

# LÂL DEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU30



### TÜRKİYE / ŞANLIURFA /KARAKÖPRÜ/ BÜYÜK KARGILI- GÜNIŞIĞI-KORUKEZEN

Rapor No: 2023 SPM-LMKCM 162

Rapor Tarihi: 21.11.2023

**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

Web: [www.laldegerleme.com.tr](http://www.laldegerleme.com.tr)

E-posta: [info@laldegerleme.com.tr](mailto:info@laldegerleme.com.tr)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

<b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>	<b>LİMAK ÇİMENTO SANAYİ VE TİC. A. Ş.</b>				
<b>RAPOR TARİHİ</b>	21.11.2023				
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2023 SPM-LMKCM 162				
<b>İL / İLÇE / MAHALLE</b>	ŞANLIURFA /KARAKÖPRÜ/ BÜYÜK KARGILI-GÜNiŞİĞİ-KORUKEZEN				
<b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>	<b>PAFTA NO</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>		
	URFA.N41.A.25.C	-	55		
	URFA.N.41A.25.B	-	61		
	URFA.N.41A.25.B	-	62		
	URFA.N.41A.25.C	-	109		
	URFA.N.41A.25.C	-	110		
	URFA.N.41A.25.C	-	111		
	URFA.N.41A.25.C	-	120		
	URFA.N.41A.25.C	-	121		
	URFA.N41.A.25.C	-	125		
	URFA.N41.A.25.C	-	126		
	URFA.N41.A.25.C	-	127		
	URFA.N41.A.25.C	-	135		
	URFA.N41.A.25.C	-	136		
	URFA.N.41A.25.C	-	153		
	URFA.N.41A.25.B	-	154		
	URFA.N.41A.25.B	-	155		
		-	169		
		-	170		
		-	198		
	-	199			
	-	198			
	N41.A25B	-	215		
	N41-A-25-B	-	220		
	URFA.N14.A.25.B	-	218		
	N41.A25B-C	-	222		
		-	484		
<b>ADRES</b>	Büyük Kargılı Mah. Çimento Fabrikası Sokak No:2/5 Karaköprü/Şanlıurfa				
<b>CİNSİ (TAPU KAYDI) ve KULLANIMI ve ARSA ALANI</b>	<b>PAFTA NO</b>	<b>TAPU KAYDI CİNSİ</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ(M2)</b>	<b>KULLANIMI</b>
	URFA.N41.A.25.C	TARLA	55	60.000,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.B	TARLA	61	13.900,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.B	TARLA	62	14.000,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.C	TARLA	109	7.300,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.C	TARLA	110	12.800,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.C	TARLA	111	22.300,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.C	TARLA	120	17.100,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.C	TARLA	121	10.700,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N41.A.25.C	TARLA	125	7.000,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N41.A.25.C	TARLA	126	20.500,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N41.A.25.C	TARLA	127	29.500,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N41.A.25.C	TARLA	135	29.500,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N41.A.25.C	TARLA	136	10.000,00	HAM MADDE ALANI
	URFA.N.41A.25.C	TARLA	153	20.000,00	HAM MADDE ALANI

**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

URFA.N.41A.25.B	TARLA	154	26.000,00	HAM MADDE ALANI
URFA.N.41A.25.B	TARLA	155	3.700,00	YOL VE BOŞ ARAZI
	TARLA	169	20.000,00	HAM MADDE ALANI
	TARLA	170	7.750,00	HAM MADDE ALANI
	TARLA	198	122.000,00	FABRİKA LOJMAN ALANI
	TARLA	199	58.034,00	ZEYTİNLİK
	TARLA	198	22.181,07	HAM MADDE ALANI
N41.A25B	ARSA	215	2.476,40	FABRİKA ALANI
N41-A-25-B	TARLA	220	80.761,06	FABRİKA ALANI
URFA.N14.A.25.B	TARLA	218	18.312,53	ZEYTİNLİK
N41.A25B-C	ARSA	222	219.366,87	FABRİKA ALANI
	TARIM ATARLARAZİSİ	484	20.144,13	FABRİKA ALANI

**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE  
BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI**

Bağımsız Bölüm İçermemektedir

İMAR DURUMU	MAHALLE KÖY	TAPU KAYDI CİNSİ	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ(M2)	İMAR DURUMU
		BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	55	60.000,00
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	61	13.900,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Sanayi" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	62	14.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Sanayi" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	109	7.300,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	110	12.800,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	111	22.300,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	120	17.100,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	121	10.700,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	125	7.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	126	20.500,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-DÜZMİR	TARLA	127	29.500,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	135	29.500,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	136	10.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	153	20.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	154	26.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Bir Kısmı "Yol", Bir Kısmı "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	155	3.700,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Bir Kısmı "Yol", Bir Kısmı "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-GÜNiŞİK	TARLA	169	20.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	GÜNiŞİĞİ-GÜNiŞİK	TARLA	170	7.750,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI-B.KARGILI	TARLA	198	122.000,00	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
	BÜYÜK KARGILI-B.KARGILI	TARLA	199	58.034,00	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
	GÜNiŞİĞİ	TARLA	198	22.181,07	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
	BÜYÜK KARGILI	ARSA	215	2.476,40	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
	BÜYÜK KARGILI	TARLA	220	80.761,06	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
	BÜYÜK KARGILI	TARLA	218	18.312,53	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.

**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

	BÜYÜK KARGILI	ARSA	222	219.366,87	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
	KORUKEZEN	TARIM ATARLARAZİSİ	484	20.144,13	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>		SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>26 ADET TAŞINMAZIN 30.06.2023 TARİHİNE ESAS PAZAR DEĞERİ</b>		<b>(KDV Hariç):</b>		<b>303.437.904,25.-TL</b>	
		<b>(KDV Dâhil):</b>		<b>364.125.485,10.-TL</b>	

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1 RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>7</b>
<b>2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI .....</b>	<b>8</b>
2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....	8
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler .....	9
2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar .....	9
<b>3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>12</b>
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı .....	12
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	12
3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	14
3.3.1 Tapu Bilgileri .....	14
3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri .....	15
3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	17
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 .....	17
3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	17
3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri .....	18
3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar .....	19
3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler .....	19
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler .....	19
3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	19
3.11 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 .....	19
3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	20
<b>4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>20</b>

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler .....	20
4.2	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	23
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	23
4.3.1	Şanlıurfa İli:.....	23
<b>5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....</b>		<b>29</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	29
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler .....	29
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	32
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	32
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	33
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	33
<b>6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ .....</b>		<b>33</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	33
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	33
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	34
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	34
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	34
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	35
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	35
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	36
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	36
6.6.4	Arsa Değer Hesabı .....	37
6.6.5	Bilgi Amaçlı Geçmiş Yıllar Değer Hesabı.....	39
<b>7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER.....</b>		<b>44</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	44
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	44

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....	44
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	44
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	44
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi .....	44
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	44
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	44
<b>8</b>	<b>SONUÇ.....</b>	<b>45</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	45
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	45
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	45
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler .....	46
8.5	Uygunluk Beyanı.....	47
8.6	İzin Beyanı.....	48
<b>9</b>	<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>49</b>
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	49
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar .....	124
9.3	İmar Plan Örnekleri .....	130
9.4	Kadastro Plan Örnekleri .....	149
9.5	Parsel Sorgu .....	150
9.6	Geçmiş Dönem Değerleme Çalışmalarına Esas Olarak Derlenen Emsal Veriler .....	151
9.7	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	156
9.8	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	157
9.9	Mesleki Tecrübe Belgeleri.....	158

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	21.11.2023			
<b>Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>	18.11.2023 – 20.11.2023			
<b>Rapor Numarası</b>	2023 SPM-LMKCM 162			
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	16.11.2023			
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	<b>Muhammed ÇAM</b> (SPK Lisans No: 910358)			
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Ebru ÖZ</b> (SPK lisans no:400222/31.01.2005)			
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"</li><li>Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul>				
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler</b>				
Konu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından SPK raporlama standartları ve Kurul düzenlemeleri kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.				
<b>Sıra</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>
-	-	-	-	-

## 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.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu,Büyük Kargılı Mah. Çimento Fabrikası Sokak No:2/5 Karaköprü/Şanlıurfa posta adresinde konumlu, **LİMAK ÇİMENTO SANAYİ VE TİC. A. Ş. (ŞANLIURFA ÇİMENTO FABRİKASI)**içiniki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Bir Limak Holding iştiraki olan Limak Çimento, 2000 yılında kurulmuş, organik ve inorganik yolla büyüme suretiyle 10 adet çimento fabrikası ve 9,6 Milyon ton klinker kapasitesi ile Türkiye’nin ikinci büyük klinker kapasitesine sahip grubu haline gelmeyi başarmıştır.

Diğer yandan Limak Çimento, Sahraltı Afrika’da 2016 yılından bugüne operasyonlarını devam ettirmektedir. Limak Çimento iştirakleri olan Limak Cimentos S.A. (Mozambik) ve Limak Afrika S.A. (Fildişi), çimento ve beton ürünleri ve hizmet kalitesinde devam eden sürekliliği, artan müşteri memnuniyeti ile oluşan sadık müşteri kitlesiyle, ülkede tercih edilen markalar arasında konumlanmıştır. Limak Çimento Dış Ticaret Şirketi Limak Cement FZE, 2017 yılından bugüne faaliyetlerini 4 kıtada sürdürmekte olup yıllık 3 milyon ton ticaret hacmine ulaşmış durumdadır.

Limak Çimento sektördeki yirminci yılında; 9 adet yenileme, kapasite artışı ve 7 adet yeni yatırım projesinde, global çimento sektörünün en son yeniliklerini ve en etkin proje finansman çözümlerini bir araya getiren tecrübeli yatırım ve finans kadrolarını bünyesinde istihdam etmektedir.Limak Çimento, 17025 uluslararası akreditasyon belgeli 3 adet Hazır Beton Ar-Ge Laboratuvarı ile sektörde tek ve örnektir. GOLD Belgesini almış ilk entegre çimento fabrikası unvanına sahip olan Limak Çimento, 2020 yılı içinde Türkiye genelinde TÜRKAK Akreditasyonlu ISO 45001 ve ISO 50001 belgesi olan sektördeki ilk entegre çimento fabrikasına sahiptir.

