



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU 2024-ÖZEL-53

17.05.2024
ANKARA

CENGİZ
COSKUN



Bu belge *****
kimlik numaralı
CENGİZ COSKUN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 22/05/2024
15:57

GÜNEY
DALGIC



Bu belge *****
kimlik numaralı
GÜNEY DALGIC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 22/05/2024
15:41

Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.

Çankırı İli Şabanözü İlçesi Sağlık Mahallesi, 326 ada 279 parsel nolu 2 Adet Tek Katlı

Çelik Fabrika Binası,Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası,Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi,3

Katlı Betonarme İdari Bina,3 Adet Tek Katlı Çelik Depo,3 Adet Tek Katlı Çelik

İmalatahane,Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu,Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı

Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu,Tek Katlı Betonarme Sanayi

Tesisi Ve Arsası nitelikli taşınmaz için düzenlenmiş değerleme raporu

17.05.2024



DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ	
Talep Eden Kurum/Kişi	Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01.04.2024 tarihli sözleşme
Başvuru Tarihi ve Rapor Numarası	01.04.2024 - 2024- ÖZEL-53
Değerleme Tarihi	17.05.2024
Raporun Konusu	Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 Ada 279 2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası,Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası,Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi,3 Katlı Betonarme İdari Bina,3 Adet Tek Katlı Çelik Depo,3 Adet Tek Katlı Çelik İmalatahane,Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu,Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu,Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisi Ve Arsası vasıflı taşınmazın değer tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Taşınmaz Sahibi ve Hissesi	Maliye Hazinesi: (Kapeks Kimya Sanayi A.Ş nin KIRK DOKUZ YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI VARDIR) (1/1)
Tapu İncelemesi	02.05.2024 tarih ve saat 17:30 itibari ile Web Tapu portal üzerinden temin edilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde; İrtifaklar Hanesinde; - MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLER 21/1981 NOLU SAYFAYA TESCİL EDİLMİŞTİR. (13.01.2009 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (26-06-2009 – 976) kaydı bulunmaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında “Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantına sahiptir. 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ve plan notları incelenmiştir
Tamamlanan Değerin Son Takdiri (KDV Hariç)	100.000.000,-TL (YÜZYİRMİMİLYONTÜRK LİRASI)
Tamamlanan Değer Kdv (%20) Dahil	120.000.000,-TL (YÜZYİRMİMİLYONTÜRK LİRASI)

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Cengiz COŞKUN Lisans No: 409221
Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı	Güney DALGIÇ Lisans No: 407969

UYGUNLUK BEYANI

- ❖ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ❖ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ❖ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- ❖ Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- ❖ Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- ❖ Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- ❖ Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- ❖ Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ❖ Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ❖ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- ❖ Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- ❖ Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- ❖ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ❖ Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- ❖ Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- ❖ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ❖ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ❖ Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ❖ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.1.	DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ.....	8
1.2.	RAPORU HAZIRLAYANLAR:	8
1.3.	SORUMLU DEĞERLEME UZMAN:.....	8
1.4.	DEĞERLEME TARİHİ VE DEĞER KAVRAMI:	8
1.5.	DAYANAK SÖZLEŞMESİ	9
1.6.	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLAHAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	9
2.1.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	9
2.2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	10
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	11
3.1.	Pazar Yaklaşımı:.....	11
3.2.	Gelir Yaklaşımı:	12
3.3.	Maliyet Yaklaşımı:	13
4.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI	14
	KONUM KROKİLERİ	15
	Konum Krokisi.....	15
4.2.	TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER:.....	16
4.3.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR,4.3.1.GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ	16
4.3.2.	PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	17
	Yapı Ruhsatı:	17
	Yapı Kullanma İzin Belgesi:.....	17
	Mimari Proje:.....	18
4.3.2.1	İmar Durumu	18
4.3.2.2.	İmar Durumda Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	20
4.3.2.3.	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı YapıDenetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi,.....	21
4.4.1.	ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	21
4.4.2.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	23
5.1.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILANVERİLER.....	23
5.2	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER; ..	23
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYANFAKTÖRLER.....	30
5.4.	TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER- SWOT ANALİZİ	30
	Zayıf Yönler	30
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	31

5.6.	KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VEYÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	31
5.6.1	Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları	31
5.6.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	32
5.6.3.	Değerlemede Konusu Taşınmazın 2023 Yılı Aralık Ayı Değerinin Belirlenmesi, Kullanılan Yöntemler ve Nedeni	35
5.7.	DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL TAKDİRİ	36
5.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	37
5.9.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ:	37
5.10.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5.11.	Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal PayOranları	38
6.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3.	GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	38
6.4.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GERKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
6.5.	KDV ORANLARI	39
7.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
	RAPOR EKLERİ:	42
	EKLER	43

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ:

Raporu Tarihi : 17.05.2024

Raporun Numarası : 2024-ÖZEL-53

Raporun Türü : Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 Ada 279 Parsel nolu 2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi, 3 Katlı Betonarme İdari Bina, 3 Adet Tek Katlı Çelik Depo, 3 Adet Tek Katlı Çelik İmalatahane, Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisi Ve Arsası vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda piyasa koşulları içerisinde, Türk Lirası cinsinden, günümüz piyasa koşullarındaki nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2. RAPORU HAZIRLAYANLAR:

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen belgelerin ve sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde Değerleme Uzmanı Cengiz COŞKUN tarafından hazırlanmıştır.

1.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMAN:

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Güney DALGIÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.4. DEĞERLEME TARİHİ VE DEĞER KAVRAMI:

Bu değerlendirme raporu, Şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 24.04.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan inceleme neticesinde hazırlanmıştır.

Bu rapor, 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve bu tebliğin Ek-1'de yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih ve Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor: Sermaye

Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

01.04.2024 tarihli sözleşme

1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER –DEĞERLEMENİN KAPSAMI

2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 18.01.2010 tarih ve 275166 sayılı Ticari Sicil Numarası ile yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kurulmuş ve kurulacak yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının portföylerine girecek gayrimenkullerin ekspertiz hizmetlerini yürütmek ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer hususlarda hizmet vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 3.000.000-TL'dir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 25.03.2010 tarih ve 284 sayılı yazıları ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı karar ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar listesine alınmıştır.

Şirketimiz Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Genel Merkezi, Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 YENİMAHALLE / ANKARA adresinde hizmet vermektedir.

Tel : 312 430 31 84

Faks: 312 430 31 85

Mail : info@adildegerleme.com,

Web: www.adildegerleme.comKep : adildegerleme@hs01.kep.tr - adildegerleme@hs09.kep.tr

2.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI : Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Mevlana Bulvarı Ege Plaza İş Merkezi, No :182-B, Kat:22
No :100 Çankaya / ANKARA
TELEFON NO : 0 (312) 473 74 88
FAX NO : 0 (312) 473 61 51
HALKA AÇIKLIK ORANI : Halka Açık Değil

FAALİYET KONUSU : Her türlü ticari patlayıcılar, emülsiyon bazlı patlayıcılar, anfo, emülsiyon-anfo karışımı harç tipi patlayıcı maddeler, dinamitler, su jeli patlayıcı maddeler, infilaklı fitil, emniyetli fitil, adi kapsül, elektrikli kapsüller, elektriksiz şok tip kapsüller, elektronik kapsüller, gecikme elemanları başta olmak üzere bunların muadili her nevi patlayıcı maddeler ve bunların iş alanında kullanılan ham maddeler, yardımcı maddeler ile amonyum nitratlar, patlayıcı madde ile birlikte kullanılan ateşleme cihazları, ölçüm aygıtları, patlayıcı ile ilgili bilgisayar yazılımları gibi her türlü aksesuar malzemeleri, patlayıcı maddelerin ve yardımcı maddelerin imalatında kullanılan her nevi makine, tesisat, teçhizat ve yedek parçaları koruyucu ambalaj malzemeleri almak, satmak, üretimi ithalatını ve ihracatını ticaretini yapmak. Patlatma-delme servis hizmetleri vermek. Delme-patlatma işlerinde kullanılan her türlü iş makineleri delici makineler ile bunlara ait sarf malzemeleri, yedek parçalarını almak, satmak, kiralamak ve ticaretini yapmak. Her türlü kimyasal malzemeleri almak, satmak, üretimi ithalatını ve ihracatını ticaretini yapmak. Her türlü sanayi cihazları ve iş makineleri (delici, kesici, yükleyici, taşıyıcı) ile bunlara ait yedek parçaların, teçhizat ve ekipmanlarının imalatı, alımını, satımını, pazarlamasını, ithalatını, ihracatını ve dâhili ticaretini yapmak. Bilumum elektrikli ve elektronik makine ve aletlerin üretimi, alımını, satımını, pazarlamasını, ithalatını, ihracatını ve dâhili ticaretini, tamir ve montajını yapmak ve yaptırmak. Bu işlerle ilgili temsilcilik, bayilik, ithalat, ihracat ile bunların dağıtım ve taşımını yapmak. 5201 Sayılı Harp Araç ve Gereçleri ile Silah, Mühimmat ve Patlayıcı Madde Üretim Sanayi Kuruluşlarının Denetimi Hakkında Kanun ile 5202 Sayılı Savunma Sanayii Güvenliği Kanunu kapsamında Savunma Sanayi ve Değişik Sanayiler için bitmiş veya bitmemiş ürünlerin geliştirilmesi, üretilmesi ve satılması, üretilen ürünlerin ithal ve ihracı da dahil olmak üzere alım ve satımının yapılması, dağıtımı ve pazarlaması faaliyetleri.

İRTİBAT BİLGİLERİ : **Telefon:** 0312 - 473 74 88 **Fax:** 0312 - 473 61 51
Web: www.kapeks.com.tr

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu çalışma Karpeks Kimya Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 Ada 279 Parsel KIRK DOKUZ YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI VARDIR vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda piyasa koşulları içerisinde, Türk Lirası cinsinden, günümüz piyasa koşullarındaki nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışması, aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar, taşınmazla ilgili her konuda tam bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Taşınmazın alımında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Ödeme, nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Taşınmazla ilgili hukuki bir problem bulunmamaktadır.
- Taşınmaz için ilgili kurumlarda düzenlenmiş yasal evraklarda herhangi bir usulsüzlük bulunmamaktadır.
- Taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ TANIMI

01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı resmi gazetede yayınlanan, III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" inin Değerleme Standartları başlıklı 3. maddesinde belirtilen Uluslararası Değerleme Standartlarının, "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlığına göre değerlendirme yöntemleri;

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı
- (c) Maliyet Yaklaşımı olarak belirtilmiştir.

3.1. Pazar Yaklaşımı:

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

3.2 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

3.3. 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 değerin 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

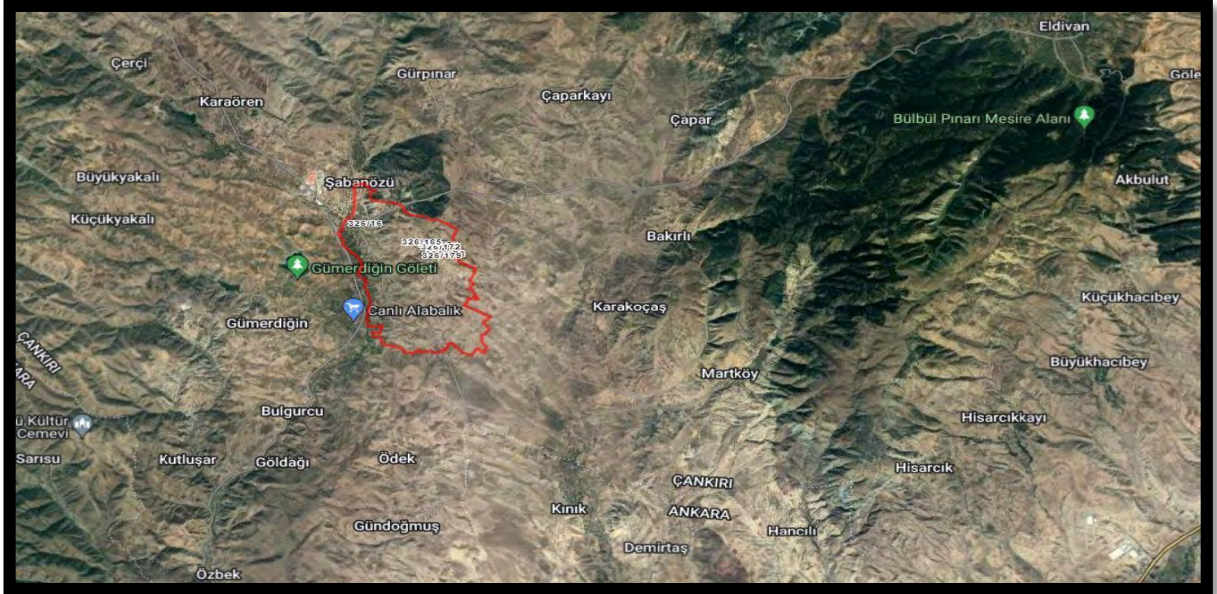
4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 Ada 279 Parsel Nolu, 2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi, 3 Katlı Betonarme İdari Bina, 3 Adet Tek Katlı Çelik Depo, 3 Adet Tek Katlı Çelik İmalatahane, Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisi Ve Arsası vasıflı taşınmazdır.

Çankırı İli Şabanözü İlçesi Sağlık Mahallesi'nde yer alan parsel üzerinde sanayi amaçlı yapılar bulunmaktadır. Parselin çevresi kuru tarım arazisidir. Parsel hafif eğimlidir. Parselin bulunduğu bölgede belediye hizmetleri bulunmamaktadır.

KONUM KROKİLERİ

Çankırı' da Konumu



Konum Krokisi



4.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER:

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tashihli	Devre Mülk	Müstakil (Tam Hisse)	Hisseli
			x			

İLİ	ÇANKIRI	ALANI(M ²)	416.099,46
İLÇESİ	ŞABANÖZÜ	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	SAĞLIK	ARSA PAYI	1/1
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	ÇİLDERESİ	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	326	YEVİMİYE NO	6942
PARSEL NO	279	CİLT NO	20
ANA GM. NİTELİĞİ	İKİ ADET TEK KATLI ÇELİK FABRİKA BİNASI,TEK KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI,TEK KATLI PREFABRİK KALORİFER DAİRESİ,ÜÇ KATLI BETONARME İDARİ BİNA ,ÜÇ ADET TEK KATLI	SAYFA NO	1939
SAHİBİ (HİSSELER)	KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
SON ÜÇ YILDAKİ HUKUKSAL DURUM	Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuksal durumunda herhangi bir değişiklik olmamış ve el değiştirmemiştir.		

4.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR,**4.3.1.GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

02.05.2024 tarih ve saat 17:30 itibari ile Web Tapu online sistem üzerinden edinilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde;

İrtifaklar Hanesinde;

- MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLLE 21/1981 NOLU SAYFAYA TESCİL

EDİLMİŞTİR. (13.01.2009 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE)(Şablon: Üst (İnşaat)
Hakkı) (26-06-2009 - 976)

kayıtları bulunmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan ve şerh kayıtlarının taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.3.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

Tapu Kayıt Belgesi:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web-tapu portalından müşteri tarafından temin edilmiştir.

