşilli TM				
Mahalle / Köy Adı:	GÜL M				
Mevki:	BEYTSOSE				
Cilt / Sayfa	14/1364				
Kayıt Durum:	Aktif				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
227664155	(SN:7767626) MARDİN ÇİMENTO SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Yeşilli TM Satış Yev: 410 Tarih: 12/12/2012	

8.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

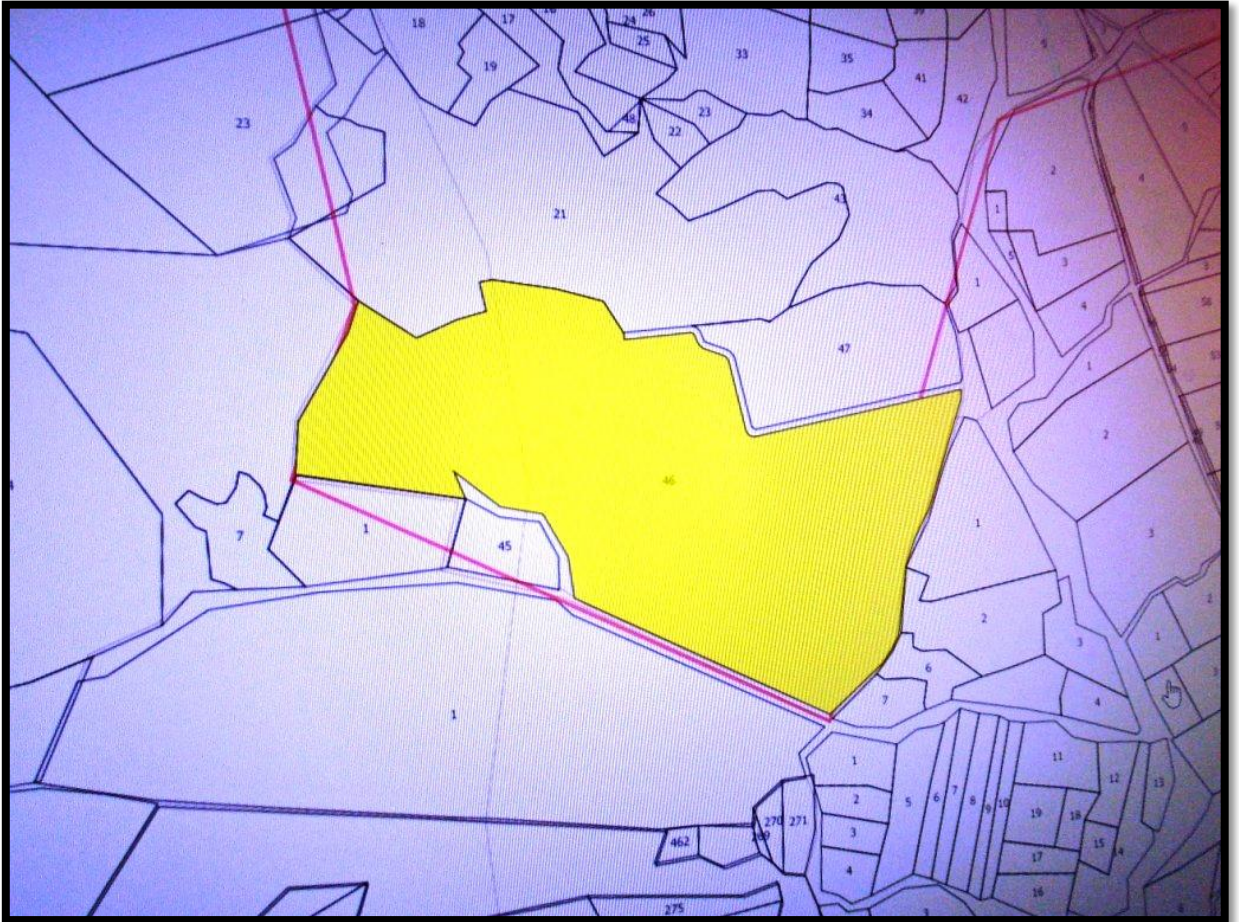




8.3 İmar Plan Örneği (1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı)



8.4 Kadastro Plan Örneği





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

8.6 Emlak Beyan Örneği

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (A R A Z İ)	
YEŞİLLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA YEŞİLLİ / MARDİN	
YILI : 2019 Bildirim Veriliş Nedeni ☐ İlk İktisap ☒ Değişiklik ☐	
İL - İLÇE	
1 Vergi Kiml.No/Dosya No 0 2073 2 Telefon No (Alan Kodu) (Telefon)	
3 Emlak Vergisi Sicil No 5027 4 Fax No (Alan Kodu) (Telefon)	
5 Soyadı (Ünvanı) Baba Adı D.Yeri	
6 Adı MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Ana Adı D.Tarihi	
7 Adresi Cadde Sokak Kapı No Daire No	
İlçe Adı YEŞİLLİ İl Adı MARDİN Posta Kodu	
8 e-posta adresi	
ARAZİ BİLDİRİMİ	
ARAZİYE AİT BİLGİLER	
1 Bulunduğu Köy veya Mahalle Adı GÜL MAHALLESİ	
2 Bulunduğu Semtin veya Mevkiin Adı BEYTSOSE	
3 Tapuda Pafta No N45-B-17-D-2-D	
Kayıtlı Ada / Parsel No 335 / 46	
Olduğu Cilt / Sahife No 14 / 1364	
4 Arazinin (Parsel) Yüz Ölçümü (m2) 307.155,77	
5 Hisseli ise Hisse Nispeti 1/1=307155,77	
6 Hiss. İsalet Eden Arazinin Yüzölç. (m2) 307155,77	
7 Arazinin Cinsi TABAN	
8 Arazinin İktisap Tarihi 12/12/2012	
9 Kısıtlılık Hali varsa Bşl. Tarihi	
10 Varsa Muaf. Bşl. Yılı ve Uyg. Süresi 0 0	
11 Arazi Vergisi İstisnası	
Rayiç Bedeli 188.988,33	
Vergi Matrahı 187.869,63	
Yılı 2019	
Beyan Sıra No 1	
Bildirim Hangi Sıfatla Verildiği Mükellef ☒ Kanuni Temsilcisi/Vekili ☐	
Adı - Soyadı MARDİN ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Vergi Kimlik No. 0	
İmza Tarih : 30/10/2019 Düzenleyen Emlak Müfettişi	
NOT: 1-Elbirtliği(iştirak halinde) mülkiyette müşterek imzalı tek bildirim verildiğinde mükelleflerin tamamını gösterir bir liste bildirimle eklenerek ve mükelleflerin tamamı bildirimi imza edeceklerdir. 2- Paylı (müşterek) mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı bildirim ile bildirmesi gerekir. 3- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar için de bildirim verilmesi gerekir. 4- Aynı çatı altındaki birden çok bağımsız birim ve dairelerin her biri ayrı ayrı bildirilecektir. 5- Bir mükellefe ait bina birimlerinin bildirimine bir bildirim yetmemesi halinde yeterli kadar bildirim doldurularak birbirine ilştirilir.	

8.7 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-MRDIN 03

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 03

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)