İklim değişikliği ile mücadele çalışmaları kapsamında ekolojik ayak izinin azaltılması odak konularımızın başında yer almaktadır. Birleşmiş Milletler tarafından yayınlanan 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyum çalışmalarının devamlılığını sağlamak ve GRI raporlama sürecinde aktif

rol oynayarak, tüm alanların merkezine Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından “Sorumlu Üretim Tüketim” (SKA 12) bilincinin yerleştirilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

LİMAK ÇİMENTO SANAYİ VE TİC. A. Ş. (Şanlıurfa Çimento Fabrikası) Limak Çimentonun bir iştiraki olup Şanlıurfa Çimentonun, grubun, Kurtalan, Ergani ve Gaziantep’ten sonra dördüncü fabrikası olduğu ve Sosyal yönetim kapsamında Kalite Yönetim Sistemi, Çevre Yönetim Sistemi, İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi ve Enerji Yönetim Sistemi sertifikalarına sahip olan Limak Şanlıurfa Çimento, yürüttüğü eğitim, denetim ve güvenlik tatbikatı prosedürleriyle 2022’de sıfır iş kazası bildirerek kusursuz güvenlik sicilini korumayı sürdürmüştür.

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Günışığı-B.Kargılı-Korukezen Mahallesi sınırlarında yer alan, raporun ilgili bölümlerinde tapu ve diğer detay bilgileri verilen **26 adet taşınmazın 30.06.2023 tarihli Pazar değeri** amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

### 2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapor konusutaşınmaz için yapılan değerlendirme çalışmalarında çalışma sürecini ve değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

### 2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Günışığı-B.Kargılı-Korukezen Mahallesi sınırlarında yer alan, raporun ilgili bölümlerinde tapu ve diğer detay bilgileri verilen **26 adet taşınmazın 30.06.2023 tarihli Pazar değeri** amacıyla hazırlanmıştır..

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 örneklere 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 arsalar 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 analizler ve sonuçlar 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 denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan 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 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

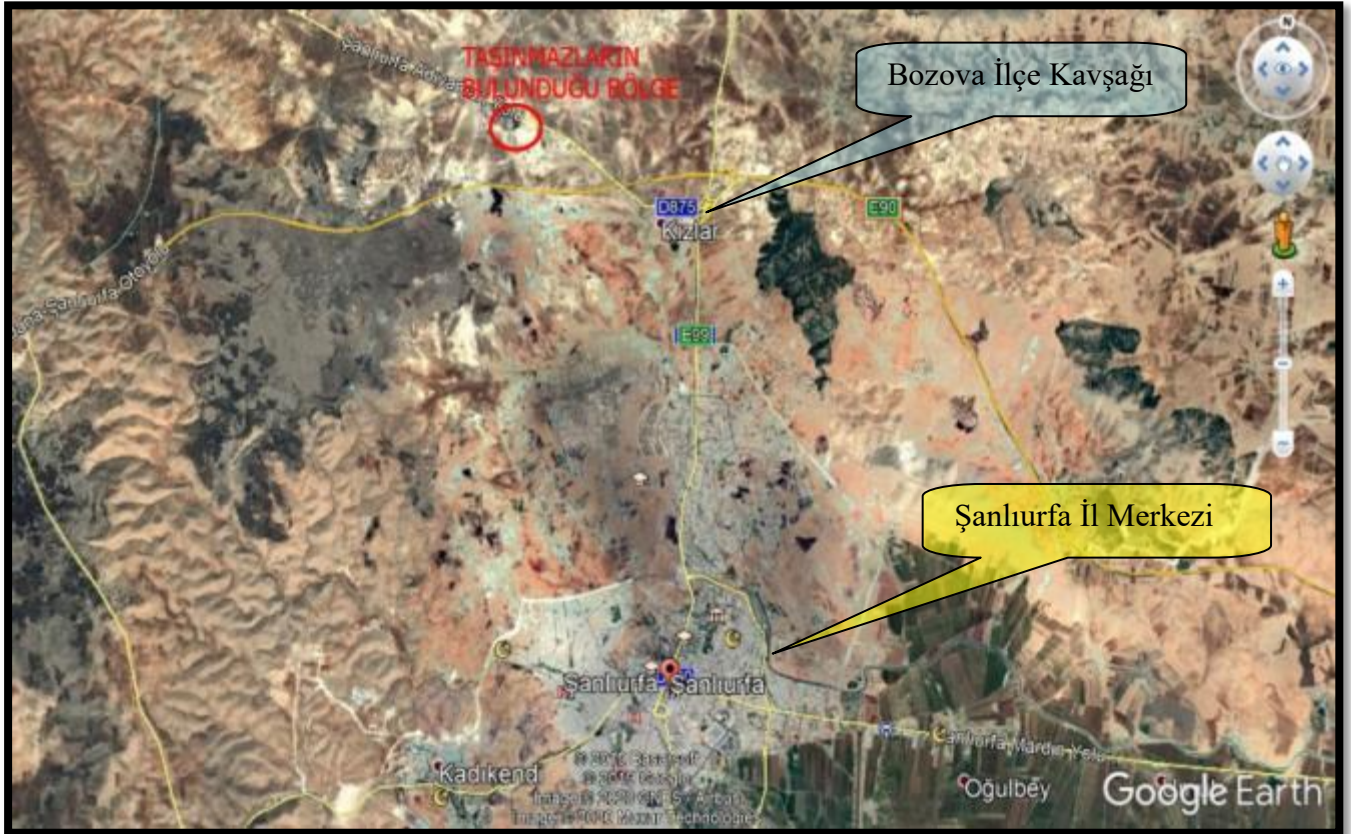
Taşınmazlar Büyük Kargılı Mah. Çimento Fabrikası Sokak No:2/5 Karaköprü/Şanlıurfa posta adresinde konumlu Limak Şanlıurfa Çimento Fabrikası adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım Şanlıurfa Havalimanına doğru kuzey yönde ilerlerken, sola Adıyaman-Bozova kavşağı istikametine dönlür. Bozova yolu üzerinde yaklaşık 6,5 km ilerledikten sonra sol tarafta bulunan taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların yakın çevresinde benzer özelliklerde araziler, ticarethaneler ve arsalar yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

#### 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların yer aldığı bölge Şanlıurfa Adıyaman yolu üzerinde bulunan Limak Çimento Fabrikası ve yakınındaki büyük kargılı, korukezen ve günüşiği köyü mevkinde konumlanmıştır.

Gayrimenkuller Şanlıurfa İlinin Karaköprü ilçesine bağlı büyük kargılı, korukezen ve günüşiği köyü mevkinde bulunan taşınmazlardır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge genellikle tarım arazileri ile çevrili olup yakınlarında birkaç adet fabrika binası ve petrol istasyonları bulunmaktadır. Çimento fabrikası yerleşkesi şanlıurfa adana otoyolu ile şanlıurfa adıyaman yolu arasında bulunmaktadır. Fabrika sahasına Şanlıurfa Adıyaman yol ayrımından itibaren 7.km de ulaşmak mümkündür.





### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: ŞANLIURFA
İlçesi	: KARAKÖPRÜ
Mahallesi	: Tablo 1
Mevkii	: Tablo 1
Pafta No	: -
Ada No	: Tablo 1
Parsel No	: Tablo 1
Alanı	: Tablo 1
Ana Gayr. Niteliği	: Tablo 1
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Bağımsız Böl. Niteliği:	-
Sahibi	: Limak Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: Tablo 1
Cilt No	: Tablo 1
Sayfa No	: Tablo 1
Tapu Tarihi	: Tablo 1

(Tablo 1: Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri)

SIRA NO	MAHALLE / KÖY	MEVKİİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M <sup>2</sup> )	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	55	60.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	1	55	23.05.2008
2	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	61	13.900,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	1	60	23.05.2008
3	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	62	14.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	1	61	23.05.2008
4	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	109	7.300,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	107	23.05.2008
5	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	110	12.800,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	108	23.05.2008
6	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	111	22.300,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	109	23.05.2008
7	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	120	17.100,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	118	23.05.2008
8	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	121	10.700,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	119	23.05.2008
9	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	153	20.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	146	23.05.2008
10	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	154	26.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	147	23.05.2008
11	B.Kargılı	B.SÜLÜKLÜ	-	155	3.700,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	148	23.05.2008
12	B.Kargılı	B. KARGILI	-	198	122.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	191	23.05.2008
13	B.Kargılı	B. KARGILI	-	199	58.034,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	192	23.05.2008
14	B.Kargılı	-	-	215	2.476,40 m <sup>2</sup>	ARSA	22709	3	268	03.07.2012
15	B.Kargılı	-	-	218	18.312,53 m <sup>2</sup>	TARLA	2821	3	274	30.04.2010
16	B.Kargılı	-	-	220	80.761,06 m <sup>2</sup>	TARLA	2690	3	272	30.04.2010
17	B.Kargılı	-	-	222	219.366,87 m <sup>2</sup>	ARSA	17371	3	276	16.08.2010
18	Günişığı	KOCABAĞ	-	125	7.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	120	23.05.2008
19	Günişığı	KOCABAĞ	-	126	20.500,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	121	23.05.2008
20	Günişığı	DÜZMİR	-	127	29.500,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	122	23.05.2008
21	Günişığı	KOCABAĞ	-	135	29.500,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	130	23.05.2008
22	Günişığı	KOCABAĞ	-	136	10.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	131	23.05.2008
23	Günişığı	GÜNiŞİK	-	169	20.000,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	164	23.05.2008
24	Günişığı	B.SÜLÜKLÜ	-	170	7.750,00 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	1	165	23.05.2008
25	Günişığı	-	-	198	22.181,07 m <sup>2</sup>	TARLA	8769	2	194	23.05.2008
26	Korukezen	-	-	484	20.144,13 m <sup>2</sup>	TARIM ATARLARAZİSİ	2793	6	487	30.04.2010