Yapı Ruhsatı:

Şabanözü Belediyesinde yapılan incelemede;

- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı (4.555 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Sanayi Binası 3A)
- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı (123 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Kalorifer Dairesi 2C)
- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı (540,06 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika Binası 2C)
- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı (253,50 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Depo 2C)
- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı (731,47 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika Binası 2C)
- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı (285,80 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Depo 2C)
- 25.04.2008 Tarih 255 sayılı (176,87 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 3A)
- 26.08.2022 Tarih 2022/19 sayılı (1170,45 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 3A)

Toplamda 7.836 m2 ruhsat alanlı

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Şabanözü Belediyesinde yapılan incelemede;

- 17.07.2008 Tarih 233 sayılı (864 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Depo 3A)
- 17.06.2009 Tarih 263 sayılı (3691 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 3A)
- 04.07.2013 Tarih 2013/10 sayılı (123 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Kalorifer Dairesi 2C)

- 04.07.2013 Tarih 2013/11 sayılı (540,06 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 2C)
- 04.07.2013 Tarih 2013/12 sayılı (731,47 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 2C)
- 04.07.2013 Tarih 2013/13 sayılı (285,80 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Depo 2C)
- 30.09.2013 Tarih 2013/18 sayılı (253,50 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Depo 2C)
- 22.11.2022 Tarih 2022/30 sayılı (176,87 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 3A)
- 07.08.2023 Tarih 2023/10 sayılı (1170,45 m2 alan üzerinden düzenlenmiş Fabrika 3A)

Toplamda 7.836 m2 iskan alanlı

Mimari Proje:

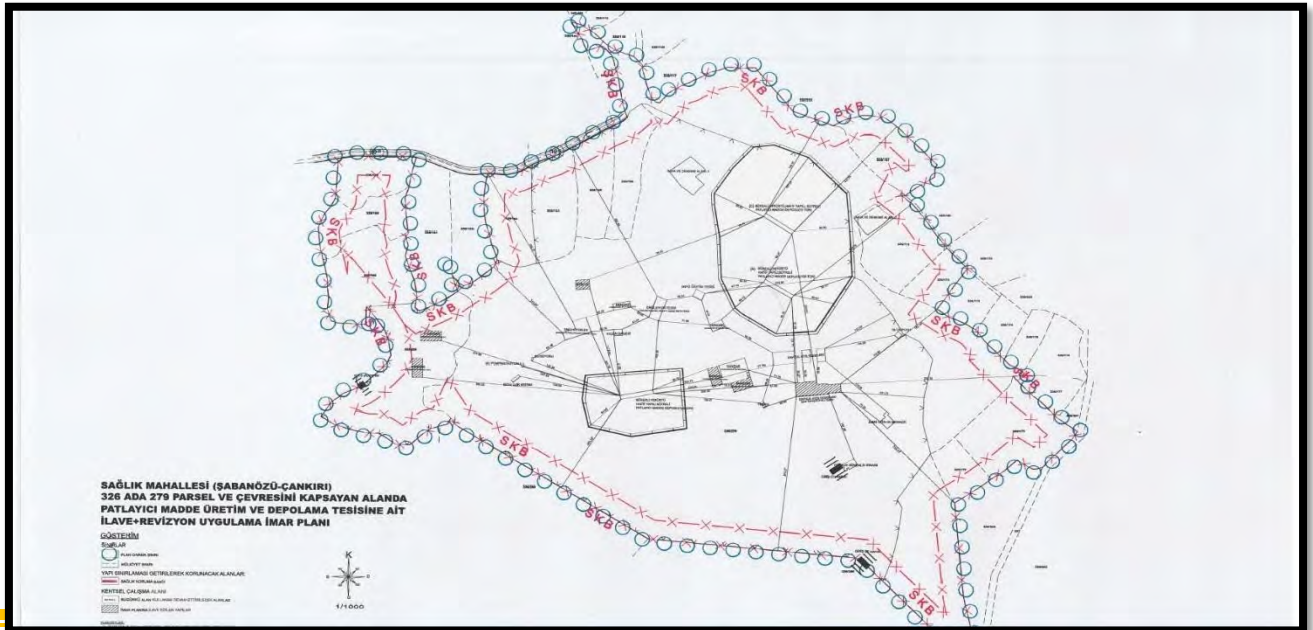
- 25.04.2008 Tarih 225 sayılı ve 26.08.2022 Tarih 2022/19 sayılı onay tarihli mimari projesi Şabanözü Belediyesi arşivinden temin edilmiştir.

Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

4.3.2.1 İmar Durumu

1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında "Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi" lejantına sahiptir.

16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ve plan notları incelenmiştir.



ADİL Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 Yenimahalle/Ankara
Tel : 0 (312) 430 31 84
Faks : 0 (312) 430 31 85
Mail : info@adildegerleme.com

SAĞLIK MAHALLESİ (ŞABANÖZÜ-ÇANKIRI) 326 ADA 279 PARSEL VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA PATLAYICI MADDE ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSİNE AİT İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR



PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



SAĞLIK KORUMA BANDI

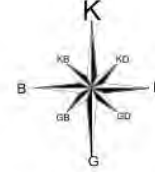
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI



BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR



İMAR PLANINA İLAVE EDİLEN YAPILAR



1/1000

PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ PATLAYICI MADDE ÜRETİM İŞLEMİ, DEPOLAMA YAPILARI VE BUNLARIN TAMAMLAYICI OLAN İDARİ VE SOSYAL TESİS YAPILARI KOMUNLARI VE KAPASİTELERİ İLE BİRLİKTE KÜTLE OLARAK PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. 6651 SAYILI BARUT VE PATLAYICI MADDELERLE SİLAH VE TEFFERUAT VE AV MALZEMESİNİN İNHİSARINDAN ÇIKARILMASI HAKKINDAKİ KANUNUNUN 2. MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN 87/12028 SAYILI TÜZÜK HÜKÜMLERİ VE SÖZ KONUSU TÜZÜĞE İSTİNADEN İÇİŞLERİ BAKANLIĞINCA ÇIKARTILAN UYGULAMA TALİMATLARI UYARINCA GÜVENLİK UZAKLIĞI MESAFESİ VE SAĞLIK KORUMA BANDI SINIRLARINA UYGUN OLMAK VE GÜVENLİK UZAKLIK MESAFELERİNİN SAĞLANDIĞINA İLİŞKİN KOMİSYON RAPORU DÜZENLENMEK KOSULLU. PATLAYICI MADDE ÜRETİM İŞLEMİ VE DEPOLAMA AMAÇLI KULLANILACAK YAPILAR DIŞINDA PLANLAMA ALANI SINIRI DAHİLİNDE, YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA TOPLAMDA 5000 M² YI GEÇİMEK KAYDIYLA İDARİ BİNA, ÇAY OCAĞI, MESGİT VE MÜSTEMLAT VB. GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.
2. SAĞLIK KORUMA BANDI İÇERİSİNE 87/12028 SAYILI TÜZÜK HÜKÜMLERİNDE YER ALAN GÜVENLİK UZAKLIĞI MESAFELERİNE UYGUN OLMAK ŞARTIYLA GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM ANTEMLERİ KURULABİLİR.
3. DEPOLAR YILDA EN AZ ÜÇ DEFADAN AZ OLUNMAK KAYDIYLA TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMUP OLMADIĞI VALİLİKÇE OLUŞTURULAN KOMİSYON TARAFINDAN DENETLENEBİRGİTİR. DENETLEME SONUCUNDA DEPONUN GÜVENLİK MESAFESİNE ETKİ EDECEK ŞEKİLDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK İSKAN RUHSATI ALMIŞ BİR YAPININ YAPILMASI DURUMUNDA DEPODAKİ UYGULAMA DÜRDÜRÜLÜK İÇİŞLERİ BAKANLIĞINCA DEPONUN RUHSAT KAPASİTESİ DÜŞÜRÜLÜR VEYA DEPOLAMA İZİNİ İPTAL EDİLİR. BU DURUMDA TÜZÜK KAPSAMINDA YENİ BİR DÜZENLEME YAPILARAK İMAR PLANI REVİZYONU BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINA GÖNDERİLİR. BU SÜRE İÇİNDEKİ GEÇİMEYENİ DOLAYI DOĞACAK SORUNLARDA SORUMLULUK VALİLİKTEDİR.
4. SÜTRELİ PATLAYICI MADDE VE AV MALZEMESİ DEPOLARININ 87/12028 SAYILI TÜZÜK İLE 14.05.1999 GÜN VE 23695 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN TÜZÜK DEĞİŞİKLİĞİ VE 23.05.2001 GÜN VE 24410 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYGUN İNŞA EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. PATLAYICI MADDE DEPOLARININ SÜTRELERİNİN 23.05.2001 GÜN VE 24410 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN TÜZÜĞÜN EK-5 NUMARALI EKİNDE GÖSTERİLEN PROJELERE UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
6. PLAN ALANI ALANINDA UYGULAMA ASAMASINDA VE SONRASINDA 87/12028 SAYILI
8. "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA (BAYINDIRLIK İL MÜDÜRLÜĞÜ) ONAYLANAN 09.10.2007 TARİHLİ JEOLÖJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLAR VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. ÇALIŞMA ESNASINDA ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYACAK BÜTÜN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
11. 10.08.2005 VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
12. 4857 SAYILI "İŞ KANUNU" VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. 11.07.1989 TARİH VE 21634 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE 16.12.2003 GÜN VE 25318 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
15. 31.05.2005 GÜN VE 25831 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
16. 01.07.2005 GÜN VE 25862 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ÇEVRESEL GÜRLÜTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
17. 31.12.2004 GÜN VE 25887 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN ALICI ORTAMA DEŞARU STANDARTLARINA VE DİĞER İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
18. 14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
19. 02.01.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNİN 7. MADDESİNDEKİ STANDARTLARA VE DİĞER İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
20. BU PLAN NOTLARI DIŞINDA, PLANLAMA İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ŞABANÖZÜ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 16.01.2023		Karar Numarası : 06
ŞABANÖZÜ Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin	BAŞKAN : Ahmet KOLSUZ ÜYELER : Ali KURT – Mehmet TUĞRUL Mustafa ARSLAN – Ahmet ONAY Erdoğan AKDOĞAN – İlyas BULDUK	
GÜNDEM : SAĞLIK MAHALLESİ PATLAYICI MADDE ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSİNE AİT NAZIM VE UYGULAMA İLAVE + REVİZYON İMAR PLANI (326 ADA)		
Şabanözü Belediye Meclisinin Olağanüstü toplantısına gündemin birinci maddesi olan “Sağlık Mahallesi Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisine Ait Nazım ve Uygulama İlave + Revizyon İmar Planı (326 Ada)”nın görüşülmesine Meclis 1. Başkan Vekili Ahmet KOLSUZ başkanlığında devam edildi. Konu ile ilgili olarak 06.01.2023 tarihli İmar Komisyonu raporu okundu. Raporda; 04.01.2023 tarih ve 04 sayılı Belediye Meclis kararı ile komisyona havale edilen “Sağlık Mahallesi Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisine Ait Nazım ve Uygulama İlave + Revizyon İmar Planı (326 Ada)” hakkında 06.01.2023 tarihinde yapılan Komisyon toplantısında, Fen İşleri Müdürlüğü’nün 29.12.2022 tarih ve 2365 sayılı yazısı ve ekindeki Şehir Plancısı Plan Açıklama Raporu üzerinde komisyonca yapılan incelemede, 1- İlçemiz Sağlık Mahallesi imar planının H30-B-01-C-2-C, H30-B-01-C-3-B, H30-B-02-D-4-C, H30-B-02-D-4-B, H30-B-02-D-4-A, H30-B-02-D-1-C, H30-B-02-D-1-D ve H30-B-07-A-1-B paftalarında, X:4481000-4479000 ve Y:525200-526800 koordinatları arasında kalan 326 ada 279, 129, 159, 160, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172, 178, 179 ve 259 nolu parselleri kapsadığı, 2- Planlamaya konu alan 54,45 ha dır. Yaklaşık 41,6 ha büyüklüğünde olan alan onaylı imar planında “Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama” Alanı kullanımında kaldığı, 12,9 ha büyüklüğünde alan ise plansız olduğu 3- Bahse konu alanın kuzeyinde, doğusunda ve güneyinde Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Alanları diğer yönde ise plansız alanlar bulunduğu, 4- Söz konusu plan değişikliği; fabrika sahası içerisinde yeni depolara ihtiyaç duyulmasından dolayı hazırlandığı, 5- Yapılan değişiklik ile 12,9 ha alan imar planı içerisine dahil edilerek, Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesis alanı olarak planlandığı, 6- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince Nazım ve Uygulama İlave + Revizyon İmar Planı yapılmasının oybirliğiyle komisyonca uygun olduğu belirtilmiştir. Konu üzerinde Meclis üyeleri arasında yapılan görüşmede; söz konusu alanda, yukarıdaki şekliyle Nazım ve Uygulama İlave + Revizyon İmar Planı yapılmasının, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince ONAYLANMASINA, yapılan açık oylamada, oybirliğiyle karar verildi.		
BAŞKAN Ahmet KOLSUZ Meclis 1. Başkan V.	KURT Mehmet TUĞRUL Meclis Üyesi	ÜYELER Mustafa ARSLAN Meclis Üyesi

4.3.2.2. İmar Durumda Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

Şabanözü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında “Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantı ile “Arsa” vasfı kazandığı bilgisi alınmıştır.

4.3.2.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların 123 m2 kalorifer dairesi, 540,06 m2 fabrika, 731,47 m2 fabrika, 285,80 m2 depo, 253,50 m2 depo ruhsatlı binaların yapı denetim işlemleri Nam Yapı Denetim LTD. ŞTİ tarafından yapılmıştır.

Yapı Denetim Şirketi : Nam Yapı Denetim LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Şirketi Yetkilisi : Erhan Demir

Vergi Kimlik No 6230254556

İzin Belge No 627

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların 1170,45 m2 fabrika ruhsatlı binanın yapı denetim işlemleri Çağkent Yapı Denetim LTD. ŞTİ tarafından yapılmıştır.

Yapı Denetim Şirketi : Çağkent Yapı Denetim LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Şirketi Yetkilisi : Muzaffer Kertlez

Vergi Kimlik No 2170809039

İzin Belge No 3462

Diğer binaların ruhsat ve iskan belgelerinde yapı denetim belirtilmemiştir.

4.4.1. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

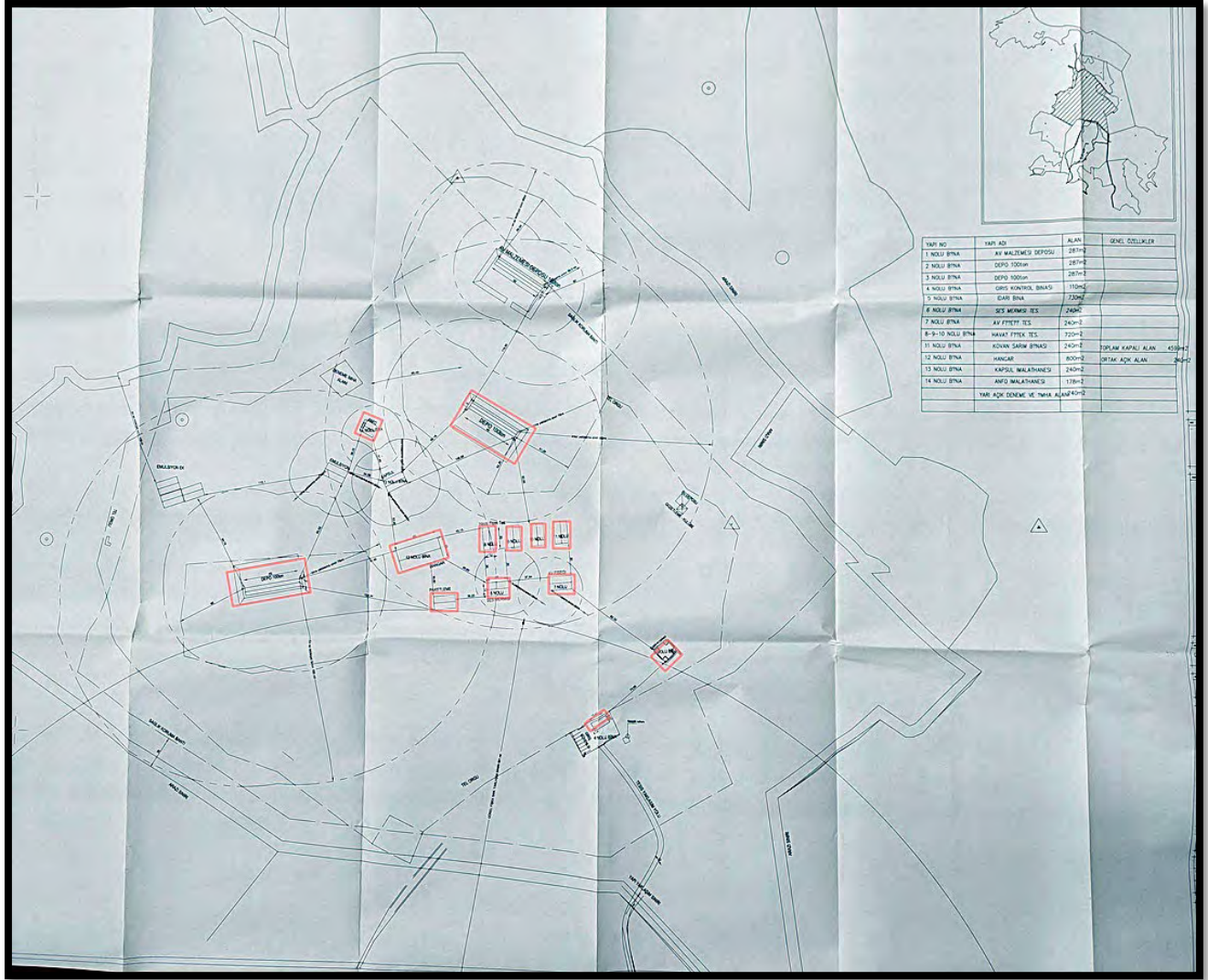
416.099,46 m2 alanlı parsel üzerinde 2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi, 3 Katlı Betonarme İdari Bina, 3 Adet Tek Katlı Çelik Depo, 3 Adet Tek Katlı Çelik İmalathane, Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde 3A yapı sınıfında 2008 yılında inşa edilmiş 864 m² alanlı depo, 2.280 m² alanlı imalathane, 96 m² alanlı montaj fabrikası, 480 m² alanlı hangar, 120 m² alanlı bekçi kulübesi, 715 m² alanlı imalathane hacmi; 2C yapı sınıfında 2013 yılında inşa edilmiş 123 m² kalorifer dairesi, 540 m² alanlı fabrika, 254 m² alanlı depo, 731 m² alanlı fabrika, 286 m² alanlı depo; 3A yapı sınıfında 2022 yılında inşa edilmiş 177 m² alanlı fabrika, 1.170 m²

alanlı fabrika hacmi olmak üzere toplam 7.836 m² alanlı yapı bulunmaktadır.