### 3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

21.11.2023 tarih, 17:54-17:59 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu Portalından temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

İL/İLÇE	MAHALLE/KÖYADI	ADA/PARSEL	Ş/B/İ	AÇIKLAMA
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	BÜYÜKKARGILI- GÜNiŞİĞİ- KORUKEZEN Mah.	/55-61-62-109- 110-111-120- 121-153-154- 155-198-199- 215-218-220- 222-125-126- 127-135-136- 169-170-198- 484 Müşterek Olarak	Beyan	3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi(SN:6986381) GIDA TARIMVE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8240304698 ,40924- -- 1477,
			Beyan	Diğer (Konusu: lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ileborçlu önceden limak batı çimento san.ve tic.aş.iken firmanın birleşme/devrolmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma LİMAK ÇİMENTO SAN.VE TİC.AŞ.olarak değişmiştir ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -
			İpotek	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASITLA.Ş. VKN:4560004685 ,%16 değişken 2/0 dereceden 200000000.00 EUR İpotek bilgisi (F.B.K.Şanlıurfa(Kapatıldı) 26.06.2015 -31174)
			İpotek	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASITLA.Ş. VKN:4560004685 ,%36 değişken 3/0 dereceden 150000000.00 TL İpotek bilgisi (F.B.K.Şanlıurfa(Kapatıldı) 03.10.2016 - 40202 )
			İpotek	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASITLA.Ş. VKN:4560004685 ,%22 değişken 4/0 dereceden 1000000000.00 TL İpotek bilgisi (Gölbaşı-Ankara 09.10.2019 - 23862 )
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	GÜNiŞİĞİ	/198	Beyan	Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)(SN:8148755) TEDAŞ DİCLE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN: (Karaköprü - 26-11-2020 15:04 - 27486-)
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	BÜYÜKKARGILI Mah.	/111-120	Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.( Şablon: Teknik Hataların Düzeltmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))(Karaköprü - 08-09-2020 13:44 - 19446)
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	BÜYÜKKARGILI Mah.	/153-120	İpotek	(SN:31) ,%22 değişken 4/0 dereceden 206050.00 USD Rehin bilgisi (F.B.K.Şanlıurfa(Kapatıldı) 13.08.2012 - 27132)
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	BÜYÜKKARGILI- GÜNiŞİĞİ- KORUKEZEN Mah.	/55-61-62-109- 110-111-120- 121-153-154- 155-198-199- 215-218-125- 126-127-135- 136-169-170- 198-484 Müşterek Olarak	İpotek	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASITLA.Ş. VKN:4560004685 ,%36 değişken 1/0 dereceden 1500000000.00 TL İpotek bilgisi (F.B.K.Şanlıurfa(Kapatıldı) 17.07.2012 -24078 )
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	BÜYÜKKARGILI Mah.	/222	İpotek	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASITLA.Ş. VKN:4560004685 ,%36 değişken 1/0 dereceden 1500000000.00 TL İpotek bilgisi (F.B.K.Şanlıurfa(Kapatıldı) 17.07.2012 -24079 )
ŞANLIURFA/ KARAKÖPRÜ	BÜYÜKKARGILI Mah.	/220	İpotek	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASITLA.Ş. VKN:4560004685 ,%36 değişken 1/0 dereceden 1500000000.00 TL İpotek bilgisi (F.B.K.Şanlıurfa(Kapatıldı) 17.07.2012 -24077 )

**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

**Takvifatlar İle İlgili Notlar**

Tüm taşınmazların üzerinde “3083 Sayılı yasanın uygulama yönetmeliğininin 24. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır. Şanlıurfa Devlet Su İşleri bölge müdürlüğünde yapılan incelemede toplulaştırmanın henüz tamamlanmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 198, 199, 215, 218, 220, 222, 484 parseller için mevzi imar planı yapılmış olup toplulaştırmanın bu parselleri etkilemeyeceği, diğer parseller için toplulaştırma işlemi yapılacağı öğrenilmiştir.

**3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu Portalından temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeler ve İlgili İdarelerden edinilen bilgiler doğrultusunda aşağıdaki taşınmazların tasarruf kabiliyetinin kısıtlı veya izinlere tabi olduğu bilgisi alınmıştır.

- Taşınmazlardan 198 parsel takyidatında “Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)(SN:8148755) TEDAŞ DİCLE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN: (Karaköprü - 26-11-2020 15:04 - 27486-) beyanı bulunmakta olup taşınmazın devrine ilişkin sınırlayıcı etkisi bulunmaktadır.

**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 gayrimenkuller ile ilgili Karaköprü Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır. Belediyesinde yapılan incelemede imar planlarında değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

**3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri**

Şanlıurfa İli Karaköprü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazların imar durum bilgisi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

S.N O	MAHALLE KÖY	TAPU KAYDI CİNSİ	PARSE L NO	YÜZÖLÇÜ MÜ(M2)	İMAR DURUMU
1	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	55	60.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Bir Kısım "Sanayi", Bir Kısım "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
2	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	61	13.900,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Sanayi" Lejantında Kalmaktadır.
3	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	62	14.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Sanayi" Lejantında Kalmaktadır.
4	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	109	7.300,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
5	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	110	12.800,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
6	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	111	22.300,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.

**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

7	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	120	17.100,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
8	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	121	10.700,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
9	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	125	7.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" Lejantında Kalmaktadır.
10	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	126	20.500,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
11	GÜNiŞİĞİ-DÜZMİR	TARLA	127	29.500,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
12	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	135	29.500,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
13	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	136	10.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
14	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	153	20.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
15	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	154	26.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Bir Kısım "Yol", Bir Kısım "Tarım ve Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
16	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	155	3.700,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Bir Kısım "Yol", Bir Kısım "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
17	GÜNiŞİĞİ-GÜNiŞİK	TARLA	169	20.000,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
18	GÜNiŞİĞİ-GÜNiŞİK	TARLA	170	7.750,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
19	BÜYÜK KARGILI-B.KARGILI	TARLA	198	122.000,00	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
20	BÜYÜK KARGILI-B.KARGILI	TARLA	199	58.034,00	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
21	GÜNiŞİĞİ	TARLA	198	22.181,07	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera" Lejantında Kalmaktadır.
22	BÜYÜK KARGILI	ARSA	215	2.476,40	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
23	BÜYÜK KARGILI	TARLA	220	80.761,06	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
24	BÜYÜK KARGILI	TARLA	218	18.312,53	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
25	BÜYÜK KARGILI	ARSA	222	219.366,87	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.
26	KORUKEZEN	TARIM ATARLARA ZİSİ	484	20.144,13	Sanayi Alanı, E:0.30, Hmax:Yapının Teknolojik Özelliklerine Göre Belirlenecektir.

### 3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri isteği üzerine sadece arsa değerlemesi yapılmış olup taşınmazların üzerinde yer alan yapılar için değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

- **Kadastro İncelemesi**

Taşınmazların kadastro planları Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kadastro planlarında yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların kadastro paftasına işlenmediği tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 215 ve 222 parsel cins değişikliğine uğramış olup “Arsa” vasfındadır. **Taşınmazlar için sadece arsa değer tespiti yapılmıştır.**

- **Yasal Durum Değerlendirmesi**

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri isteği üzerine sadece arsa değerlemesi yapılmış olup taşınmazların üzerinde yer alan yapılar için değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 3.7 **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar**

Konu taşınmazlar ile ilgili KaraköprüBelediyesi İmar Müdürlüğünden temin edilen İmar Arşiv Dosyalarında yapılan incelemede herhangi birdurdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmadığı görülmüştür. Ancak müşteri isteği üzerine sadece arsa değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### 3.8 **Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler**

Konu taşınmazlar ile ilgili tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeler, Karaköprü Belediyesi İmar Müdürlüğü temin edilen İmar Arşiv Evraklarında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesibulunmadığı görülmüştür.

### 3.9 **Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki yapıların bir kısmı ruhsat ve iskânlı olup herhangi bir yapı denetim firmasına ait bilgi bulunamamıştır. Bazı yapıların yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi dışında yapıldığı için bu yapılar Yapı Denetim Kanunu uygulama hükümleri dışında yapılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar için müşteri isteği üzerine sadece arsa değerlendirme çalışması yapılmış olup üzerinde yer alan yapılar dikkate alınmamıştır.

### 3.10 **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerdeki yapılar ile ilgili enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

### 3.11 **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 gayrimenkuller ile ilgili KaraköprüBelediyesi, Şanlıurfa Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

### 3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için müşteri isteği doğrultusunda sadece arsa değerlemesi yapılmış olup üzerinde yer alan yapılar değerlendirilmiştir.

## 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

#### İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Bu zor süreci el birliği ile en kısa sürede atlama önem taşımaktadır. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Diğer yandan yaşanan can kaybı ülkemizi derinden sarsmıştır. Hayatını kaybedenlere Allah'tan rahmet kederli ailelerine baş sağlığı dileriz. Ülke olarak yaraların sarılıp bu sürecin atlatılması için bütün paydaşların birlikte çalışması gerekliliği ortada olup, başta inşaat sektörü bileşenleri olmak üzere hem kamu ve özel sektör hem de halkımız ellerinden gelen çabayı ortaya koymaktadır. Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme

beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kırılgan Bir Toparlanma’) raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2023 ve 2024’te Türkiye’nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024’te ortalama TÜFE’yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE’yi yüzde 51,2, 2024’ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9’dan yüzde 2,8’e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna’daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1’den yüzde 3’e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kırılgan Bir Toparlanma’) raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2023 ve 2024’te Türkiye’nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024’te ortalama TÜFE’yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE’yi yüzde 51,2, 2024’ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9’dan yüzde 2,8’e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna’daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1’den yüzde 3’e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de yüzde 106,9 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. 2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Aynı eğilim 2023 yılının ilk üç aylık döneminde de devam ediyor görünmektedir. 3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir. 4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak

**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

devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır. 5. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir. 6. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir. 7. TOKİ eliyle başlatılan konut yapımı ve kentsel dönüşüm faaliyetleri sektör bileşenlerine önemli bir pozitif etki yaratacağı öngörülebilir. 8. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. 9. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. 10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

### 2023 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD’de Silicon Valley Bank ve İsviçre’de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023’ün ilk çeyreğinde Çin’in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarırken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022’nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022’nin aynı

dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

### **Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023-1.Çeyrek Raporu**

#### **4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

Raporun hazırlandığı tarih itibariyle; Tüm Dünya'da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sekteye uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.

#### **4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler**

##### **4.3.1 Şanlıurfa İli:**

**Yüzölçümü:**918.765km<sup>2</sup>

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

**İl Trafik No:**63

İl'in yüzölçümü 18.765 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye yüzölçümü büyüklük sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. İlin merkez rakımı 518'dir. Geniş ova ve düzlüklere sahip olan arazisinin; %60.4'ü plato, %22'si dağlık, %16.3'ü ova ve %1.3'ü yayla karakteri arz etmektedir. Harran, Suruç ve Viranşehir ovaları ilin güneyinde yer almaktadır. Karacadağ 1.938 metre rakımı ile İlin en yüksek noktasıdır. Önemli akarsuyu, Adıyaman ve Gaziantep illeri ile sınırı oluşturan Fırat Nehri'dir.İlin batı ve kuzeybatısında Karkamış, Birecik ve Atatürk Baraj gölleri bulunmaktadır. Atatürk Barajı ile oluşturulan göl ülkemizin 3. büyük gölüdür.

Karasal iklim özelliklerine sahip olan ilde, 1929-2012 yılları arasında ortalama yağış miktarı 453.7kg/m<sup>2</sup> iken 2012 yılında bu değer 622,7 kg/m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür.1929-2012 arasında ortalama sıcaklık değeri 18,4 olan Şanlıurfa'nın2012 yılında bu



değeri 19,3°C dereceye çıkmıştır.1929-2012 yılları arasında en yüksek sıcaklık 46.8°C iken 2012 yılında 44,2°C olmuştur, En düşük sıcaklık 1929-2012 yılları arasında –12.4°C derece iken 2012 yılında -4,3°C olarak ölçülmüştür.

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

### **Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:**

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

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

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

### **Dağlar**

Şanlıurfa ili, konum itibarıyla Arap Platformu'nun kuzey bölümleri ile Güneydoğu Torosların orta kısmının güney etekleri üzerinde yer almaktadır. ilin kuzeyinde bulunan dağların yükseklikleri düşüktür. Dağlar arasında geniş ovalar yer alır. İl'deki başlıca dağlar; Karacadağ (1938 m), Tektek (449 m), Susuz (801 m), Takur Tukur, Germuş (771 m), Nemrut (800 m), Şebeke (750 m) ve Arat (840 m) Dağlarıdır.

### **Akarsular**

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

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

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

### **Ovalar**

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



**Nüfusu:**

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

- 2015 yılı Aralık ayı sonu itibarı ile Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı'na göre Şanlıurfa'nın;
- 2014 yılına göre 2015 yılında toplam nüfus **46.653** kişi artarak **1.892.320** kişi,
- 2015 yılında nüfus artış hızı % 2,5'dir.

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

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

**NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI**

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

## **Turizm**

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

### **KARAYOLU:**

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

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

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

### **DENİZYOLU:**

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

### **DEMİRYOLU:**

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

## **ŞANLIURFA'YA EN YAKIN SINIR KAPILARI**

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

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

## **ŞANLIURFA'NIN ORTA DOĞU TİCARET MERKEZLERİNE UZAKLIĞI (KM)**

- Şam 421
- Beyrut 435

## KARAKÖPRÜ İLÇESİ

Mezopotamya'nın en eski yerleşim merkezlerinden biri olan Urfa, su kaynaklarının yakın olması ve ticaret yollarının üzerinde bulunmasından dolayı tarih boyunca stratejik bir bölge olmuştur. Bölge M.Ö. 9. bin'li yıllara uzanan bu süreçte; Ebla, Akkad, Sümer, Babil, Hitit, Huri-Mitanni, Arami, Asur, Pers, Makedonya, Roma, Bizans ve İslam dönemi ile Türk çağını yaşamıştır. Bu bölgede Karaköprü'nün önemli bir yeri vardır. Karaköprü'nün sınırları içinde yer alan dağlardaki mağaralardaki bazı kabartmalar beldenin tarihi aydınlatacak mahiyette olabilir. Özellikle yol güzergâhında bulunması, su ve tabiat şartları açısından Urfa'nın diğer merkezlerine göre daha ılıman olması nedeniyle tarih boyunca mesire yeri olarak kullanıldığını görmekteyiz. Pagnon ve Segal'ın Urfa ve Karaköprü'deki resmi bir şölenti simgeleyen taş kabartmadan Karaköprü'nün bu özelliği vurgulanmaya çalışılmaktadır. 4. Murat 1651 yılında Bağdat seferine giderken Karaköprü de konaklamıştır. Karaköprü'yü Şazeli şeyhi Ali Dede' ye vakfetmiştir. Karaköprü isminin menşei hakkında kesin değerlendirmeler olmamasına rağmen ilçenin ismi burada var olan köprüye bağlanmaktadır. Karaköprü'nün 1518-1566 Ruha Sancağına bağlı köylerden olduğunu arşiv belgelerinden anlamaktayız. Karaköprü ilçesi, Şanlıurfa şehir merkezinin kuzeyinde, il merkezine komşu olan bir ilçemizdir. Daha önce Şanlıurfa merkeze bağlı bir köy olan Karaköprü Köyü, 7 Haziran 1992 tarihinde belde, 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmialtı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 06 Aralık 2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Nar bahçeleri, mesire alanları ve yerleşime açılan planlı kentleşmesiyle gelişime açık bir ilçe olan Karaköprü, nüfusu hızla artan bir yerleşim yeridir.

## B-COĞRAFİ YAPI:

İlçemiz Şanlıurfa sınırları içerisinde bulunan Haliliye ve Eyyübiye ile birlikte büyükşehir ilçelerinden biridir. Kuzeyinde Siverek ve Hilvan, Kuzey batısında Bozova, Doğusunda Viranşehir, Güneyinde Eyyübiye ve Haliliye İlçeleri ile çevrilidir. Şanlıurfa 37,8 kuzey enlem ve 38.46 doğu boylamındadır. Ceylanpınar'ın doğusunda yer alan Aşağı hümera Köyü ile en batıdaki Halfeti İlçesi arasında 2 derece 30 dakikalık meridyen farkı vardır. Bu da, 10 dakikalık bir saat farkı etmektedir. Şanlıurfa'nın ortalama yükseltisi 518 m.dir. Şanlıurfa doğuda Mardin, batıda Gaziantep, kuzeybatıda Adıyaman, kuzeybatıda Diyarbakır, illeri ile çevrilmiştir. Güneyde ise 1926 yılında yapılan Ankara Antlaşmasıyla çizilmiş bulunan Suriye sınırı uzanmaktadır. Şanlıurfa'nın coğrafi konumunun gösterdiği özellikler nedeniyle, Türkiye'nin uzun süre başka devletler ve ülkelerle bağlantılar etkileşimler kurabilmiş illerinden biridir. İlk ve orta çağda eski uygarlık merkezlerinden olan Mezopotamya ve Arap ülkeleri ile Avrupa arasındaki bazı yollar Şanlıurfa üzerinden geçmekteydi. Şanlıurfa ili Güneydoğu Toroslar'ın orta kısmının güney etekleri üzerindedir. İlin kuzeyinde yer alan dağlar ve yüksek tepeler genellikle güneye doğru gittikçe alçalır. Büyük ovalar güney yarısındadır. Sıra tepeler oldukça yaygın olup bunların arasında batıdan doğuya doğru sıralanan Suruç, Harran ve Viranşehir ovaları bulunmaktadır. Batıya doğru kenarları fazla uzanmış bir altıgene benzeyen Urfa'nın yüz ölçümü 18.584 km, Karaköprü İlçemizin yüz ölçümü 1.116,80 km<sup>2</sup> 'dir. Bu, Türkiye yüz ölçümünün % 3 üne es değerdir.

Şanlıurfa kontinental (kara) iklim özelliği gösterir. Yazları çok kurak ve sıcak, kışları bol yağışlı, nispeten ılıman geçmektedir. Şanlıurfa matematik konum itibariyle Ekvatora daha yakındır. Deniz etkisinden uzak bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle Kontinental iklim özelliği ağır basmaktadır. Bu özellik sıcaklık ve yağış bakımından kendisini göstermektedir. İlimizde en yüksek sıcaklık 46,8 C (Temmuz); en düşük sıcaklık ise -12,4 (Şubat) olarak ölçülmüştür. Şanlıurfa'da en soğuk -12,4 C (Şubat) ölçülmüştür. Şanlıurfa'da yıllık ortalama yağış 462 mm olarak hesaplanmıştır.

Yıllık ortalama sıcaklık 18,6 C, buharlaşma 2048 mm, rüzgâr hızı 2,8 m/sn'dir. Karlı ve don olan günlerin sayısı oldukça azdır.