İdari bina hacmi bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmakta olup kalan diğer tüm hacimler tek katlıdır. İdari binada zeminler seramik duvarlar saten boyladır. İmalathane ve depolarda zeminler şap betonu dökülmüş olup duvarlar saten boyladır.

Parsel içerisinde fabrika içi ulaşım yolları oluşturulmuş olup toplamda yaklaşık 25.000 m² olarak hesaplanmıştır. Parsel sınırları belirgin olup güvenlik bulunmaktadır. Parselde yeşil alan düzenlemesi yapılmamıştır.



4.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde bağımsız bölüm vasıflı herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Çankırı İli Şabanözü İlçesi Sağlık Mahallesiinde yer alan parsel üzerinde sanayi amaçlı yapılar bulunmaktadır. Parselin çevresi kuru tarım arazisidir. Parselin bulunduğu bölgede belediye hizmetleri bulunmamaktadır. Parselin eğimi yaklaşık %2,4 dur. Çankırı İline yaklaşık 30 km kuş uçuşu mesafede ve Şabanözüne yaklaşık 2,2-2,5 km kuş uçuşu mesafededir. Parsellerin geneli ana yola yaklaşık 1,5 km kuş uçuşu uzaklığındadır.

5.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER;

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalat %0,5 düşüş gerçekleştirmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2023 yılı toplam verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

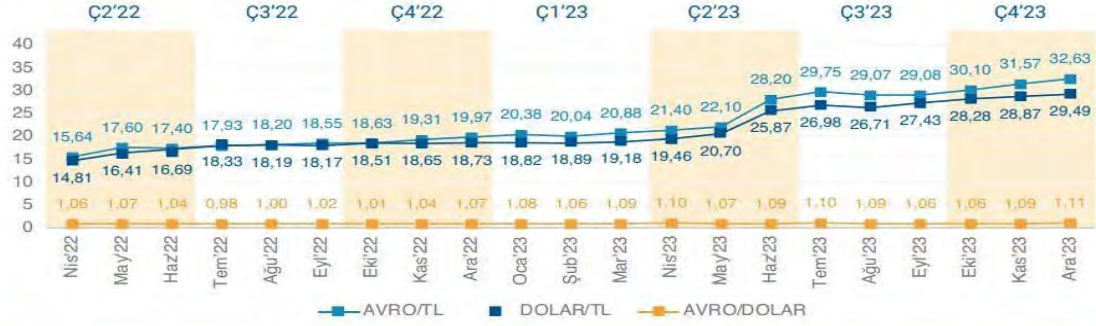


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3. çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Kaynak: TÜİK

*İlgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmış)
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

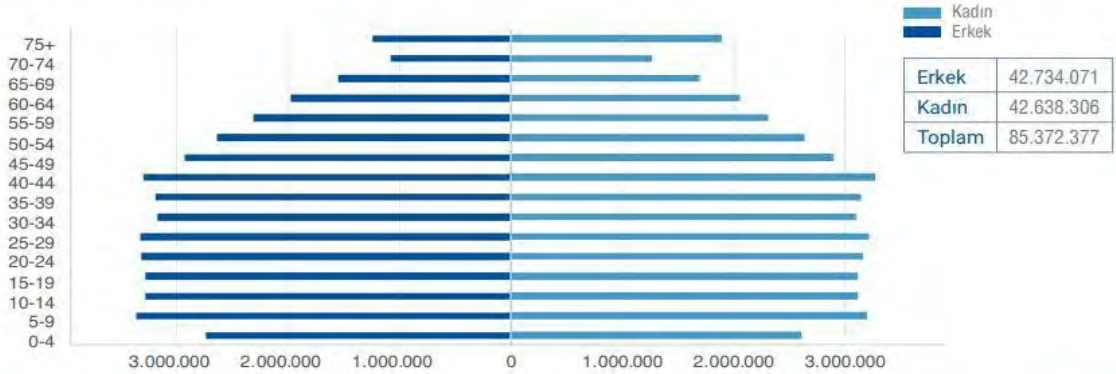
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.656
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.803
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.480
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.215
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.696

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2023



Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK

*06.02.2024 tarihinde yayımlanmıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



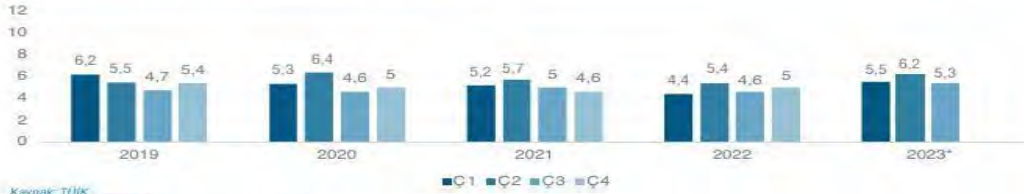
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan aldığı pay 2023 4. Çeyreği itibarıyla yıl toplamında %5,6 oldu. Bir önceki döneme göre inşaat sektörü büyüme oranı %100 oldu.

Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir. 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

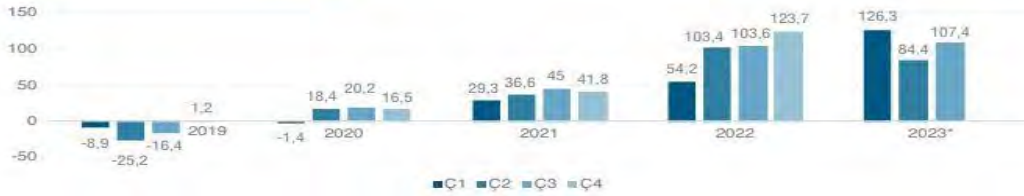


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir. 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllar benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllar benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur.

Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur.

Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu



Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %34,21 azalarak 51 bin 243 adet oldu. İkinci el konut satışları da %32,86 azalarak 87 bin 334 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

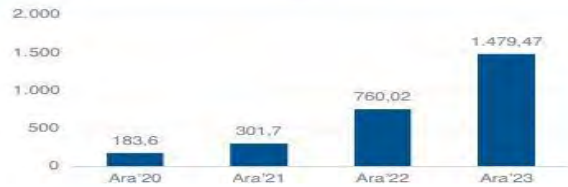


2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiden bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Aralık

1.479,47

Aylık Nominal

Değişim (%)

3,91%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

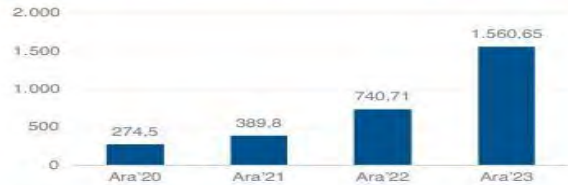
94,66%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1379,47%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Aralık

1.560,65

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,87%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

110,70%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

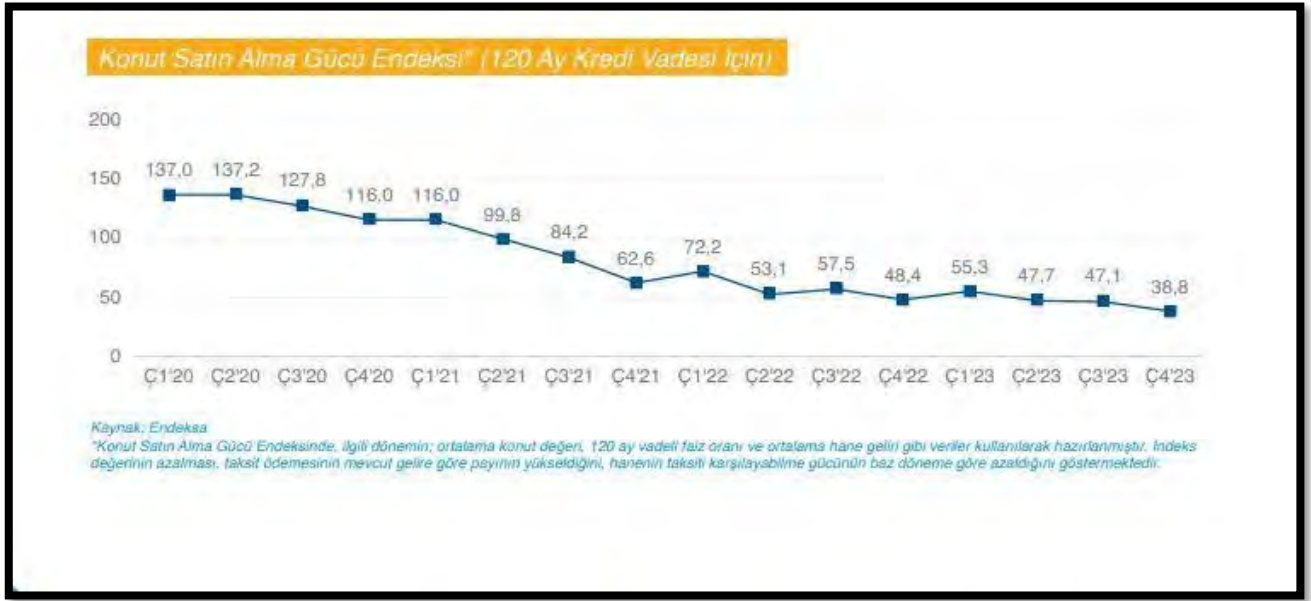
1460,65%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki aya göre 3,91%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,66% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1379,47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak : GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

5.4. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER- SWOT ANALİZİ

Güçlü Yönler

- Ulaşım kolaylığı
- Cins Değişikliğinin yapılmış olması
- Ruhsatlı ve İskanlı olması

Zayıf Yönler

- Merkezi yerlere uzak konumda olması
- Mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar sonucu elde edilen bilgiler ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak karşılaştırılmış ve rapor içerisinde detaylandırılmıştır.

5.6. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Bu raporda konu taşınmazın değerinin tespitinde, bölgedeki emsal satışlar irdelenerek, yeni yapı olması nedeniyle gerek müteahhit firma ve gerekse mal sahipleri tarafından ana yapıda yeterli sayıda benzer nitelikli satılık durumda taşınmazın bulunması nedeniyle değer tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

5.6.1 Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları

Gayrimenkulün değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru, en sistematik yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.6.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL KROKİSİ



Civarda yapılan araştırmalarda taşınmazların bulunduğu bölgede konu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip çeşitli satılık taşınmazlar incelenmiştir.

Emsal – 1, Emlak Ofisi (0 554 549 40 41) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 101 ada 23 parsel, 3.292,75 m2 alanlı tarla için 150.000,00-TL fiyat istenmektedir. Emsal taşınmazın şehir merkezine ve yola uzaklığı ayrıca imarsız alanda kalması durumları göz önünde bulundurularak konu taşınmaza nispeten düşük şerefliyi olduğu öngörülmektedir. Taşınmazın pazarlık payı %10, yola cepheli olmaması %20, imar koşulları ise %60 oranında göz önünde bulundurulmuştur. (m² birim değeri: 46 TL/m²)

Emsal – 2, Emlak Ofisi: (0 505 075 25 99) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 112 ada 6 parsel, 34.656,76 m2 alanlı tarlanın 8673 m2 hissesi için 425.000,00-TL fiyat istenmektedir. Emsal taşınmaz hisseli olması, şehir merkezine ve yola uzaklığı ayrıca imarsız alanda kalması durumları göz önünde bulundurularak konu taşınmaza nispeten düşük şerefliyi olduğu öngörülmektedir. Taşınmazın pazarlık payı %10, yola cepheli olmaması %20, imar koşulları ise %60 oranında göz önünde bulundurulmuştur. (m² birim değeri: 49 TL/m²)

Emsal – 3, Emlak Ofisi, (0 532 496 50 70) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu

bölgede, Gümerdiğin mahallesi 583 ada 96 parsel, 6.427,85 m2 alanlı tarla için 550.000,00-TL fiyat istenmektedir. Emsal taşınmazın imarsız olması göz önünde bulundurularak konu taşınmaza nispeten düşük şerefiyeli olduğu öngörülmektedir. Taşınmazın pazarlık payı %10, imar koşulları ise %60 oranında göz önünde bulundurulmuştur. (m² birim değeri: 86 TL/m²)

Emsal -4, Emlak Ofisi, (0 533 137 49 91) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Küçükyalı mahallesi 108 ada 5 parsel, 10.806,19 m2 alanlı Tarla için 650.000,00-TL fiyat istenmektedir. Emsal taşınmazın şehir merkezine ve yola uzaklığı ayrıca imarsız alanda kalması durumları göz önünde bulundurularak konu taşınmaza nispeten düşük şerefiyeli olduğu öngörülmektedir. Taşınmazın pazarlık payı %10, yola cepheli olmaması %20, imar koşulları ise %60 oranında göz önünde bulundurulmuştur. (m² birim değeri: 60 TL/m²)

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım Alanı (m ²)	3292,75	8.673,00	6.427,85	10.806,19
İstenen Bedel (TL)	150.000	425.000	550.000	650.000
Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Birim Değer (TL/m ²)	46	49	86	60
Düzeltilme Pariteleri				
Pazarlık	-10%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Yola Cepheli Olması	20,00%	20,00%	0,00%	20%
Alan Farkı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İlanda Kalma Süresi (satış)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İmar Koşulları	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	75	79	124	97
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)			₺93,75	

Emsal taşınmazların pazarlık payları, konumları, imar koşulları, parsel şekilleri, yola yakınlıkları, alanları, dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.

Taşınmaz üzerinde 49 yıllık üst hakkı bulunmakta olup;

Üst hakkı kira ödemeleri ve üst hakkı sözleşmesinden kaynaklanan diğer hukuki durumlar değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Değerleme çalışması üst hakkının sözleşme süresi sonuna kadar devam edeceği kabulüyle yapılmıştır. Üst Hakkı 2009 yılında başlamış olup 2057 yılında sona erecektir. Resmi senette belirtilen 28.11.2008 tarihi itibari ile Üst Hakkı Bedeli BEDELSİZ'dir. Üst hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

ARSA-ÜST HAKKI GÜNCEL DEĞER HESABI

Bölgede benzer özellikte arsa m2 değeri (TL/m2)	90 TL
Arsa yüzölçümü (m2)	416.099,46
49 Yıllık üst hakkı bedeli (TL/m2) %67 KABÜL	60 TL
Ödenen Üst hakkı süresi (yıl)	16
Kalan üst hakkı süresi (yıl)	33
Toplam üst hakkı süresi (yıl)	49
Kalan 33 yıl için, arsa üst hakkı m2 fiyatı (TL/m2)	40 TL
33 yıllık üst hakkı için arsa değeri	16.813.815 TL

HESAPLAMA: Emsal araştırmalarına göre, söz konusu taşınmazın arsa satış fiyatının 90 TL olduğu kabul edilmiştir. 49 yıllık arsa üst hakkı m2 fiyatı: $90 \times (2/3)$ olarak kabul edilmiştir. Kalan 33 yıl için arsa üst hakkı m2 fiyatı: $(60 \text{ TL} \times 33) / 49$ formülünden 40,408 TL/m2 olarak bulunmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz için;

Açıklaması	Sınıfı	Amortisman	Alanı m2	Değeri (TL/m2)	Değeri (TL)
Arsa Değeri			416.099,46	40,408 TL/m2	16.813.814 TL
Bina Değeri	3A	%10	5.902	11.025 TL/m2	65.069.550 TL
Bina Değeri	2C	%10	1.934	6.975 TL/m2	13.489.650 TL
*Şerefiye					4.626.986 TL
Toplam					~100.000.000 TL

değer tahmin edilmiştir.

Taşınmazın aylık kira bedelinin taşınmazın konumu, niteliği, iş kolu göz önünde bulundurularak kira amortisman süresinin 360 ay olacağı öngörülmüş, buna göre aylık kira bedelinin;

100.000.000,00 TL/360 ay= **280.000,-TL/ay** olacağı öngörülmektedir.

**Taşınmazın konumlu olduğu parsel “Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama alanı” imar koşuluna sahip olup imarlı arsa olması değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. Özel imara sahip olup bölgede benzer imar koşullarına sahip arsa bulunmamaktadır. Taşınmazların imar tadilatına ilişkin oluşabilecek ek şerefiye göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. İmar tadilat ve kurum onay masraflarının bölge genelinde ortalama %60 oranında bir değer artışı sunacağı öngörülmüştür.*

**Şerefiye değeri parsel içi ulaşım yolları, beton saha ve parsel sınırlarını belirtir duvarlar göz önünde bulundurularak verilmiştir.*

**Taşınmazın yapı m² birim maliyetleri 20 Şubat 2024 tarihinde yayımlanan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında: Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ esas alınarak belirlenmiş, kullanıma göre amortisman oranları düşülmüştür.*

5.6.3. Değerlemede Konusu Taşınmazın 2023 Yılı Aralık Ayı Değerinin Belirlenmesi, Kullanılan Yöntemler ve Nedeni

Rapor konusu gayrimenkulün 2023 yılı Aralık ayı itibari ile tahmin edilen değeri müşteri tarafından talep edilmiştir. Taşınmazın değerlendirme tarihi ile tarafımızdan talep edilen 2023 Aralık değeri tarihleri arasında yaklaşık olarak 5 aylık bir süre söz konusudur. Son 5 aylık dönem içerisinde enflasyon ve dolar değerlerinde yaşanan dalgalanmalar, ikinci el piyasasına olan talebin azalması, yatırımcıların piyasa içerisindeki pasif hareketleri göz önüne alındığında talep edilen 2023 Aralık tarihine ait değer tahmini ile rapor tarihi olan Mayıs 2024 tarihine ait değer tahmini arasında herhangi bir fark oluşmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak talep edilen 31.12.2023 tarihli değer ile rapor düzenleme tarihi olan

17.05.2024 tarihli değer arasında herhangi bir fark oluşmayacağı kanaatine varılmıştır.

5.7. DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın, konumu, manzarası, cadde ve bulvar üzerinden görünebilirliği, reklam kabiliyeti, kullanım alanı, cephe hattı uzunluğu, tavan yüksekliği, ana yapının nitelikleri ve bulunan emsallerin beyan edilen nitelikleri ile karşılaştırma yapılarak düzeltmeler yapılmış ve değerleme konusu taşınmaz için değer tahmininde bulunulmuştur.

Taşınmazların yer aldığı parselde belirli emlak firmaları tarafından yakın tarihte çıkan ilanlarda, değerlerin ülke ekonomisindeki dalgalanmalar ve döviz kurundaki olağandışı artış sonucu piyasa ortalamasının çok üstünde artırıldığı görülmüştür. Özel alıcılar dışında beklenen değerlere satışların olmayacağı ön görülmektedir. Bu nedenle pazarlık payları yüksek tutulmuştur.

5.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

- Değerleme konusu taşınmazlar, son 3 yıl içerisinde el değiştirmemiştir.
- Taşınmazların yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, imar durum belgesi ve projesi Şabanözü Belediyesi imar müdürlüğünde incelenmiş, incelenen belgelerin onaylı örnekleri alınmıştır.
- Şabanözü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında “Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantı ile “Arsa” vasfı kazandığı bilgisi alınmıştır.

5.9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ:

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- En üst düzeyde verimli olmalıdır.
- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır.
- Yasal olarak yapılmasına engel bulunmamalıdır.

Bu hususlar, taşınmazın imar lejantı, yapılaşma yoğunluğu, mevcut yapı ve kullanım niteliği dikkate alındığında, mevcut hali ve benzeri şekilde kullanımının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan binaların Şabanözü Belediyesinde incelenen mimari projeleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

5.11. Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz, yapılı gayrimenkul olup parsel için ayrıca düzenlenmiş bir proje bulunmamaktadır. İş bu nedenle proje geliştirme, hasılat paylaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Bu değerleme çalışmasında; değerlemelerde genel olarak kabul görmüş emsal karşılaştırma yöntemi Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede satış yapan ve bölgeyi bilen emlak komisyoncuları ile görüşülmüş, satılık ilan bilgilerinden faydalanılmıştır. Bulunan emsallerin nitelikleri, konumları vb. dikkate alınarak, düzeltmeler yapılmıştır. Taşınmazların sınırları içerisinde bulunduğu kurumlardan alınan bilgilerden yararlanılmıştır.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Ana yapı, yapı kullanma izni belgesi bulunan ve cins değişikliği yapılmış 16 yaşında bir sanayi tesisi olup parsel için yapılmış ve yapılması planlanan yeni bir proje çalışması bulunmamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yaklaşımı yapılmamıştır. Yeterli ve sağlıklı veri bulunmaması nedeni ile nakit akış yöntemi de kullanılmamıştır.

6.3. GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerleme çalışması bulunmamaktadır.

6.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GERKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaza ait 25.04.2008 Tarih 225 sayılı ve 26.08.2022 Tarih 2022/19 sayılı onay tarihli mimari projeleri Şabanözü Belediyesi arşivinden temin edilmiştir.

Taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşamamıştır.

6.5. KDV ORANLARI

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV oranlarının Tespitine İlişkin Karar ekindeki listede KDV oranları, uygulanabileceği durumlar belirtilmiş olup kararın 1. maddesinin a bendinde Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için KDV oranı %20 olarak belirtilmiştir.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Bu rapor; mülkiyeti Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.'ye ait olan, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 279 numaralı parselde yer alan, "2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi, 3 Katlı Betonarme İdari Bina, 3 Adet Tek Katlı Çelik Depo, 3 Adet Tek Katlı Çelik İmalatahane, Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisi Ve Arsası vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihindeki, mevcut mahal durumu itibari ile günümüz piyasa koşullarındaki nakit veya karşılığı değerinin KDV hariç Türk Lirası cinsinden belirlenmesi

amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur ve ancak raporda belirtilen varsayımlar ve kabuller doğrultusunda geçerlilik arz etmektedir.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapının ve iç mekanların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmazın değerlendirilmesinde kabul görmüş olan Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

Bu rapor; Kapeks Kimya Sanayi A.Ş. talebi üzerine Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 279 numaralı parselde yer alan, “2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi, 3 Katlı Betonarme İdari Bina, 3 Adet Tek Katlı Çelik Depo, 3 Adet Tek Katlı Çelik İmalatahane, Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisi Ve Arsası vasıflı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller ve varsayımlar doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında;

Niteliği	Yasal Değeri (Kdv Hariç)	Kdv Oranı (%)	Yasal Değeri (Kdv Dahil)
2 Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kalorifer Dairesi, 3 Katlı Betonarme İdari Bina, 3 Adet Tek Katlı Çelik Depo, 3 Adet Tek Katlı Çelik İmalatahane, Tek Katlı Prefabrik Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Hangar, Tek Katlı Betonarme Nizamiye Binası, Tek Katlı Kargir Sanayi Deposu, Tek Katlı Betonarme Sanayi Tesisleri Ve Arsası	100.000.000	20%	120.000.000

olarak tarafımızda tahmin edilmiştir.

Durum ve kanaatimize ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Tarihi : 17.05.2024

İşbu rapor, iki orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir

Saygılarımızla

Cengiz COŞKUN
Değerleme Uzmanı
(SPL Lisans No: 409221)

Güney DALGIÇ
Değerleme Uzmanı
(SPL Lisans No: 407969)

RAPOR EKLERİ:

- Fotoğraflar
- Yapı Kullanma İzin belgesi
- Mimari Proje
- İmar Paftası Örneği
- Tapu Fotokopisi
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve Lisans Belgeleri

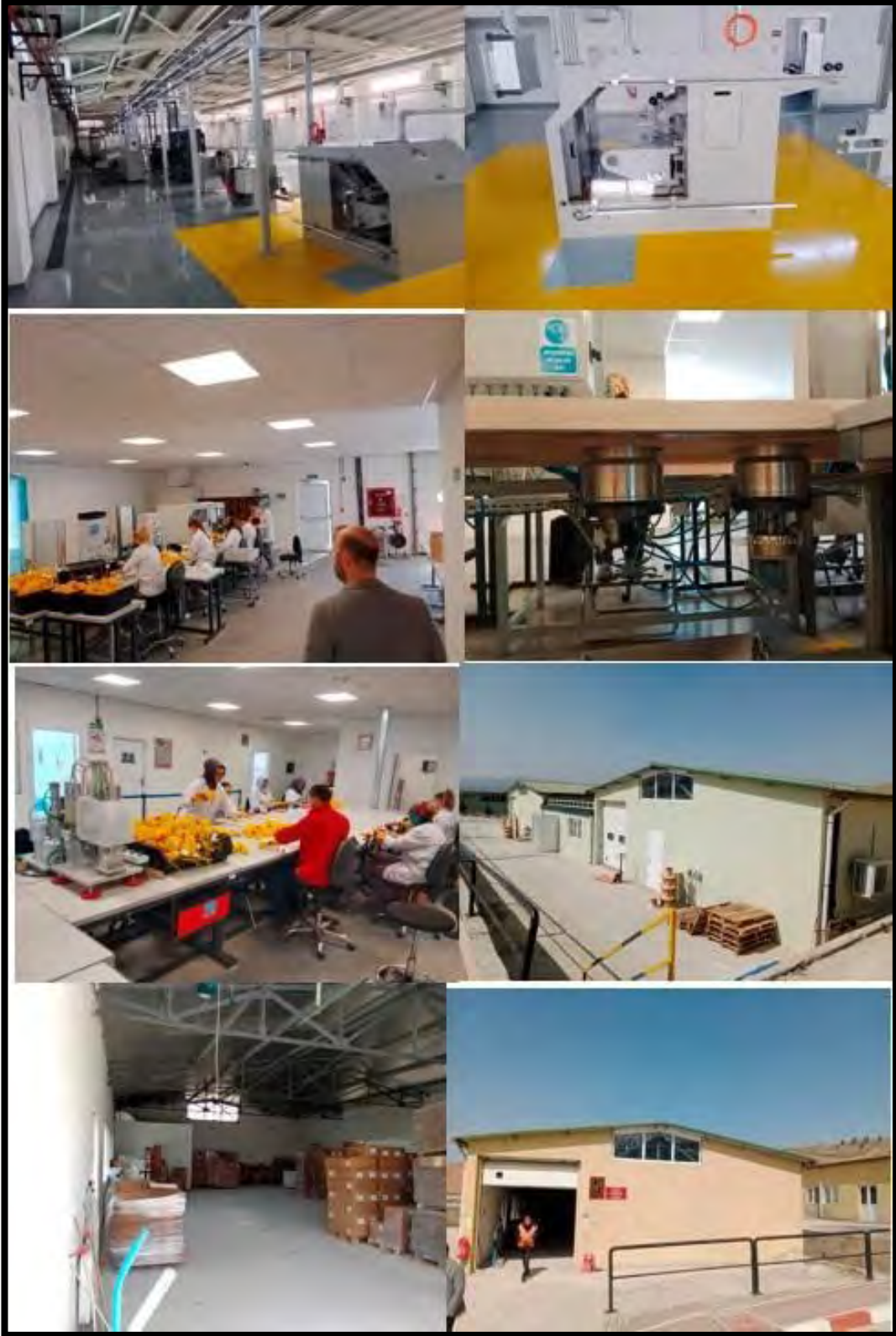
EKLER

Fotoğraflar





























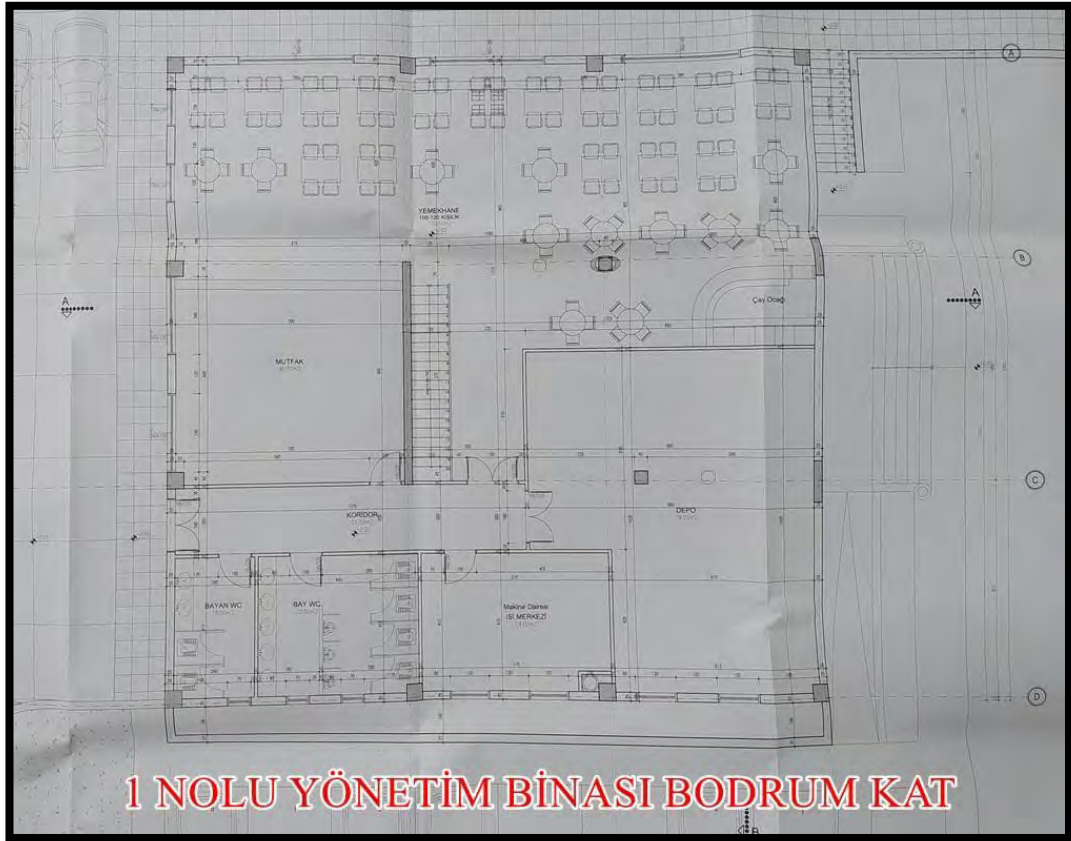
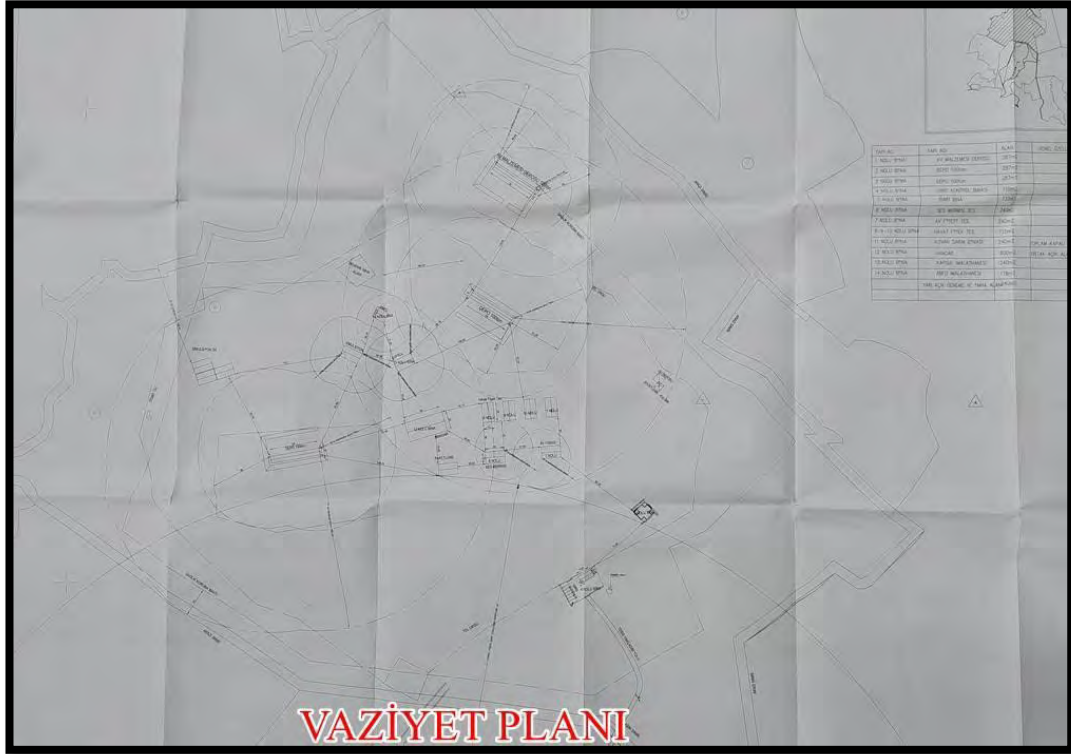