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yapılan araştırmalar sonucu bir kısmının imarlı olduğu ve bir kısmının imar planı dışında kaldığı görülmüştür. İmar planı içerisinde kalan parseller; büyük kargılı mahallesine bağlı, 198,199,215,218,220,222 nolu parseller ve korukezen mahallesine bağlı 484 nolu parseldir. İmar planı içerisinde kalan parsellerden 222 ve 215 nolu parsellerin niteliği arsa olarak görülmekte olup imar planı içerisinde kalan diğer parsellerin cins değişikliği yapılmamış olup halen tarla olarak görülmektedir. Ayrıca imar planı içerisinde kalan parsellerin tevhid,terk ve ihdas gibi işlemlerinin bulunduğu ve bunun için düzenleme görmesi gerektiği bilgisi alınmıştır. İmar planı dışında kalan tarlaların kadastro müdürlüğünden yapılan araştırmalar sonucu kadastral yola cephesi bulunmayan parseller; büyük kargılı mahallesine bağlı 55,109,110,111,120,121,153 nolu parseller, Korukezen mahallesine bağlı 484 nolu parsellerdir, bunların dışında kalan parsellerin kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Tarla nitelikli olan taşınmazlardan büyük kargılı mahallesine bağlı, 55,109,110,111,120,121,153 nolu parseller ve günışığı mahallesine bağlı 125,126, 127,135,136,169,170,198 nolu parseller çimento fabrikasına hammadde olarak kum sağlamak amacıyla kazı alanı olarak kullanılmakta olup, bu taşınmazların tarımsal niteliğini kaybetmiş olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazlar Çimento fabrikası olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 55 numaralı parsel 60.000,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 61 numaralı parsel 13.900,00m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimsi bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 62 numaralı parsel 14.000,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 109 numaralı parsel 7.300,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 110 numaralı parsel 12.800,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 111 numaralı parsel 22.300,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 120 numaralı parsel 17.100,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 121 numaralı parsel 10.700,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 125 numaralı parsel 7.000,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 126 numaralı parsel 20.500,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 127 numaralı parsel 29.500,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 135 numaralı parsel 29.500,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 136 numaralı parsel 10.000,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 153 numaralı parsel 20.000,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 154 numaralı parsel 26.000,00 m2 yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip, topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı agrea alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 155 numaralı parsel 3.700,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 169 numaralı parsel 20.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 170 numaralı parsel 7.750,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Günışığı Mahallesi 198 numaralı parsel 22.181,07 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz tarım arazisi vasfını kaybetmiş olup çimento fabrikasına bağlı mucur ocağı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 215 numaralı parsel 2.476,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 218 numaralı parsel 18.312,53 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan Büyükkargılı Mahallesi 220 numaralı parsel 80.761,06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çokgen bir şekle sahip olup topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz jeolojik olarak 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu Büyükkargılı Mahallesi 198 no.luparsel; 122.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Değerlemeye konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla çimento fabrikasına bağlı olarak kullanılan 6 adet lojman binası lojman, Lokal, Konuk Evi, Lojman Müdür Evi, Müdür garaj ve misafirhane hacimlerinden oluşmaktadır.Parsel üzerinde mevcut durumda 7.499 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmakta olup söz konusu yapıların dış cephesi akrilik boyalı, iç mekan zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar ince sıva üzerine plastik boyalıdır. Taşınmaz üzerinde yapılar için müşteri isteği üzerine değerlendirme yapılmamış olup sadece arsa değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu Büyükkargılı Mahallesi 199 no.luparsel; 58.034,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Değerlemeye konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla 1 adet herhangi bir resmi evrakı olmayan zemin kattan oluşan 600 m<sup>2</sup> garaj yapısı mevcuttur. Taşınmaz üzerinde yapılar için müşteri isteği üzerine değerlendirme yapılmamış olup sadece arsa değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu Korukezen Mahallesi 484 no.lu parsel; 20.144,13 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Değerlemeye konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla 1 adet herhangi bir resmi evrakı olmayan zemin kattan oluşan 400 m<sup>2</sup> alanlı cami mevcuttur. Taşınmaz üzerinde yapılar için müşteri isteği üzerine değerlendirme yapılmamış olup sadece arsa değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu Büyükkargılı mahallesi 222 noluparsel; 219.366,87 m2 yüzölçümlü, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz kuzey cephesinde bulunan Şanlıurfa Adıyaman karayoluna, batı cephesinde bulunan açıksu caddesine, diğer cephelerde ise komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde halihazırda faal sanayi tesisi mevcuttur. Parsel üzerinde idari bina, işletme ve idare binası, yemekhane, yatakhane, 3 adet ambar, atölye, hidrolik odası, 2 adet kırıcı ünitesi, sıvı tesisat odası, çimento değirmeni, farin değirmeni, güvenlik kulübesi, kantar odası, arıtma tesisi, yangın hidrofor odası, bakım atölyesi, tesisat odası, 2 adet kompresör odası, paketleme ünitesi, paketleme silosu, ön ısıtıcı kulesi, ısıtıcı kulesi, çimento fabrikası ekipmanları yapıları bulunmaktadır. Parsel üzerinde mevcut durumda 65.387 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapılardan idari bina, işletme ve idare binası, yemekhane, yatakhane, atölye ve ambar yapıları harici diğer yapılara ait proje bulunmamaktadır. Parsel çevresi bahçe duvarı ile çevrili olup; Parsel alanı dışında kalan alanların saha betonu yapılmıştır. Fabrikanın girişi Şanlıurfa Adıyaman karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Tesis girişi sürgülü demir doğrama kapı ile kontrollü olarak sağlanmaktadır. Parsel etrafı beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir. Tesis içerisinde tüm alt yapı olanakları (Elektrik, su telefon) mevcut olup halihazırda kullanılabilir durumdadır. Taşınmaz üzerinde yapılar için müşteri isteği üzerine değerlendirme yapılmamış olup sadece arsa değerlemesi yapılmıştır.

### 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

### 5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların tapu nitelikleri ve mevcut kullanım şekli aşağıda tablo halinde verilmiştir.

EK-1: Limak Çimento San ve Tic A.Ş. / Şanlıurfa Şubesi Aktifinde bulunan Arazi ve Arsa Tapu Listesi					
S.NO	MAHALLE KÖY	TAPU KAYDI CİNSİ	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ(M2)	KULLANIMI
1	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	55	60.000,00	HAM MADDE ALANI
2	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	61	13.900,00	HAM MADDE ALANI
3	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	62	14.000,00	HAM MADDE ALANI
4	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	109	7.300,00	HAM MADDE ALANI
5	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	110	12.800,00	HAM MADDE ALANI
6	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	111	22.300,00	HAM MADDE ALANI
7	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	120	17.100,00	HAM MADDE ALANI
8	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	121	10.700,00	HAM MADDE ALANI
9	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	125	7.000,00	HAM MADDE ALANI
10	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	126	20.500,00	HAM MADDE ALANI
11	GÜNiŞİĞİ-DÜZMİR	TARLA	127	29.500,00	HAM MADDE ALANI
12	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	135	29.500,00	HAM MADDE ALANI
13	GÜNiŞİĞİ-KOCABAĞ	TARLA	136	10.000,00	HAM MADDE ALANI
14	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	153	20.000,00	HAM MADDE ALANI
15	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	154	26.000,00	HAM MADDE ALANI
16	BÜYÜK KARGILI-B.SÜLÜKLÜ	TARLA	155	3.700,00	YOL VE BOŞ ARAZİ
17	GÜNiŞİĞİ-GÜNiŞİK	TARLA	169	20.000,00	HAM MADDE ALANI
18	GÜNiŞİĞİ-GÜNiŞİK	TARLA	170	7.750,00	HAM MADDE ALANI
19	BÜYÜK KARGILI-B.KARGILI	TARLA	198	122.000,00	FABRİKA LOJMAN ALANI
20	BÜYÜK KARGILI-B.KARGILI	TARLA	199	58.034,00	ZEYTİNLİK

21	GÜNIŞİĞİ	TARLA	198	22.181,07	HAM MADDE ALANI
22	BÜYÜK KARGILI	ARSA	215	2.476,40	FABRİKA ALANI
23	BÜYÜK KARGILI	TARLA	220	80.761,06	FABRİKA ALANI
24	BÜYÜK KARGILI	TARLA	218	18.312,53	ZEYTİNLİK
25	BÜYÜK KARGILI	ARSA	222	219.366,87	FABRİKA ALANI
26	KORUKEZEN	TARIM ATARLARAZİSİ	484	20.144,13	FABRİKA ALANI

### 5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar sınırlarında ruhsat dışı yapılmış bazı yapı ve müstemilatlar yer almaktadır. Ancak taşınmazlar için müşteri isteği üzerine taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

### 5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarda ruhsat dışı yapılmış bölümlerin yeniden ruhsatlandırılması konusunda ilgili resmi kurumlarda yapılan görüşmelere göre; güncel çap belgesinin alınarak proje müelliflerince gerekli projelendirme çalışmasının ve ruhsat başvurusunun yapılması gerektiği, konunun ancak gerekli çalışmaların yapılması durumunda değerlendirilebileceği bilgisi alınmıştır.

## 6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

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 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye gidilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

## **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi 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.

### **6.3 Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımaönemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

### **6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde kullanım niteliği ve büyüklüğü itibariyle benzer nitelikte satılık taşınmaz emsali bulunamamıştır. Konu taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Bunun için taşınmazların yakın çevresindeki satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Yakın çevresindeki arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların arsa değerine Pazar yaklaşımına göre ulaşılmıştır, parseller üzerindeki yapılarla beraber maliyet yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

### **6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

#### **Gayrimenkullerindeğerini etkileyen olumlu faktörler:**

- Parsel sınırlarına doğrudan ulaşım imkanının bulunması
- Taşınmazların ana ulaşım akları ve bağlantı noktalarına yakın konumda yer alması
- Yapılı parsellerde ruhsatlı-iskanlı binaların bulunması

#### **Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumsuz faktörler:**

- Kısıtlı bir alıcı portföyüne hitap etmesi





**Tarla İmarlı Parsellerin Emsal Analizi;**

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu	İmar Uygulama Çalışması	Ulaşım Olanakları	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
61 Parsel	-	-	-	-	Şanlıurfa-Adıyaman Yolu	13.900,00	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Sanayi" Lejantında Kalmaktadır.	Yapılmamış	Yüksek	-
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	2,300,000.00 TL	460.00 TL	Var	414.00 TL	Düşük	5,000.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	62.10 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	-5%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	6,550,000.00 TL	1,310.00 TL	Var	1,179.00 TL	Yüksek	5,000.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	176.85 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	-5%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	10,000,000.00 TL	1,000.00 TL	Var	900.00 TL	Yüksek	10,000.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	153.00 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	-3%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	8,150,000.00 TL	500.00 TL	Var	450.00 TL	Düşük	16,300.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	90.00 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	0%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	28,800,000.00 TL	685.71 TL	Var	617.14 TL	Düşük	42,000.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	154.29 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	5%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ</b>	3,995,000.00 TL	850.00 TL	Var	765.00 TL	Düşük	4,700.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	114.75 TL
<b>EMSAL 6 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	-5%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ</b>	23,000,000.00 TL	722.93 TL	Var	650.64 TL	Düşük	31,815.00 m <sup>2</sup>	Tarla	Tarla	Düşük	162.66 TL
<b>EMSAL 7 DÜZELTMESİ</b>			10%		-35%	5%	-5%	0%	-40%	
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ</b>										<b>130.52 TL</b>
<b>YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ</b>										<b>130.00 TL</b>

Taşınmaz emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre emsal düzeltmesi uygulanarak birim değerlere ulaşılmış, birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu sanayi imarlı taşınmaz için m<sup>2</sup>**birim değer 585-TL** hesaplanmış, tarla imarlı taşınmaz için m<sup>2</sup>**birim değer 130-TL** hesaplanmış buna göre değerlendirme hesapları yapılmıştır.