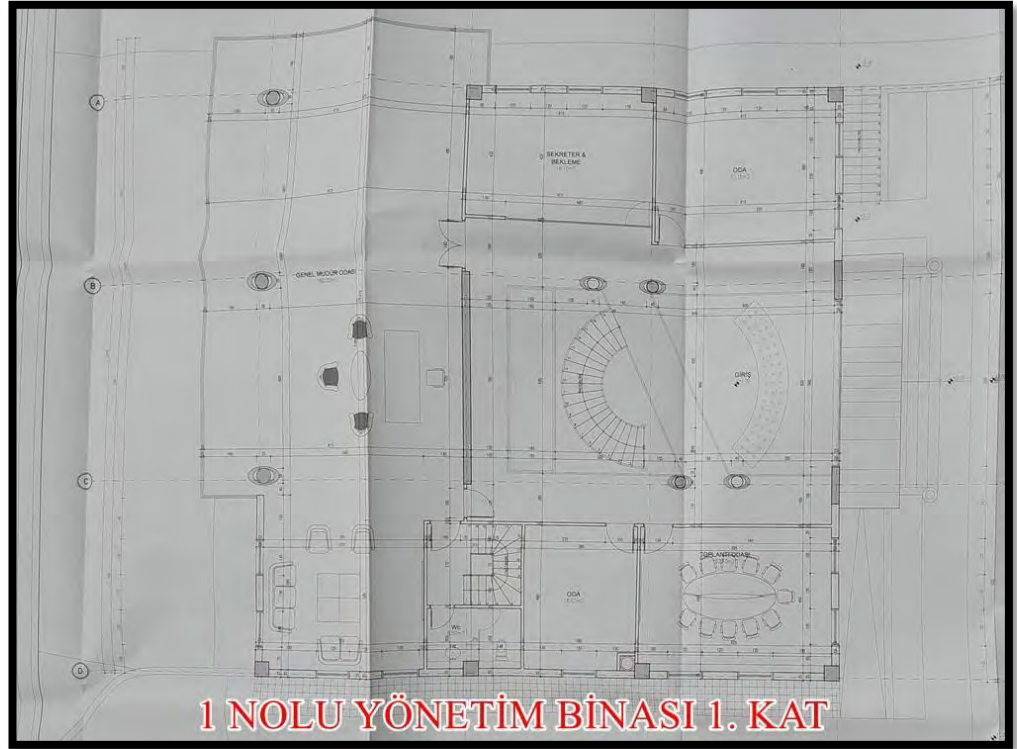
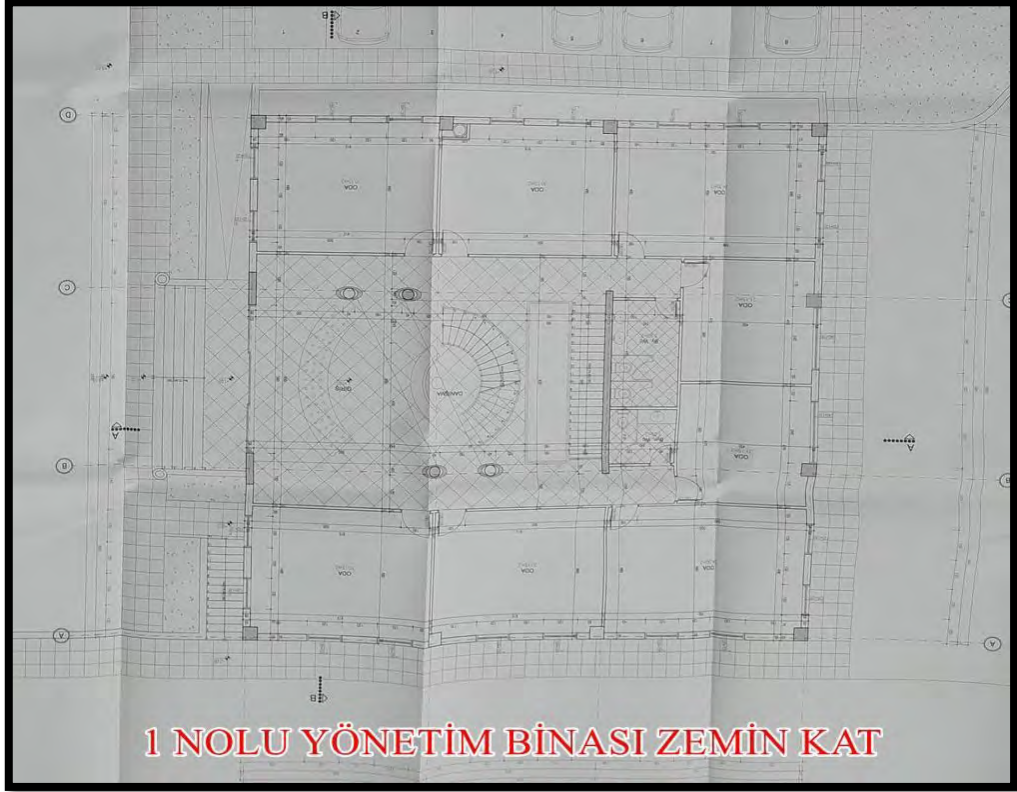


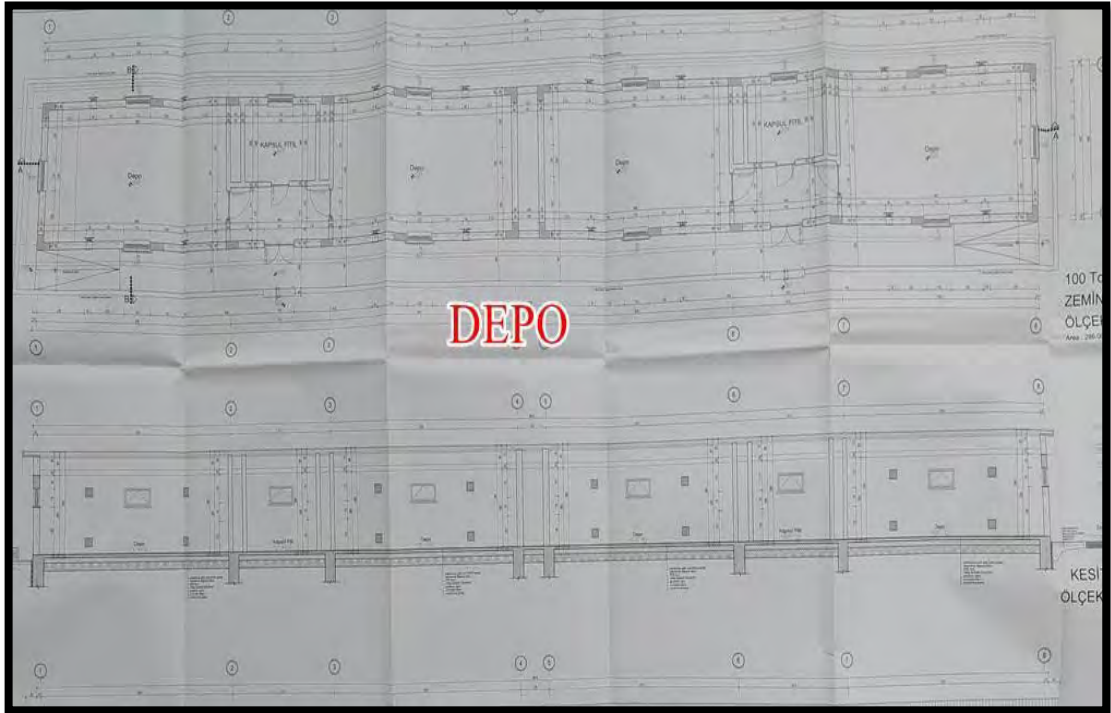


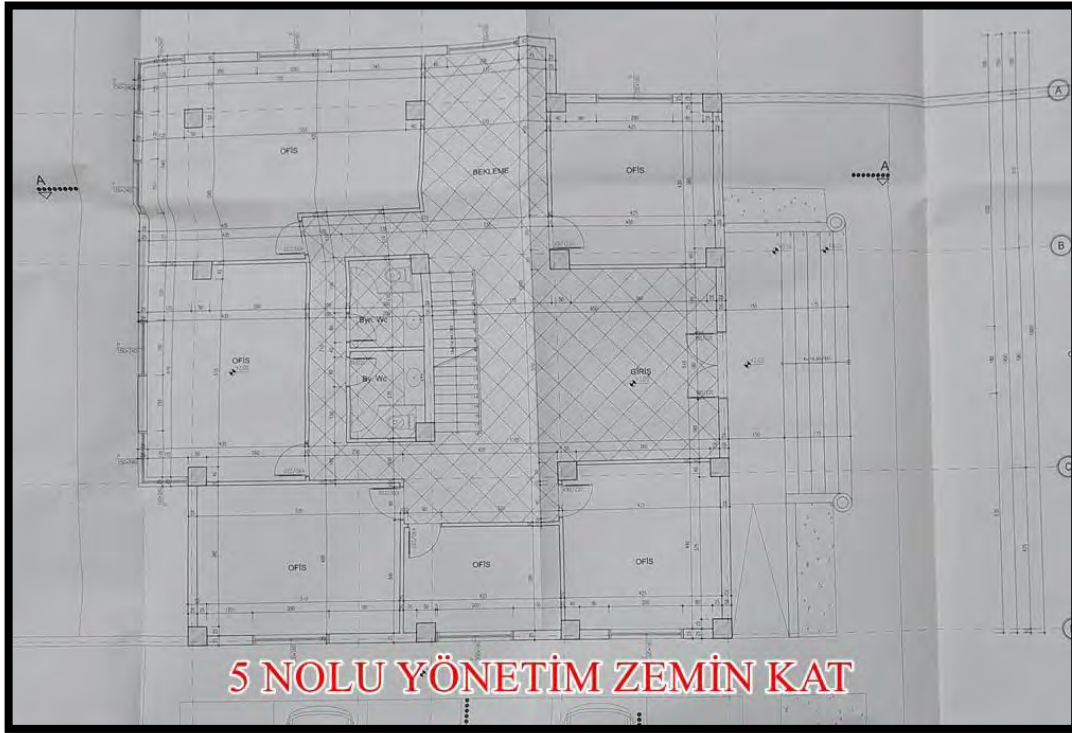
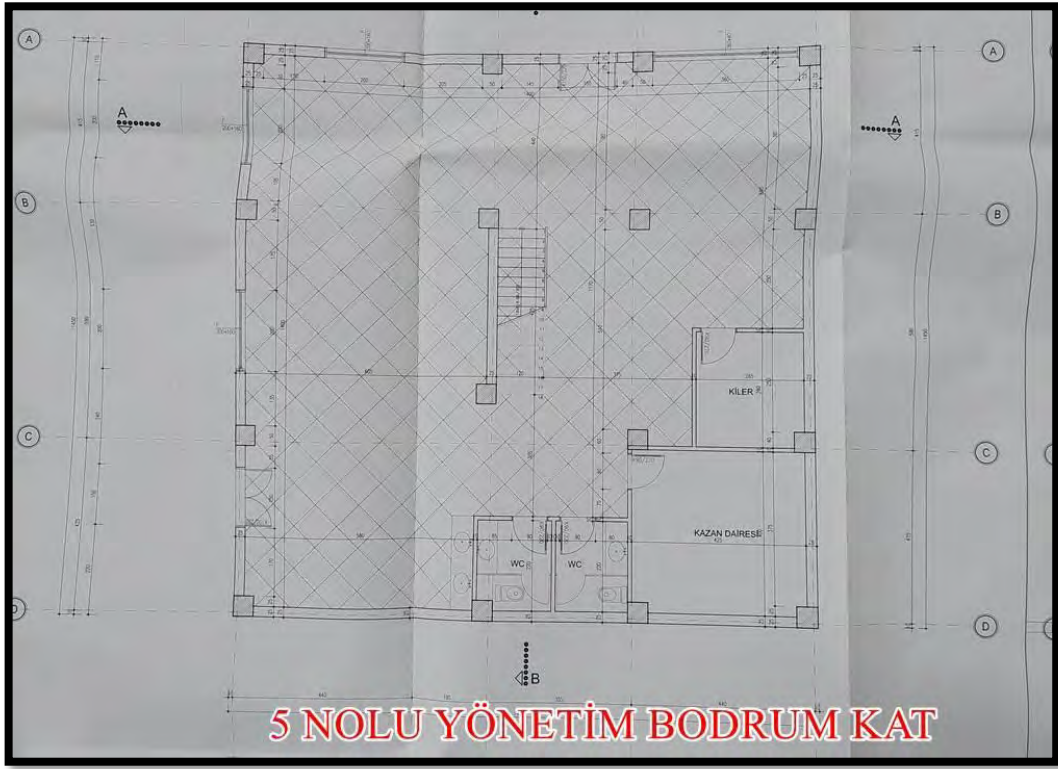


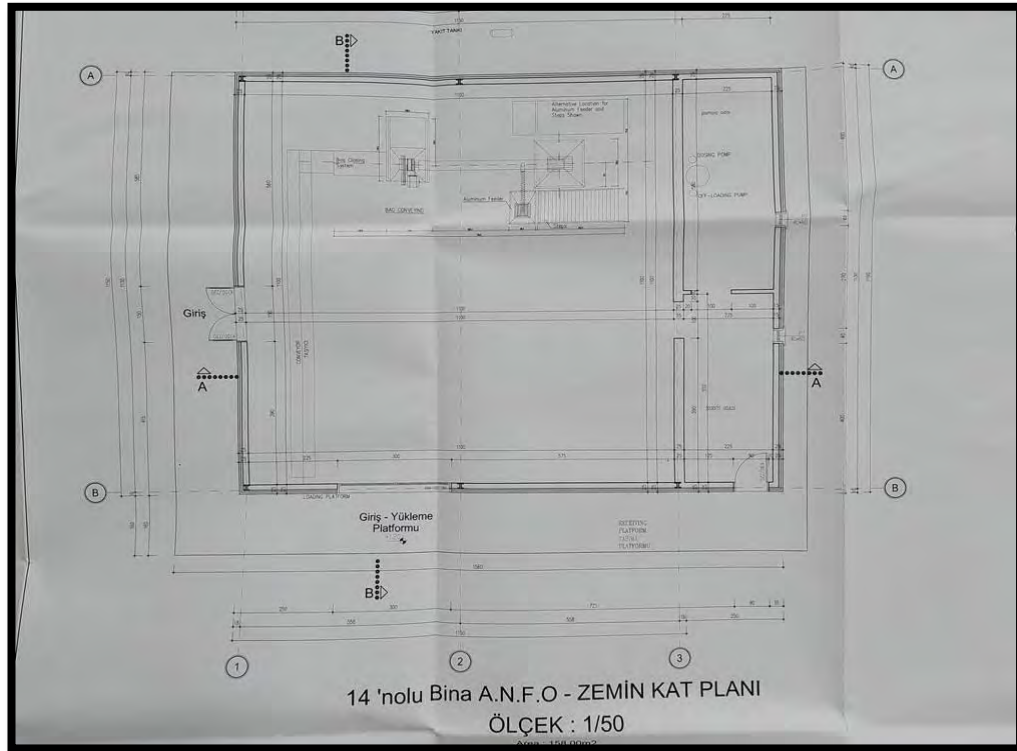
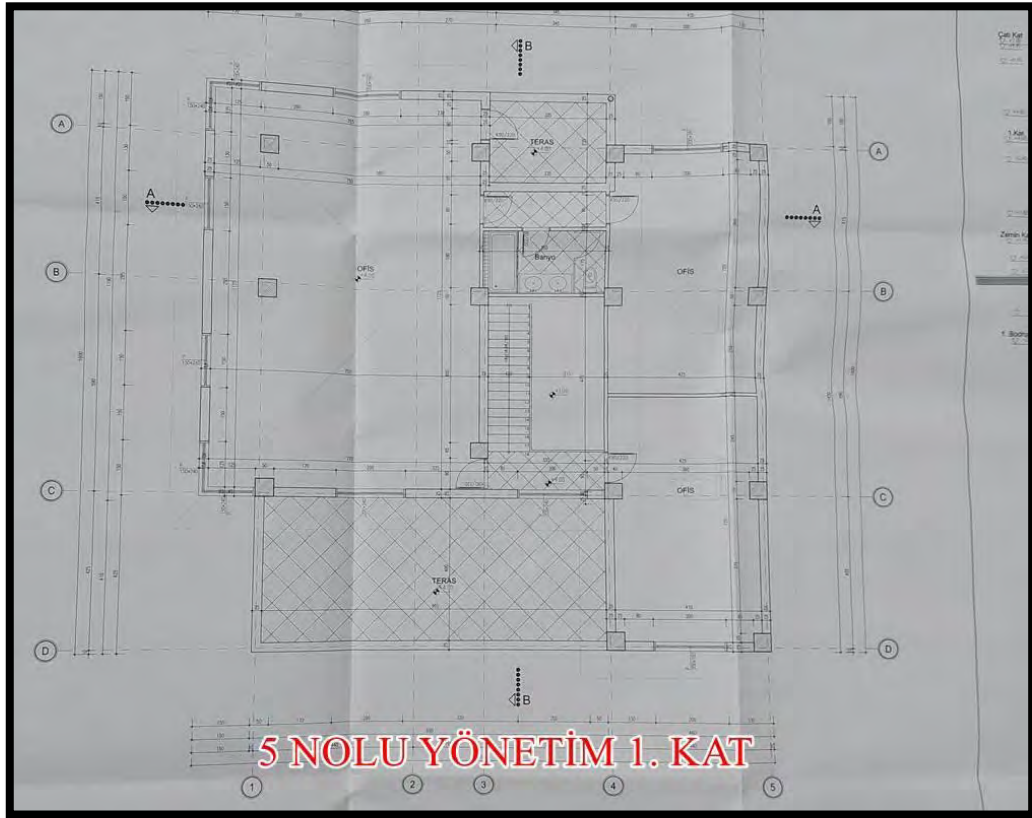


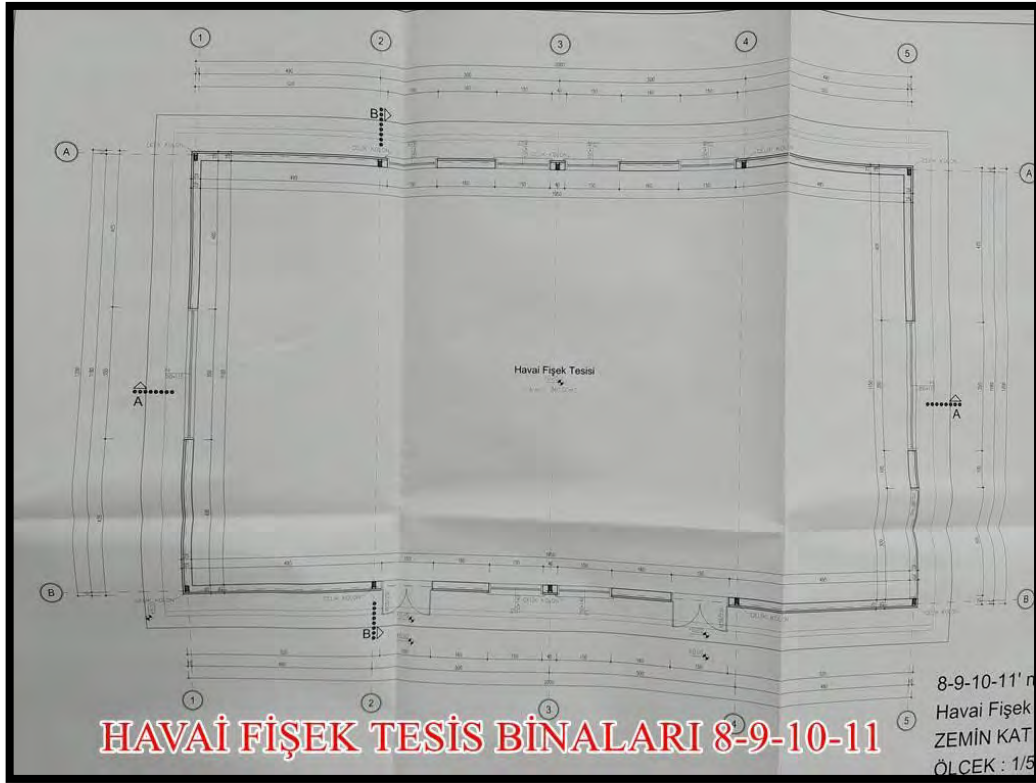












Ruhsatlar

YAPI RUHSATI											
1. Proje Adı: ...				2. Proje No: ...				3. Proje Adres: ...			
4. Proje Sahibi: ...				5. Proje Yürütücüsü: ...				6. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
7. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				8. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				9. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
10. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				11. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				12. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
13. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				14. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				15. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
16. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				17. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				18. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
19. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				20. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				21. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
22. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				23. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				24. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
25. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				26. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				27. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
28. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				29. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				30. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
31. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				32. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				33. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
34. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				35. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				36. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
37. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				38. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				39. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
40. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				41. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				42. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
43. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				44. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				45. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
46. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				47. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				48. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
49. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				50. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				51. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
52. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				53. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				54. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
55. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				56. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				57. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
58. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				59. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				60. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
61. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				62. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				63. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
64. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				65. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				66. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
67. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				68. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				69. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
70. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				71. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				72. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
73. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				74. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				75. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
76. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				77. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				78. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
79. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				80. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				81. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
82. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				83. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				84. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
85. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				86. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				87. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
88. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				89. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				90. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
91. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				92. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				93. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
94. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				95. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				96. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
97. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				98. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				99. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
100. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				101. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				102. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			

[illegible]

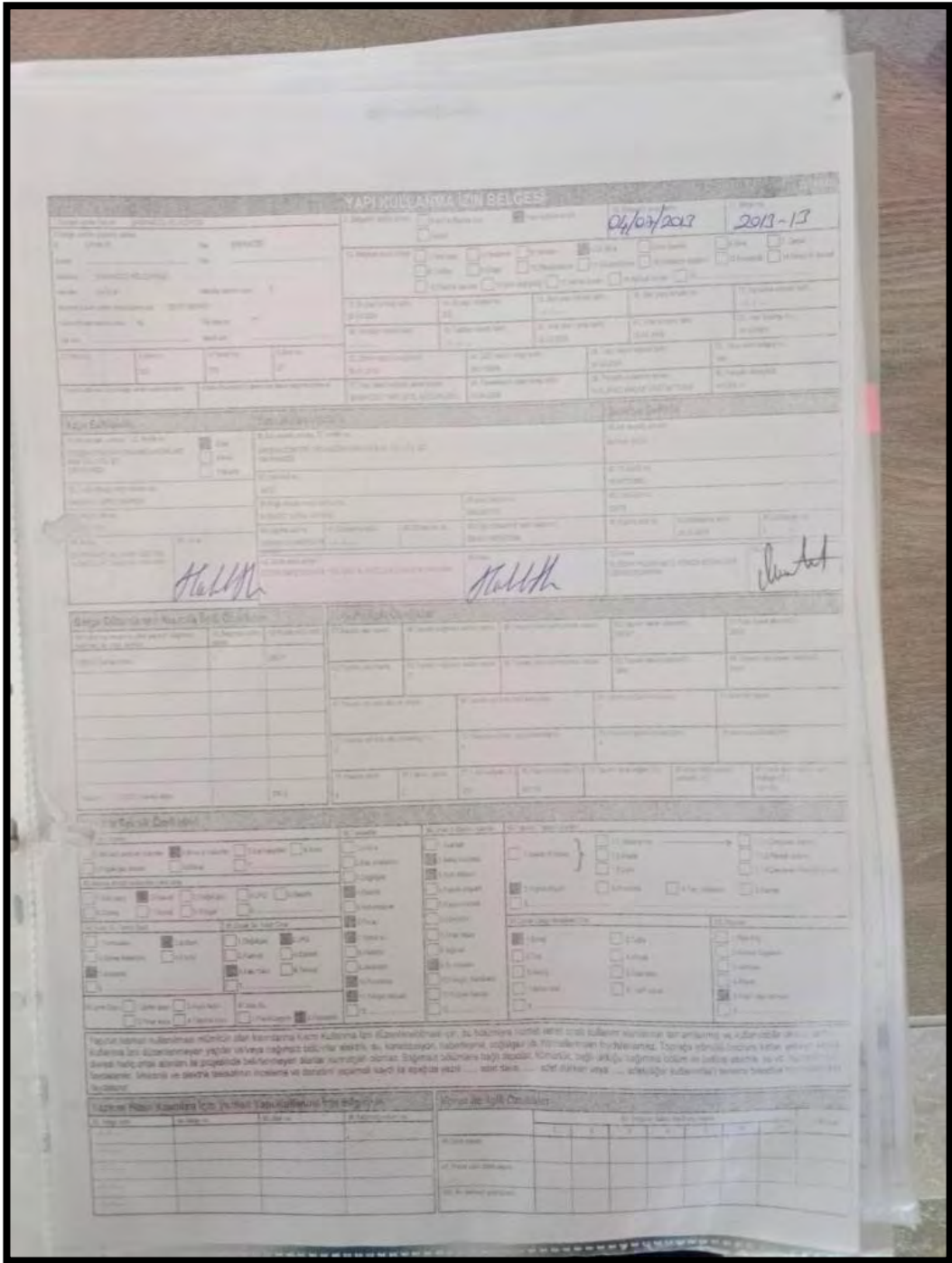
YAPI RUHSATI									
1. Başvuru tarihi: 16/03/2018		2. Başvuru saati: 22.35		3. Başvuru yeri: 22.35		4. Başvuru türü: 22.35		5. Başvuru no: 22.35	
6. Başvuru adı: 22.35		7. Başvuru adresi: 22.35		8. Başvuru adresi: 22.35		9. Başvuru adresi: 22.35		10. Başvuru adresi: 22.35	
11. Başvuru adresi: 22.35		12. Başvuru adresi: 22.35		13. Başvuru adresi: 22.35		14. Başvuru adresi: 22.35		15. Başvuru adresi: 22.35	
16. Başvuru adresi: 22.35		17. Başvuru adresi: 22.35		18. Başvuru adresi: 22.35		19. Başvuru adresi: 22.35		20. Başvuru adresi: 22.35	
21. Başvuru adresi: 22.35		22. Başvuru adresi: 22.35		23. Başvuru adresi: 22.35		24. Başvuru adresi: 22.35		25. Başvuru adresi: 22.35	
26. Başvuru adresi: 22.35		27. Başvuru adresi: 22.35		28. Başvuru adresi: 22.35		29. Başvuru adresi: 22.35		30. Başvuru adresi: 22.35	
31. Başvuru adresi: 22.35		32. Başvuru adresi: 22.35		33. Başvuru adresi: 22.35		34. Başvuru adresi: 22.35		35. Başvuru adresi: 22.35	
36. Başvuru adresi: 22.35		37. Başvuru adresi: 22.35		38. Başvuru adresi: 22.35		39. Başvuru adresi: 22.35		40. Başvuru adresi: 22.35	
41. Başvuru adresi: 22.35		42. Başvuru adresi: 22.35		43. Başvuru adresi: 22.35		44. Başvuru adresi: 22.35		45. Başvuru adresi: 22.35	
46. Başvuru adresi: 22.35		47. Başvuru adresi: 22.35		48. Başvuru adresi: 22.35		49. Başvuru adresi: 22.35		50. Başvuru adresi: 22.35	
51. Başvuru adresi: 22.35		52. Başvuru adresi: 22.35		53. Başvuru adresi: 22.35		54. Başvuru adresi: 22.35		55. Başvuru adresi: 22.35	
56. Başvuru adresi: 22.35		57. Başvuru adresi: 22.35		58. Başvuru adresi: 22.35		59. Başvuru adresi: 22.35		60. Başvuru adresi: 22.35	
61. Başvuru adresi: 22.35		62. Başvuru adresi: 22.35		63. Başvuru adresi: 22.35		64. Başvuru adresi: 22.35		65. Başvuru adresi: 22.35	
66. Başvuru adresi: 22.35		67. Başvuru adresi: 22.35		68. Başvuru adresi: 22.35		69. Başvuru adresi: 22.35		70. Başvuru adresi: 22.35	
71. Başvuru adresi: 22.35		72. Başvuru adresi: 22.35		73. Başvuru adresi: 22.35		74. Başvuru adresi: 22.35		75. Başvuru adresi: 22.35	
76. Başvuru adresi: 22.35		77. Başvuru adresi: 22.35		78. Başvuru adresi: 22.35		79. Başvuru adresi: 22.35		80. Başvuru adresi: 22.35	
81. Başvuru adresi: 22.35		82. Başvuru adresi: 22.35		83. Başvuru adresi: 22.35		84. Başvuru adresi: 22.35		85. Başvuru adresi: 22.35	
86. Başvuru adresi: 22.35		87. Başvuru adresi: 22.35		88. Başvuru adresi: 22.35		89. Başvuru adresi: 22.35		90. Başvuru adresi: 22.35	
91. Başvuru adresi: 22.35		92. Başvuru adresi: 22.35		93. Başvuru adresi: 22.35		94. Başvuru adresi: 22.35		95. Başvuru adresi: 22.35	
96. Başvuru adresi: 22.35		97. Başvuru adresi: 22.35		98. Başvuru adresi: 22.35		99. Başvuru adresi: 22.35		100. Başvuru adresi: 22.35	