**6.6.4 Arsa Değer Hesabı**

Üstteki açıklamalar çerçevesinde taşınmazların arsa değerlendirme analiz tablosu aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

<b>TAŞINMAZ DEĞERLEME TABLOSU</b>									
MAHALLE / KÖY	PARSEL	GÜNCEL ARSA ALANI	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA BİRİM DEĞER	ARSA DEĞER TOPLAMI	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
B.Kargılı	55	60,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	7,800,000.00TL	60,000.00m <sup>2</sup>	7,800,000.00TL
B.Kargılı	61	13,900.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	1,807,000.00TL	13,900.00m <sup>2</sup>	1,807,000.00TL
B.Kargılı	62	14,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	1,820,000.00TL	14,000.00m <sup>2</sup>	1,820,000.00TL
B.Kargılı	109	7,300.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	949,000.00TL	7,300.00m <sup>2</sup>	949,000.00TL
B.Kargılı	110	12,800.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	1,664,000.00TL	12,800.00m <sup>2</sup>	1,664,000.00TL
B.Kargılı	111	22,300.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	2,899,000.00TL	22,300.00m <sup>2</sup>	2,899,000.00TL
B.Kargılı	120	17,100.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	2,223,000.00TL	17,100.00m <sup>2</sup>	2,223,000.00TL
B.Kargılı	121	10,700.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	1,391,000.00TL	10,700.00m <sup>2</sup>	1,391,000.00TL

B.Kargılı	153	20,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	2,600,000.00TL	20,000.00m <sup>2</sup>	2,600,000.00TL
B.Kargılı	154	26,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	3,380,000.00TL	26,000.00m <sup>2</sup>	3,380,000.00TL
B.Kargılı	155	3,700.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	481,000.00TL	3,700.00m <sup>2</sup>	481,000.00TL
B.Kargılı	198	122,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	325 TL	39,650,000.00TL	122,000.00m <sup>2</sup>	39,650,000.00TL
B.Kargılı	199	58,034.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	325 TL	18,861,050.00TL	58,034.00m <sup>2</sup>	18,861,050.00TL
B.Kargılı	215	2,476.40m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	325 TL	804,830.00TL	2,476.40m <sup>2</sup>	804,830.00TL
B.Kargılı	218	18,312.53m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	585 TL	10,712,830.05TL	18,312.53m <sup>2</sup>	10,712,830.05TL
B.Kargılı	220	80,761.06m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	585 TL	47,245,220.10TL	80,761.06m <sup>2</sup>	47,245,220.10TL
B.Kargılı	222	219,366.87m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	585 TL	128,329,618.95TL	219,366.87m <sup>2</sup>	128,329,618.95TL
Günlüğü	125	7,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	910,000.00TL	7,000.00m <sup>2</sup>	910,000.00TL
Günlüğü	126	20,500.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	2,665,000.00TL	20,500.00m <sup>2</sup>	2,665,000.00TL
Günlüğü	127	29,500.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	3,835,000.00TL	29,500.00m <sup>2</sup>	3,835,000.00TL
Günlüğü	135	29,500.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	3,835,000.00TL	29,500.00m <sup>2</sup>	3,835,000.00TL
Günlüğü	136	10,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	1,300,000.00TL	10,000.00m <sup>2</sup>	1,300,000.00TL
Günlüğü	169	20,000.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	2,600,000.00TL	20,000.00m <sup>2</sup>	2,600,000.00TL
Günlüğü	170	7,750.00m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	1,007,500.00TL	7,750.00m <sup>2</sup>	1,007,500.00TL
Günlüğü	198	22,181.07m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	130 TL	2,883,539.10TL	22,181.07m <sup>2</sup>	2,883,539.10TL
Korukenen	484	20,144.13m <sup>2</sup>	LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş.	1	1	585 TL	11,784,316.05TL	20,144.13m <sup>2</sup>	11,784,316.05TL
<b>Limak Hissesine Düşen Toplam Ekspertiz Değeri</b>									<b>303,437,904.25TL</b>

**6.6.5 Bilgi Amaçlı Geçmiş Yıllar Değer Hesabı**

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların geçmiş dönemlerine ilişkin değerlendirme çalışması da yapılmış olup hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Taşınmazların geçmiş dönem piyasa değerleri aynı dönemlerde bölgede yapılan ekspertiz çalışmaları kapsamında derlenen emsal verilerden hareketle hesaplanmıştır. Konu emsal veriler rapor ekinde tablolar halinde sunulmuştur.

- Aralık 2019 Piyasa Değer Analiz Tablosu**

ARALIK 2019 TAŞINMAZ DEĞERLEME TABLOSU								
MAHALLE / KÖY	PARSEL	GÜNCEL ARSA ALANI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA BİRİM DEĞER	ARSA DEĞER TOPLAMI	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (2019) (KDV Hariç)
B.Kargılı	55	60.000,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	2.400.000,00TL	60.000,00m <sup>2</sup>	2.400.000,00TL
B.Kargılı	61	13.900,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	556.000,00TL	13.900,00m <sup>2</sup>	556.000,00TL
B.Kargılı	62	14.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	700.000,00TL	14.000,00m <sup>2</sup>	700.000,00TL
B.Kargılı	109	7.300,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	292.000,00TL	7.300,00m <sup>2</sup>	292.000,00TL
B.Kargılı	110	12.800,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	512.000,00TL	12.800,00m <sup>2</sup>	512.000,00TL
B.Kargılı	111	22.300,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	892.000,00TL	22.300,00m <sup>2</sup>	892.000,00TL
B.Kargılı	120	17.100,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	684.000,00TL	17.100,00m <sup>2</sup>	684.000,00TL
B.Kargılı	121	10.700,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	428.000,00TL	10.700,00m <sup>2</sup>	428.000,00TL
B.Kargılı	153	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	800.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	800.000,00TL
B.Kargılı	154	26.000,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	1.040.000,00TL	26.000,00m <sup>2</sup>	1.040.000,00TL
B.Kargılı	155	3.700,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	185.000,00TL	3.700,00m <sup>2</sup>	185.000,00TL
B.Kargılı	198	122.000,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	4.880.000,00TL	122.000,00m <sup>2</sup>	4.880.000,00TL
B.Kargılı	199	58.034,00m <sup>2</sup>	1	1	125 TL	7.254.250,00TL	58.034,00m <sup>2</sup>	7.254.250,00TL
B.Kargılı	215	2.476,40m <sup>2</sup>	1	1	130 TL	321.932,00TL	2.476,40m <sup>2</sup>	321.932,00TL
B.Kargılı	218	18.312,53m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	640.938,55TL	18.312,53m <sup>2</sup>	640.938,55TL
B.Kargılı	220	80.761,06m <sup>2</sup>	1	1	60 TL	4.845.663,60TL	80.761,06m <sup>2</sup>	4.845.663,60TL
B.Kargılı	222	219.366,87m <sup>2</sup>	1	1	125 TL	27.420.858,75TL	219.366,87m <sup>2</sup>	27.420.858,75TL
Günişli	125	7.000,00m <sup>2</sup>	1	1	30 TL	210.000,00TL	7.000,00m <sup>2</sup>	210.000,00TL
Günişli	126	20.500,00m <sup>2</sup>	1	1	30 TL	615.000,00TL	20.500,00m <sup>2</sup>	615.000,00TL
Günişli	127	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	30 TL	885.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	885.000,00TL
Günişli	135	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	30 TL	885.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	885.000,00TL
Günişli	136	10.000,00m <sup>2</sup>	1	1	30 TL	300.000,00TL	10.000,00m <sup>2</sup>	300.000,00TL
Günişli	169	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	30 TL	600.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	600.000,00TL
Günişli	170	7.750,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	271.250,00TL	7.750,00m <sup>2</sup>	271.250,00TL
Günişli	198	22.181,07m <sup>2</sup>	1	1	60 TL	1.330.864,20TL	22.181,07m <sup>2</sup>	1.330.864,20TL
Koruken	484	20.144,13m <sup>2</sup>	1	1	125 TL	2.518.016,25TL	20.144,13m <sup>2</sup>	2.518.016,25TL
<b>Limak Hissesine Düşen Toplam Ekspertiz Değeri</b>								<b>61.467.773,35TL</b>