YAPI RUHSATI Building Licence										132670639	
1. Ruhsatın Türü: YENİ YATIRIM										26/02/2024	
2. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
3. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
4. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
5. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
6. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
7. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
8. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
9. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
10. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
11. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
12. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
13. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
14. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
15. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
16. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
17. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
18. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
19. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
20. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
21. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
22. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
23. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
24. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
25. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
26. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
27. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
28. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
29. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
30. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
31. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
32. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
33. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
34. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
35. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
36. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
37. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
38. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
39. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
40. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
41. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
42. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
43. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
44. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
45. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
46. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
47. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
48. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
49. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
50. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
51. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
52. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
53. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
54. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
55. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
56. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
57. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
58. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
59. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
60. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
61. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
62. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
63. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
64. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
65. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
66. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
67. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
68. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
69. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
70. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
71. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
72. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
73. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
74. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
75. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
76. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
77. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
78. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
79. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
80. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
81. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
82. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
83. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
84. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
85. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
86. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
87. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
88. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
89. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
90. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
91. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
92. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
93. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
94. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
95. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
96. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
97. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
98. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
99. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	
100. Ruhsatın Verilen Yeri: ANKARA										26/02/2024	

YAPI RUHSATI Building Licence		129014478	
Yapı Sahibinin 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yılı: ... 4. Doğum Yeri: ... 5. Mesleği: ... 6. İmza: ...		Yapı Mühendisinin 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yılı: ... 4. Doğum Yeri: ... 5. Mesleği: ... 6. İmza: ...	
Şantiye Şefinin 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yılı: ... 4. Doğum Yeri: ... 5. Mesleği: ... 6. İmza: ...		Form Döşenilen Kağıda İlgili Özellikler 1. Kağıt türü: ... 2. Kağıt kalınlığı: ... 3. Kağıt rengi: ... 4. Kağıt boyutu: ... 5. Kağıt kalitesi: ... 6. Kağıt imalatı: ...	
Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapı türü: ... 2. Yapı katları: ... 3. Yapı alanı: ... 4. Yapı yüksekliği: ... 5. Yapı genişliği: ... 6. Yapı derinliği: ...		Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapı türü: ... 2. Yapı katları: ... 3. Yapı alanı: ... 4. Yapı yüksekliği: ... 5. Yapı genişliği: ... 6. Yapı derinliği: ...	
Yapı Projesi 1. Proje adı: ... 2. Proje sahibi: ... 3. Proje mühendisi: ... 4. Proje şantiye şefi: ... 5. Proje inşaat şefi: ... 6. Proje inşaat şefi: ...		Yapı Projesi 1. Proje adı: ... 2. Proje sahibi: ... 3. Proje mühendisi: ... 4. Proje şantiye şefi: ... 5. Proje inşaat şefi: ... 6. Proje inşaat şefi: ...	

[illegible]

[illegible]



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
2374965									
1. Başvuru tarihi: 2013/09/18		2. Başvuru adresi: 2013-18		3. Başvuru tarihi: 2013-18		4. Başvuru tarihi: 2013-18		5. Başvuru tarihi: 2013-18	
6. Başvuru tarihi: 2013-18		7. Başvuru tarihi: 2013-18		8. Başvuru tarihi: 2013-18		9. Başvuru tarihi: 2013-18		10. Başvuru tarihi: 2013-18	
11. Başvuru tarihi: 2013-18		12. Başvuru tarihi: 2013-18		13. Başvuru tarihi: 2013-18		14. Başvuru tarihi: 2013-18		15. Başvuru tarihi: 2013-18	
16. Başvuru tarihi: 2013-18		17. Başvuru tarihi: 2013-18		18. Başvuru tarihi: 2013-18		19. Başvuru tarihi: 2013-18		20. Başvuru tarihi: 2013-18	
21. Başvuru tarihi: 2013-18		22. Başvuru tarihi: 2013-18		23. Başvuru tarihi: 2013-18		24. Başvuru tarihi: 2013-18		25. Başvuru tarihi: 2013-18	
26. Başvuru tarihi: 2013-18		27. Başvuru tarihi: 2013-18		28. Başvuru tarihi: 2013-18		29. Başvuru tarihi: 2013-18		30. Başvuru tarihi: 2013-18	
31. Başvuru tarihi: 2013-18		32. Başvuru tarihi: 2013-18		33. Başvuru tarihi: 2013-18		34. Başvuru tarihi: 2013-18		35. Başvuru tarihi: 2013-18	
36. Başvuru tarihi: 2013-18		37. Başvuru tarihi: 2013-18		38. Başvuru tarihi: 2013-18		39. Başvuru tarihi: 2013-18		40. Başvuru tarihi: 2013-18	
41. Başvuru tarihi: 2013-18		42. Başvuru tarihi: 2013-18		43. Başvuru tarihi: 2013-18		44. Başvuru tarihi: 2013-18		45. Başvuru tarihi: 2013-18	
46. Başvuru tarihi: 2013-18		47. Başvuru tarihi: 2013-18		48. Başvuru tarihi: 2013-18		49. Başvuru tarihi: 2013-18		50. Başvuru tarihi: 2013-18	
51. Başvuru tarihi: 2013-18		52. Başvuru tarihi: 2013-18		53. Başvuru tarihi: 2013-18		54. Başvuru tarihi: 2013-18		55. Başvuru tarihi: 2013-18	
56. Başvuru tarihi: 2013-18		57. Başvuru tarihi: 2013-18		58. Başvuru tarihi: 2013-18		59. Başvuru tarihi: 2013-18		60. Başvuru tarihi: 2013-18	
61. Başvuru tarihi: 2013-18		62. Başvuru tarihi: 2013-18		63. Başvuru tarihi: 2013-18		64. Başvuru tarihi: 2013-18		65. Başvuru tarihi: 2013-18	
66. Başvuru tarihi: 2013-18		67. Başvuru tarihi: 2013-18		68. Başvuru tarihi: 2013-18		69. Başvuru tarihi: 2013-18		70. Başvuru tarihi: 2013-18	
71. Başvuru tarihi: 2013-18		72. Başvuru tarihi: 2013-18		73. Başvuru tarihi: 2013-18		74. Başvuru tarihi: 2013-18		75. Başvuru tarihi: 2013-18	
76. Başvuru tarihi: 2013-18		77. Başvuru tarihi: 2013-18		78. Başvuru tarihi: 2013-18		79. Başvuru tarihi: 2013-18		80. Başvuru tarihi: 2013-18	
81. Başvuru tarihi: 2013-18		82. Başvuru tarihi: 2013-18		83. Başvuru tarihi: 2013-18		84. Başvuru tarihi: 2013-18		85. Başvuru tarihi: 2013-18	
86. Başvuru tarihi: 2013-18		87. Başvuru tarihi: 2013-18		88. Başvuru tarihi: 2013-18		89. Başvuru tarihi: 2013-18		90. Başvuru tarihi: 2013-18	
91. Başvuru tarihi: 2013-18		92. Başvuru tarihi: 2013-18		93. Başvuru tarihi: 2013-18		94. Başvuru tarihi: 2013-18		95. Başvuru tarihi: 2013-18	
96. Başvuru tarihi: 2013-18		97. Başvuru tarihi: 2013-18		98. Başvuru tarihi: 2013-18		99. Başvuru tarihi: 2013-18		100. Başvuru tarihi: 2013-18	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building

128319118

07/08/2023 2023-10

Yapı Sahibi		Yapı Muteahhidi		Şantiye Şefi	
1. Adı Soyadı: ...		1. Adı Soyadı: ...		1. Adı Soyadı: ...	
2. T.C. Kimlik No: ...		2. T.C. Kimlik No: ...		2. T.C. Kimlik No: ...	
3. Doğum Yeri: ...		3. Doğum Yeri: ...		3. Doğum Yeri: ...	
4. İmza: ...		4. İmza: ...		4. İmza: ...	
5. Telefon: ...		5. Telefon: ...		5. Telefon: ...	
6. E-posta: ...		6. E-posta: ...		6. E-posta: ...	
7. Adres: ...		7. Adres: ...		7. Adres: ...	
8. İlçe: ...		8. İlçe: ...		8. İlçe: ...	
9. İl: ...		9. İl: ...		9. İl: ...	
10. Yapı No: ...		10. Yapı No: ...		10. Yapı No: ...	
11. Yapı Adı: ...		11. Yapı Adı: ...		11. Yapı Adı: ...	
12. Yapı Türü: ...		12. Yapı Türü: ...		12. Yapı Türü: ...	
13. Yapı Alanı: ...		13. Yapı Alanı: ...		13. Yapı Alanı: ...	
14. Yapı Yüksekliği: ...		14. Yapı Yüksekliği: ...		14. Yapı Yüksekliği: ...	
15. Yapı Kat Sayısı: ...		15. Yapı Kat Sayısı: ...		15. Yapı Kat Sayısı: ...	
16. Yapı Kat Alanı: ...		16. Yapı Kat Alanı: ...		16. Yapı Kat Alanı: ...	
17. Yapı Kat Yüksekliği: ...		17. Yapı Kat Yüksekliği: ...		17. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
18. Yapı Kat Alanı: ...		18. Yapı Kat Alanı: ...		18. Yapı Kat Alanı: ...	
19. Yapı Kat Yüksekliği: ...		19. Yapı Kat Yüksekliği: ...		19. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
20. Yapı Kat Alanı: ...		20. Yapı Kat Alanı: ...		20. Yapı Kat Alanı: ...	
21. Yapı Kat Yüksekliği: ...		21. Yapı Kat Yüksekliği: ...		21. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
22. Yapı Kat Alanı: ...		22. Yapı Kat Alanı: ...		22. Yapı Kat Alanı: ...	
23. Yapı Kat Yüksekliği: ...		23. Yapı Kat Yüksekliği: ...		23. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
24. Yapı Kat Alanı: ...		24. Yapı Kat Alanı: ...		24. Yapı Kat Alanı: ...	
25. Yapı Kat Yüksekliği: ...		25. Yapı Kat Yüksekliği: ...		25. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
26. Yapı Kat Alanı: ...		26. Yapı Kat Alanı: ...		26. Yapı Kat Alanı: ...	
27. Yapı Kat Yüksekliği: ...		27. Yapı Kat Yüksekliği: ...		27. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
28. Yapı Kat Alanı: ...		28. Yapı Kat Alanı: ...		28. Yapı Kat Alanı: ...	
29. Yapı Kat Yüksekliği: ...		29. Yapı Kat Yüksekliği: ...		29. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
30. Yapı Kat Alanı: ...		30. Yapı Kat Alanı: ...		30. Yapı Kat Alanı: ...	
31. Yapı Kat Yüksekliği: ...		31. Yapı Kat Yüksekliği: ...		31. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
32. Yapı Kat Alanı: ...		32. Yapı Kat Alanı: ...		32. Yapı Kat Alanı: ...	
33. Yapı Kat Yüksekliği: ...		33. Yapı Kat Yüksekliği: ...		33. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
34. Yapı Kat Alanı: ...		34. Yapı Kat Alanı: ...		34. Yapı Kat Alanı: ...	
35. Yapı Kat Yüksekliği: ...		35. Yapı Kat Yüksekliği: ...		35. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
36. Yapı Kat Alanı: ...		36. Yapı Kat Alanı: ...		36. Yapı Kat Alanı: ...	
37. Yapı Kat Yüksekliği: ...		37. Yapı Kat Yüksekliği: ...		37. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
38. Yapı Kat Alanı: ...		38. Yapı Kat Alanı: ...		38. Yapı Kat Alanı: ...	
39. Yapı Kat Yüksekliği: ...		39. Yapı Kat Yüksekliği: ...		39. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
40. Yapı Kat Alanı: ...		40. Yapı Kat Alanı: ...		40. Yapı Kat Alanı: ...	
41. Yapı Kat Yüksekliği: ...		41. Yapı Kat Yüksekliği: ...		41. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
42. Yapı Kat Alanı: ...		42. Yapı Kat Alanı: ...		42. Yapı Kat Alanı: ...	
43. Yapı Kat Yüksekliği: ...		43. Yapı Kat Yüksekliği: ...		43. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
44. Yapı Kat Alanı: ...		44. Yapı Kat Alanı: ...		44. Yapı Kat Alanı: ...	
45. Yapı Kat Yüksekliği: ...		45. Yapı Kat Yüksekliği: ...		45. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
46. Yapı Kat Alanı: ...		46. Yapı Kat Alanı: ...		46. Yapı Kat Alanı: ...	
47. Yapı Kat Yüksekliği: ...		47. Yapı Kat Yüksekliği: ...		47. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
48. Yapı Kat Alanı: ...		48. Yapı Kat Alanı: ...		48. Yapı Kat Alanı: ...	
49. Yapı Kat Yüksekliği: ...		49. Yapı Kat Yüksekliği: ...		49. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
50. Yapı Kat Alanı: ...		50. Yapı Kat Alanı: ...		50. Yapı Kat Alanı: ...	
51. Yapı Kat Yüksekliği: ...		51. Yapı Kat Yüksekliği: ...		51. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
52. Yapı Kat Alanı: ...		52. Yapı Kat Alanı: ...		52. Yapı Kat Alanı: ...	
53. Yapı Kat Yüksekliği: ...		53. Yapı Kat Yüksekliği: ...		53. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
54. Yapı Kat Alanı: ...		54. Yapı Kat Alanı: ...		54. Yapı Kat Alanı: ...	
55. Yapı Kat Yüksekliği: ...		55. Yapı Kat Yüksekliği: ...		55. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
56. Yapı Kat Alanı: ...		56. Yapı Kat Alanı: ...		56. Yapı Kat Alanı: ...	
57. Yapı Kat Yüksekliği: ...		57. Yapı Kat Yüksekliği: ...		57. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
58. Yapı Kat Alanı: ...		58. Yapı Kat Alanı: ...		58. Yapı Kat Alanı: ...	
59. Yapı Kat Yüksekliği: ...		59. Yapı Kat Yüksekliği: ...		59. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
60. Yapı Kat Alanı: ...		60. Yapı Kat Alanı: ...		60. Yapı Kat Alanı: ...	
61. Yapı Kat Yüksekliği: ...		61. Yapı Kat Yüksekliği: ...		61. Yapı Kat Yüksekliği: ...	
62. Yapı Kat Alanı: ...		62. Yapı Kat Alanı: ...			

İmar Paftası Örneği





CBS Uydur Görüntüsü



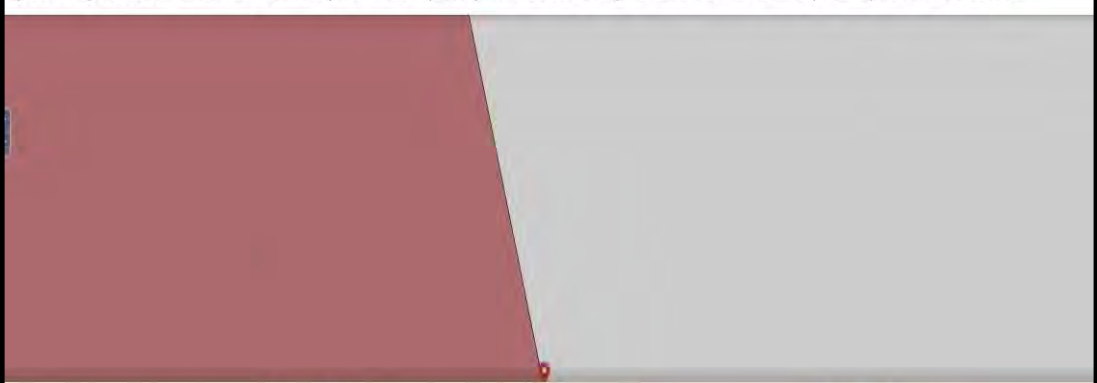
ÇANKIRI / ŞABANÖZÜ / SAĞLIK MAHALLESİ / ŞEHİT MURAT (Cadde) / 77A - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : İkamet Harici - Tip : Özel - Durum : İskan



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
883586747	326	279	H30-B-02-D-1	-	Bina Ana Giriş	-	NİZAMİYE	77A	5375419990	-	İkamet Harici	Özel	İskan	-

Doğrula

ÇANKIRI / ŞABANÖZÜ / SAĞLIK MAHALLESİ / ŞEHİT MURAT (Cadde) / 77B - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Depolar - Tip : Özel - Durum : İskan



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
8106733	326	279	H30-B-02-D-1	-	Bina Ana Giriş	-	-	77B	5339457979	-	Depolar	Özel	İskan	-

Doğrula

(Ek 4)

000026

**YATIRIM VE İSTİHDAMIN TEŞVİKİ AMACIYLA TAŞINMAZ VERİLMESİNE İLİŞKİN
BEDELSİZ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ****MADDE 1- Üzerinde Bedelsiz İrtifak Hakkı Kurulacak Taşınmazın Tapu Kaydı**

İli: Çankırı
İlçesi: Şabanözü
Mahallesi: Sağlık
Mevkii: Çıldere
Ada No/Cilt No: 326 ada / 20
Parsel No/Sayfa No: 279 parsel numaralı/ 1939 sayfa numaralı
Vasfı: Arsa
Yüzölçümü: 419.354,11 m²

MADDE 2- Bedelsiz İrtifak Hakkının Süresi, Başlama ve Bitiş Tarihi

Birinci maddede nitelikleri belirtilen 419.354,11 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli nitelikli bedelsiz irtifak hakkı kurulmuştur.
Hakkın süresi kırkdokuz yıldır.
Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- Hak Sahibi

Girişim Gösteri Organizasyonları Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Libya Caddesi No:23/A Çankaya/ANKARA

MADDE 4- Bedelsiz İrtifak Hakkının Konusu

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, ilgili Belediyeye onaylatılan uygulama projesinde belirtilen tesisler yapılacak ve bu tesisler patlayıcı madde üretim ve depolama tesisi olarak kullanılacaktır.