• Aralık 2020 Piyasa Değer Analiz Tablosu

ARALIK 2020 TAŞINMAZ DEĞERLEME TABLOSU								
MAHALLE / KÖY	PARSEL	GÜNCEL ARSA ALANI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA BİRİM DEĞER	ARSA DEĞER TOPLAMI	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (2020)
B.Kargılı	55	60.000,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	2.700.000,00TL	60.000,00m <sup>2</sup>	2.700.000,00TL
B.Kargılı	61	13.900,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	625.500,00TL	13.900,00m <sup>2</sup>	625.500,00TL
B.Kargılı	62	14.000,00m <sup>2</sup>	1	1	55 TL	770.000,00TL	14.000,00m <sup>2</sup>	770.000,00TL
B.Kargılı	109	7.300,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	328.500,00TL	7.300,00m <sup>2</sup>	328.500,00TL
B.Kargılı	110	12.800,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	576.000,00TL	12.800,00m <sup>2</sup>	576.000,00TL
B.Kargılı	111	22.300,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	1.003.500,00TL	22.300,00m <sup>2</sup>	1.003.500,00TL
B.Kargılı	120	17.100,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	769.500,00TL	17.100,00m <sup>2</sup>	769.500,00TL
B.Kargılı	121	10.700,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	481.500,00TL	10.700,00m <sup>2</sup>	481.500,00TL
B.Kargılı	153	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	900.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	900.000,00TL
B.Kargılı	154	26.000,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	1.170.000,00TL	26.000,00m <sup>2</sup>	1.170.000,00TL
B.Kargılı	155	3.700,00m <sup>2</sup>	1	1	55 TL	203.500,00TL	3.700,00m <sup>2</sup>	203.500,00TL
B.Kargılı	198	122.000,00m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	5.490.000,00TL	122.000,00m <sup>2</sup>	5.490.000,00TL
B.Kargılı	199	58.034,00m <sup>2</sup>	1	1	130 TL	7.544.420,00TL	58.034,00m <sup>2</sup>	7.544.420,00TL
B.Kargılı	215	2.476,40m <sup>2</sup>	1	1	130 TL	321.932,00TL	2.476,40m <sup>2</sup>	321.932,00TL
B.Kargılı	218	18.312,53m <sup>2</sup>	1	1	70 TL	1.281.877,10TL	18.312,53m <sup>2</sup>	1.281.877,10TL
B.Kargılı	220	80.761,06m <sup>2</sup>	1	1	70 TL	5.653.274,20TL	80.761,06m <sup>2</sup>	5.653.274,20TL
B.Kargılı	222	219.366,87m <sup>2</sup>	1	1	135 TL	29.614.527,45TL	219.366,87m <sup>2</sup>	29.614.527,45TL
Günişli	125	7.000,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	245.000,00TL	7.000,00m <sup>2</sup>	245.000,00TL
Günişli	126	20.500,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	717.500,00TL	20.500,00m <sup>2</sup>	717.500,00TL
Günişli	127	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	1.032.500,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	1.032.500,00TL
Günişli	135	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	1.032.500,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	1.032.500,00TL
Günişli	136	10.000,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	350.000,00TL	10.000,00m <sup>2</sup>	350.000,00TL
Günişli	169	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	35 TL	700.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	700.000,00TL
Günişli	170	7.750,00m <sup>2</sup>	1	1	40 TL	310.000,00TL	7.750,00m <sup>2</sup>	310.000,00TL
Günişli	198	22.181,07m <sup>2</sup>	1	1	45 TL	998.148,15TL	22.181,07m <sup>2</sup>	998.148,15TL
Korukenen	484	20.144,13m <sup>2</sup>	1	1	135 TL	2.719.457,55TL	20.144,13m <sup>2</sup>	2.719.457,55TL
<b>Limak Hissesine Düşen Toplam Ekspertiz Değeri</b>								<b>67.539.136,45TL</b>

• Aralık 2021 Piyasa Değer Analiz Tablosu

ARALIK 2021 TAŞINMAZ DEĞERLEME TABLOSU								
MAHALLE / KÖY	PARSEL	GÜNCEL ARSA ALANI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA BİRİM DEĞER	ARSA DEĞER TOPLAMI	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (2021)
B.Kargılı	55	60.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	3.000.000,00TL	60.000,00m <sup>2</sup>	3.000.000,00TL
B.Kargılı	61	13.900,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	695.000,00TL	13.900,00m <sup>2</sup>	695.000,00TL
B.Kargılı	62	14.000,00m <sup>2</sup>	1	1	55 TL	770.000,00TL	14.000,00m <sup>2</sup>	770.000,00TL
B.Kargılı	109	7.300,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	584.000,00TL	7.300,00m <sup>2</sup>	584.000,00TL
B.Kargılı	110	12.800,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.024.000,00TL	12.800,00m <sup>2</sup>	1.024.000,00TL
B.Kargılı	111	22.300,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.784.000,00TL	22.300,00m <sup>2</sup>	1.784.000,00TL
B.Kargılı	120	17.100,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.368.000,00TL	17.100,00m <sup>2</sup>	1.368.000,00TL
B.Kargılı	121	10.700,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	856.000,00TL	10.700,00m <sup>2</sup>	856.000,00TL
B.Kargılı	153	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	1.000.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	1.000.000,00TL
B.Kargılı	154	26.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	1.300.000,00TL	26.000,00m <sup>2</sup>	1.300.000,00TL
B.Kargılı	155	3.700,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	296.000,00TL	3.700,00m <sup>2</sup>	296.000,00TL
B.Kargılı	198	122.000,00m <sup>2</sup>	1	1	130 TL	15.860.000,00TL	122.000,00m <sup>2</sup>	15.860.000,00TL
B.Kargılı	199	58.034,00m <sup>2</sup>	1	1	130 TL	7.544.420,00TL	58.034,00m <sup>2</sup>	7.544.420,00TL
B.Kargılı	215	2.476,40m <sup>2</sup>	1	1	130 TL	321.932,00TL	2.476,40m <sup>2</sup>	321.932,00TL
B.Kargılı	218	18.312,53m <sup>2</sup>	1	1	140 TL	2.563.754,20TL	18.312,53m <sup>2</sup>	2.563.754,20TL
B.Kargılı	220	80.761,06m <sup>2</sup>	1	1	180 TL	14.536.990,80TL	80.761,06m <sup>2</sup>	14.536.990,80TL
B.Kargılı	222	219.366,87m <sup>2</sup>	1	1	180 TL	39.486.036,60TL	219.366,87m <sup>2</sup>	39.486.036,60TL
Günişığı	125	7.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	350.000,00TL	7.000,00m <sup>2</sup>	350.000,00TL
Günişığı	126	20.500,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	1.025.000,00TL	20.500,00m <sup>2</sup>	1.025.000,00TL
Günişığı	127	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	1.475.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	1.475.000,00TL
Günişığı	135	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	1.475.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	1.475.000,00TL
Günişığı	136	10.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	500.000,00TL	10.000,00m <sup>2</sup>	500.000,00TL
Günişığı	169	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	1.000.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	1.000.000,00TL
Günişığı	170	7.750,00m <sup>2</sup>	1	1	50 TL	387.500,00TL	7.750,00m <sup>2</sup>	387.500,00TL
Günişığı	198	22.181,07m <sup>2</sup>	1	1	60 TL	1.330.864,20TL	22.181,07m <sup>2</sup>	1.330.864,20TL
Koruzezen	484	20.144,13m <sup>2</sup>	1	1	180 TL	3.625.943,40TL	20.144,13m <sup>2</sup>	3.625.943,40TL
Limak Hissesine Düşen Toplam Ekspertiz Değeri								104.159.441,20TL

• **Haziran 2022 Piyasa Değer Analiz Tablosu**

<b>HAZİRAN 2022 TAŞINMAZ DEĞERLEME TABLOSU</b>									
<b>MAHALLE / KÖY</b>	<b>PARSEL</b>	<b>GÜNCEL ARSA ALANI</b>	<b>HİSSE PAY</b>	<b>HİSSE PAYDA</b>	<b>ARSA BİRİM DEĞER</b>	<b>ARSA DEĞER TOPLAMI</b>	<b>LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M<sup>2</sup>)</b>	<b>LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (2022)</b>	<b>YUVARLATILMIŞ LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (2022)</b>
B.Kargılı	55	60.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	4.800.000,00TL	60.000,00m <sup>2</sup>	4.800.000,00TL	4.800.000,00TL
B.Kargılı	61	13.900,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.112.000,00TL	13.900,00m <sup>2</sup>	1.112.000,00TL	1.112.000,00TL
B.Kargılı	62	14.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.120.000,00TL	14.000,00m <sup>2</sup>	1.120.000,00TL	1.120.000,00TL
B.Kargılı	109	7.300,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	584.000,00TL	7.300,00m <sup>2</sup>	584.000,00TL	584.000,00TL
B.Kargılı	110	12.800,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.024.000,00TL	12.800,00m <sup>2</sup>	1.024.000,00TL	1.024.000,00TL
B.Kargılı	111	22.300,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.784.000,00TL	22.300,00m <sup>2</sup>	1.784.000,00TL	1.784.000,00TL
B.Kargılı	120	17.100,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.368.000,00TL	17.100,00m <sup>2</sup>	1.368.000,00TL	1.368.000,00TL
B.Kargılı	121	10.700,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	856.000,00TL	10.700,00m <sup>2</sup>	856.000,00TL	856.000,00TL
B.Kargılı	153	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.600.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	1.600.000,00TL	1.600.000,00TL
B.Kargılı	154	26.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	2.080.000,00TL	26.000,00m <sup>2</sup>	2.080.000,00TL	2.080.000,00TL
B.Kargılı	155	3.700,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	296.000,00TL	3.700,00m <sup>2</sup>	296.000,00TL	296.000,00TL
B.Kargılı	198	122.000,00m <sup>2</sup>	1	1	200 TL	24.400.000,00TL	122.000,00m <sup>2</sup>	24.400.000,00TL	24.400.000,00TL
B.Kargılı	199	58.034,00m <sup>2</sup>	1	1	200 TL	11.606.800,00TL	58.034,00m <sup>2</sup>	11.606.800,00TL	11.606.800,00TL
B.Kargılı	215	2.476,40m <sup>2</sup>	1	1	200 TL	495.280,00TL	2.476,40m <sup>2</sup>	495.280,00TL	495.280,00TL
B.Kargılı	218	18.312,53m <sup>2</sup>	1	1	350 TL	6.409.385,50TL	18.312,53m <sup>2</sup>	6.409.385,50TL	6.409.385,50TL
B.Kargılı	220	80.761,06m <sup>2</sup>	1	1	350 TL	28.266.371,00TL	80.761,06m <sup>2</sup>	28.266.371,00TL	28.266.371,00TL
B.Kargılı	222	219.366,87m <sup>2</sup>	1	1	350 TL	76.778.404,50TL	219.366,87m <sup>2</sup>	76.778.404,50TL	76.778.404,50TL
Günışığı	125	7.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	560.000,00TL	7.000,00m <sup>2</sup>	560.000,00TL	560.000,00TL
Günışığı	126	20.500,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.640.000,00TL	20.500,00m <sup>2</sup>	1.640.000,00TL	1.640.000,00TL
Günışığı	127	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	2.360.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	2.360.000,00TL	2.360.000,00TL
Günışığı	135	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	2.360.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	2.360.000,00TL	2.360.000,00TL
Günışığı	136	10.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	800.000,00TL	10.000,00m <sup>2</sup>	800.000,00TL	800.000,00TL
Günışığı	169	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.600.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	1.600.000,00TL	1.600.000,00TL
Günışığı	170	7.750,00m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	620.000,00TL	7.750,00m <sup>2</sup>	620.000,00TL	620.000,00TL
Günışığı	198	22.181,07m <sup>2</sup>	1	1	80 TL	1.774.485,60TL	22.181,07m <sup>2</sup>	1.774.485,60TL	1.774.485,60TL
Korukenen	484	20.144,13m <sup>2</sup>	1	1	350 TL	7.050.445,50TL	20.144,13m <sup>2</sup>	7.050.445,50TL	7.050.445,50TL
<b>Limak Hissesine Düşen Toplam Ekspertiz Değeri</b>									<b>183.345.172,10TL</b>

- Aralık 2022 Piyasa Değer Analiz Tablosu**

ARALIK 2022 TAŞINMAZ DEĞERLEME TABLOSU								
MAHALLE / KÖY	PARSEL	GÜNCEL ARSA ALANI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA BİRİM DEĞER	ARSA DEĞER TOPLAMI	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	LİMAK HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (2022)
B.Kargılı	55	60.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	6.000.000,00TL	60.000,00m <sup>2</sup>	6.000.000,00TL
B.Kargılı	61	13.900,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	1.390.000,00TL	13.900,00m <sup>2</sup>	1.390.000,00TL
B.Kargılı	62	14.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	1.400.000,00TL	14.000,00m <sup>2</sup>	1.400.000,00TL
B.Kargılı	109	7.300,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	730.000,00TL	7.300,00m <sup>2</sup>	730.000,00TL
B.Kargılı	110	12.800,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	1.280.000,00TL	12.800,00m <sup>2</sup>	1.280.000,00TL
B.Kargılı	111	22.300,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.230.000,00TL	22.300,00m <sup>2</sup>	2.230.000,00TL
B.Kargılı	120	17.100,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	1.710.000,00TL	17.100,00m <sup>2</sup>	1.710.000,00TL
B.Kargılı	121	10.700,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	1.070.000,00TL	10.700,00m <sup>2</sup>	1.070.000,00TL
B.Kargılı	153	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.000.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	2.000.000,00TL
B.Kargılı	154	26.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.600.000,00TL	26.000,00m <sup>2</sup>	2.600.000,00TL
B.Kargılı	155	3.700,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	370.000,00TL	3.700,00m <sup>2</sup>	370.000,00TL
B.Kargılı	198	122.000,00m <sup>2</sup>	1	1	250 TL	30.500.000,00TL	122.000,00m <sup>2</sup>	30.500.000,00TL
B.Kargılı	199	58.034,00m <sup>2</sup>	1	1	250 TL	14.508.500,00TL	58.034,00m <sup>2</sup>	14.508.500,00TL
B.Kargılı	215	2.476,40m <sup>2</sup>	1	1	250 TL	619.100,00TL	2.476,40m <sup>2</sup>	619.100,00TL
B.Kargılı	218	18.312,53m <sup>2</sup>	1	1	450 TL	8.240.638,50TL	18.312,53m <sup>2</sup>	8.240.638,50TL
B.Kargılı	220	80.761,06m <sup>2</sup>	1	1	450 TL	36.342.477,00TL	80.761,06m <sup>2</sup>	36.342.477,00TL
B.Kargılı	222	219.366,87m <sup>2</sup>	1	1	450 TL	98.715.091,50TL	219.366,87m <sup>2</sup>	98.715.091,50TL
Günüşiği	125	7.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	700.000,00TL	7.000,00m <sup>2</sup>	700.000,00TL
Günüşiği	126	20.500,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.050.000,00TL	20.500,00m <sup>2</sup>	2.050.000,00TL
Günüşiği	127	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.950.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	2.950.000,00TL
Günüşiği	135	29.500,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.950.000,00TL	29.500,00m <sup>2</sup>	2.950.000,00TL
Günüşiği	136	10.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	1.000.000,00TL	10.000,00m <sup>2</sup>	1.000.000,00TL
Günüşiği	169	20.000,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.000.000,00TL	20.000,00m <sup>2</sup>	2.000.000,00TL
Günüşiği	170	7.750,00m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	775.000,00TL	7.750,00m <sup>2</sup>	775.000,00TL
Günüşiği	198	22.181,07m <sup>2</sup>	1	1	100 TL	2.218.107,00TL	22.181,07m <sup>2</sup>	2.218.107,00TL
Korukezen	484	20.144,13m <sup>2</sup>	1	1	450 TL	9.064.858,50TL	20.144,13m <sup>2</sup>	9.064.858,50TL
<b>Limak Hissesine Düşen Toplam Ekspertiz Değeri</b>								<b>233.413.772,50TL</b>

- Tüm Dönem Değerleri Özet Tablosu**

DÖNEM	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)
<b>ARALIK 2019</b>	<b>61.467.773,35TL</b>
<b>ARALIK 2020</b>	<b>67.539.136,00 TL</b>
<b>ARALIK 2021</b>	<b>104.159.441,20 TL</b>
<b>HAZİRAN 2022</b>	<b>183.345.172,10 TL</b>
<b>ARALIK 2022</b>	<b>233.413.772,50 TL</b>
<b>HAZİRAN 2023</b>	<b>303.437.904,25 TL</b>

## **7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**

### **7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde, taşınmazların kullanım niteliği ve büyüklüğünde benzer nitelikte satılık emsal veri bulunamamıştır.Bu sebeple arsa değeri için pazar yaklaşımı değerlendirilmiştir.Bu kapsamda taşınmazlar tek değerlendirilmesine göre (pazar yaklaşımı)değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

### **7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapılar için müşteri isteği üzerine değer tespit yapılmamış olup sadece arsa değerlemesi yapılmıştır.

### **7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Taşınmazların tapu kayıtları ve takyidatlarına ilişkin bilgi ve görüşler raporun 3.3 ve 3.4 no.lu maddelerinde detaylandırılmıştır.

### **7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların tasarrufu ile ilgili kısıtlılıklar raporun 3.3 ve 3.4 no.lu maddelerinde detaylandırılmıştır.

### **7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların bulunduğu parseller için herhangi bir proje geliştirmeye yönelik bir tasarruf bulunmamaktadır.

### **7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların tasarrufu ile ilgili kısıtlılıklar raporun 3.3 ve 3.4 no.lu maddelerinde detaylandırılmıştır.

### **7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler**

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkuller Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Anbar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar Kayseri İlinin kuzeybatısında sanayi alanları gelişim aksında yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-araziler, ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazlar ana ulaşım aksları ve bağlantı noktalarına yakın konumda yer almaları gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli olan bir bölgedir.

Rapor kapsamında taşınmazların tüm yapı ve kullanım alanları, imar hakları, yasal özellikleri ve mevcut durumları detaylandırılmış olup değerlendirme çalışmaları elde edilen bilgi ve bulgulardan hareketle yapılmıştır. .

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Şanlıurfa İli, Karaköprü İlçesi, Günışığı-B.Kargılı-Korukezen Mahallesinde yer alan **26 adet** taşınmazın **30.06.2023 tarihli pazar** değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tam hissesi LİMAK ÇİMENTO SAN VE TİC A.Ş. adına kayıtlı olan taşınmazların (Sadece Arsa); **30.06.2023 tarihli Pazar Değeri:KDV hariç 303.437.904,25.-TL** (ÜçYüzÜçMilyonDörtYüzOtuzYediBinDokuzYüzDörtTürk Lirası YirmiBeş Kuruş)değer takdir edilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda KDV hariç ve dâhil değerlerkiymet tahmin ve takdir edilmiştir.Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

### 8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Taşınmazların hukuki durumu ve tapu kayıtlarındaki kısıtlılıklar dışında; Taşınmazların mevcut durumu, imar özellikleri ve pazar değeri itibariyle sınırlı bir alıcı kitlesine hitap ettiği kanaatine varılmış buna göre satış kabiliyetleri “ALICISI AZ” olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

<b>26 ADET TAŞINMAZIN (SADECE ARSA) 30.06.2023 TARİHİNE ESAS PAZAR DEĞERİ</b>	<b>(KDV Hariç):</b>	<b>303.437.904,25.-TL</b>		
	<b>(KDV Dâhil):</b>	<b>364.125.485,10.-TL</b>		
<b>Satılabilirlik:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Satılabilir</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Alıcısı Az</b>	<input type="checkbox"/> <b>Satış Güç</b>	<input type="checkbox"/> <b>Satılmaz</b>

Değerleme Uzmanı  
**Muhammed ÇAM**  
İşletme  
(SPK lisans  
no:910358/10.08.2020)

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



#### 8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- 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.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 149 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

20.11.2023 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	28.6850	28.7999
Euro	31.3331	31.4586

## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2023 SPM-LMKCM 162**

**Rapor Tarihi: 21.11.2023**

**Hazırlanan Kurum: LİMAK ÇİMENTO SANAYİ VE TİC. A. Ş.**

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

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

Değerleme Uzmanı  
**Muhammed ÇAM**  
İşletme  
(SPK lisans  
no:910358/10.08.2020)



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