MADDE 5- İstihdam Edilecek Kişi Sayısı

Yapılacak tesislerde faaliyete geçiş tarihinden itibaren 5 (beş) yıl süresince fiili ve sürekli olarak 40 (kırk) kişi istihdam edilecektir.

MADDE 6- İrtifak Hakkına Konu Taşınmazın Kullanım Şekli

İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz dördüncü maddede belirtilen yatırım amacıyla kullanılacak ve projede belirtilen tesisler dışında başka bir yapılaşmaya gidilmeyecektir.

MADDE 7- İnşaat Başlama ve Bitim Tarihleri

Bedelsiz irtifak hakkı konusu taşınmazın hak lehtarına tesliminden itibaren en geç bir yıl içinde inşaat başlanacak ve inşaat 30/09/2011 tarihine kadar bitirilecektir. Bu süre sonunda yatırımın öngörüldüğü şekilde tamamlanmaması halinde mücbir sebepler hariç ek süre verilmeyecektir.

MADDE 8- Plân ve Projeye Uygunluk

Bedelsiz irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plân ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Bedelsiz irtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan yerlerde inşaat yapılmayacaktır.

13 MAY 2010

000026

MADDE 9- İnşaatın ve İşletmenin Kontrolü

İlgili idare inşaat aşamasında ve işletme süresince bedelsiz irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar, ilgili idarelerce saptanacak süre ve şartlarla hak lehtar tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın ilgili idarelerce belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, ilgili idarelerin yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafi hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve ilgili idareden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

MADDE 10- Vergi, Resim, Harç, Prim ve Benzeri Mali Yükümlülükler

Bedelsiz irtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkin, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri mali yükümlülükler hak lehtarı tarafından karşılanacaktır.

MADDE 11- Alt Yapı Giderlerine Katılma

Bedelsiz irtifak hakkı konusu arazinin bulunduğu alanlarda belediye hizmetlerinin ilgili belediyece, diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlarca karşılanmaması hâlinde bu hizmetlerin görülmesi için kurulacak idarenin kararlarına kesinlikle uyulacak ve talep edilen katkı payları hak lehtarınca ödenecektir.

MADDE 12- Çevrenin Korunması ve Kullanılması

Bedelsiz irtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirlenmeyecek ve çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

MADDE 13- Bedelsiz İrtifak Hakkının Devri

Yatırımın faaliyete geçmesinden sonra bedelsiz olarak tesis edilen bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı başka bir gerçek veya tüzel kişiliğe devredilebilir. Ancak devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün içinde ilgili idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini bildirecek ve bu konuda uyaracaktır.

MADDE 14- Bedelsiz İrtifak Hakkının Son Bulması

Bedelsiz irtifak hakkı tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde irtifak hakkı kurulan alan, süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda ilgili idarelere teslim edilecektir. Bunun için şirket veya bir başka üçüncü kişi veya kuruluş tarafından herhangi bir hak, tazminat veya bedel talep edilemeyecektir.

MADDE 15- Bedelsiz İrtifak Hakkının İptali

Bu sözleşmenin 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 üncü maddelerindeki yazılı şartlara uyulmaması, yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin tamamlanmadığının veya taşınmazın üzerine yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin tespiti, irtifak hakkı sözleşmesinin ağır şekilde ihlali sayılır ve bu durumda herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı iptal edilerek taşınmaz üzerindeki muhdesat, zemin maliki idareye intikal eder.

Bu durumda ilgili idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idarelerince resen terkin edilir ve taşınmazın cari yıl proje maliyet bedelinin yüzde biri oranında tazminat alınacaktır.

Yatırımcı, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın ilgili idarece alınacak bedelsiz irtifak hakkının iptal edildiğinin bildirim tarihinden itibaren bedelsiz irtifak hakkı verilen taşınmazı otuz gün içinde tahliye ederek boşaltmak zorundadır.

1022A

1022A

A



3- 13 DEĞİŞİKLİK

000026

MADDE 16- Bedelsiz İrtifak Hakkının Bedelli İrtifak Hakkına Dönüştürülmesi

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması hâlinde ise, bedelsiz olarak kurulmuş olan irtifak hakkı bedelliye dönüştürülür.

Bu durumda yıllık irtifak hakkı bedeli, yatırımın cari yıl proje maliyet bedelinin binde beşidir.

Bedelli irtifak hakkı dönüşümüne, tebliği tarihinden itibaren yatırımcı tarafından altmış gün içerisinde yaşanılmaması hâlinde, bedelsiz irtifak hakkı iptal edilerek taşınmaz üzerindeki muhdesatlar sağlam ve işler durumda herhangi bir tazminat veya bedel ödenmeksizin zemin maliki idareye intikal eder ve yatırımcıdan taşınmazın cari yıl proje maliyet bedelinin yüzde biri oranında tazminat alınacaktır.

MADDE 17- Tahliye

Yatırımcı, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın ilgili idarece alınacak bedelsiz irtifak hakkının iptal edildiğinin bildirim tarihinden itibaren bedelsiz irtifak hakkı verilen taşınmazı otuz gün içinde tahliye ederek boşaltmak zorundadır.

MADDE 18- Sorumluluk

Hak lehtarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın ilgili idareye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 19- Mücbir Sebepler

Bu sözleşme hükümlerine göre öngörülen sürelerin hesabında;

1-Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını vs.),

2-Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3-Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,

4-Bulaştırıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

ile yatırım sürecini etkileyen ve önceden öngörülemeyen benzer mücbir sebepler nedeniyle geçen süreler dikkate alınmaz.

MADDE 20- Uygulanacak Hükümler

Bu sözleşmede belirtilmeyen hâllerde ilgili mevzuat uygulanacaktır.

MADDE 21- Husumetin Kabulü

Bedelsiz irtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak ilgili idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı ilgili idareler aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı ilgili idarelere karşı sorumlu olacaktır. Davaya ilgili idare temsilcisi katılsın veya katılmasın dava ilgili idare veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı ilgili idareden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kâr kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde bedelsiz irtifak hakkı kurulan taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı tarafından HUMK hükümleri uyarınca 15 gün içinde ilgili idareye ihbar edilecektir.

MAZA

MİZA



-4-

13 Ocak 2009

000026

MADDE 22- Hafriyat Sırasında Bulunacak Kültür Varlıkları

Projenin uygulanması sırasında kültür varlıklarına rastlanıldığında kazı işlemleri derhâl durdurulacak, bulunan varlıklar kazı yerinde muhafaza edilecek ve durumdan en yakın mülki amirlik derhâl haberdar edilecektir.

MADDE 23- Uyuşmazlıkların Çözüm Yeri

Uyuşmazlıkların çözüm yeri, taşınmazın bulunduğu ilçe'deki icra daireleri ve mahkemeleridir.

İLGİLİ İDARE YETKİLİSİ
ŞABANÖZÜ KAYMAKAMLIĞI
KAYMAKAM VEKİLİ
ALİ YILMAZ

HAK LEHTARI
GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI
SAN.VE TİC. LTD.ŞTİ.'ni
 temsilen Şirket Müdürü
GÖKHAN AYDIN

Hariçte yazdırılarak getirilen işbu sözleşme altındaki imzaların gösterdiği ve Şabanözü Kaymakam Vekili Yazıhan nüfus idaresinden verilmiş 03.12.2003 tarih A09 seri ve 661856 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Antalya ili Gazipaşa ilçesi Gökçesaray Köyü nüfusunda 0023 cilt, 0052 sıra no 00007 aile sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, Osman ile Fatma oğlu Gazipaşa 01.07.1977 doğumlu, halen Şabanözü Kaymakamlığı Şabanözü/ÇANKIRI adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu söyleyen, kendisini bu şekilde tanıdığım ALİ YILMAZ ile GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ni temsilen gösterdiği Çankaya nüfus idaresinden verilmiş 18.10.2006 tarih A11 seri ve 008671 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Büyükyenice Mahallesi nüfusunda 0003 cilt, 0022 sıra no, 00015 aile sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, Hasibe ile Metin oğlu, Ankara 28.10.1973 doğumlu, Libya Cad.No:23/A KOLEJ/ANKARA adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu söyleyen GÖKHAN AYDIN isimli kişilere ait olup dairede huzurunda imzaladıklarını onaylarım. İki bin dokuz yılının Ocak ayının Onüçüncü Salı günü. 13.01.2009

ŞABANÖZÜ NOTERİ
AHMET SARIYÜCE

RESMİ MÜHÜR VE İMZA

MÜSTENİDAT : Ankara 54.Noterliğinin 14.07.2008 tarih,10424 yev.numaralı tastikli imza sirkülerinin tetkikinden GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.'ni GÖKHAN AYDIN'ın 20 yıl süre ile tek başına temsil ve ilzama yetkili olduğu görülmüştür.

ŞABANÖZÜ NOTERİ
AHMET SARIYÜCE

RESMİ MÜHÜR VE İMZA

İş bu örnek daire dosyasında saklı aynı tarih ve yevmiye nolu aslının aynıdır.

ŞABANÖZÜ NOTERİ
AHMET SARIYÜCE

Harç,damga vergisi,değerli kağıt bedeli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir.

ANKARA 24. NOTERİ
REYHAN SÖĞÜNER
Yıldırım Cad. No: 58/2
P. 06550-06050
03122514275161

TÜRKİYE
CUMHURİYETİ
YARIR
TARİHİ
FAR
BİRKÜLER

010425
TARİHİ 07/05/2007
Sayfa 2/3
Grup 1 A
Yevnalye No 13485

14 EKİM 2008

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Yazınca Davası: Ticaret Sicil Hukukunda tescilli edilen ve T. Tic. Sicil Gazetelerinde 18.09.1997 tarih ve 4258 sayılı nüshasında 27 ve 86. sayfalarında ilan edilmiş ilgili şirket adı ve 13.1997 tarih ve 2 no.lu Tescil ve İlan Kararıdır.

Yazınca Davası: Ticaret Sicil Hukukunda tescilli edilen ve T. Tic. Sicil Gazetelerinde 18.09.1997 tarih ve 4258 sayılı nüshasında 27 ve 86. sayfalarında ilan edilmiş ilgili şirket adı ve 13.1997 tarih ve 2 no.lu Tescil ve İlan Kararıdır. Yazınca Davası: Ticaret Sicil Hukukunda tescilli edilen ve T. Tic. Sicil Gazetelerinde 18.09.1997 tarih ve 4258 sayılı nüshasında 27 ve 86. sayfalarında ilan edilmiş ilgili şirket adı ve 13.1997 tarih ve 2 no.lu Tescil ve İlan Kararıdır. Yazınca Davası: Ticaret Sicil Hukukunda tescilli edilen ve T. Tic. Sicil Gazetelerinde 18.09.1997 tarih ve 4258 sayılı nüshasında 27 ve 86. sayfalarında ilan edilmiş ilgili şirket adı ve 13.1997 tarih ve 2 no.lu Tescil ve İlan Kararıdır.

GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
GAHMAN AYDIN GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI ŞİRKETİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

18 AGUSTOS 1997 - SAYI: 4388

TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı :B.07.0.MEG.0.25/3122-11449
Konu :Bedelsiz İrtifak Hakkı Onayı

61945 +28.11.2008

ÇANKIRI VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

- İlgi: a)0105.2008 tarihli ve 1526 sayılı yazınız.
b)30.05.2008 tarihli ve 2084 sayılı yazınız.
c)18.06.2008 tarihli ve 2468 sayılı yazınız.
d)10.09.2008 tarihli ve 48544 sayılı yazınız.
e)12.09.2008 tarihli ve 4277 sayılı yazınız.

Defterdarlığı
03 ARALIK 2008
Vali Yrd.

İliniz, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, Çilderesi mevkiinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 326 ada, 276 parsel no.lu ve 2.219.856,63 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planının ve imar uygulamasının yaptırılması, imar işlemleri sonucu oluşacak yaklaşık 400.000 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yapılacak 40 (kırk) kişi istihdam kapasiteli ve 2.080.006,00-YTL yatırım tutarlı patlayıcı madde üretim ve depolama tesislerine ilişkin uygulama projelerinin yaptırılması için **Girişim Gösteri Organizasyonları Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne** 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslara göre, 1 (bir) yıl süreyle bedelsiz ön izin verilmesi Bakanlık Makamının 05.07.2007 tarihli ve 865 sayılı olurlarıyla uygun görülmüştür.

Konuya ilişkin olarak alınan ilgi (a), (b) ve (c) yazılarınız ve eklerinden;

-16.07.2007 tarihinde ön izin sözleşmesinin imzalandığı,
-Ön izin süresi içerisinde anılan taşınmazın 1/1000 ölçekli mevzi imar planının yaptırıldığı,
-276 parsel no.lu taşınmazın Çankırı Kadastro Müdürlüğü'nün 10.08.2007 tarihli ve 1803 sayılı tescil bildirimine ve mevzi imar planına istinaden 7 (yedi) kısma ifraz edildiği, ifraz işlemi sonucu 326 ada 279 parsel no.lu ve 419.354,11 m² yüzölçümlü taşınmazın olduğu bu taşınmazın 15.08.2007 tarihinde Hazine adına tescil edildiği,

-Bakanlık Makamının anılan olurları ile 276 parsel no.lu taşınmazın imar planının ve imar uygulamasının yaptırılarak yaklaşık 400.000 m² yüzölçümlü imar parseli oluşturulması öngörülmüş olmasına karşın imar uygulaması sonucu 419.354,11 m² yüzölçümlü taşınmazın olduğu ve 19.354,11 m² lik farklılığın taşınmazın fiziki ve topografik durumu ile yola bağlantılarının sağlanması ve teknik etkenlerden kaynaklandığı,

-Yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yaptırılarak Şabanözü Belediye Başkanlığına onaylatıldığı,

-İfraz işlemi sonucu oluşan 326 ada 279 parsel no.lu ve 419.354,11 m² yüzölçümlü taşınmazın 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile bu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak yayımlanan Usul ve Esaslara göre 49 yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesinin istenildiği,

Anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin olarak yatırımcı firma tarafından yapılacak tesislere ilişkin verilen Şabanözü Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmış mimari uygulama projesinin Bakanlığımız teknik elemanlarınca incelenmesi sonucunda;

-130 m² güvenlik ve personel binası, 882 m² yönetim ve ısı merkezi binası, 286 m² 4 no.lu depo, 286 m² 5 no.lu depo, 240 m² ses mermisi üretim binası, 240 m² av fişegi üretim binası, 11056 m² havai fişek tesis binaları, 800 m² hangar binası, 152 m² kapsül üretim binası, 260 m² emülsiyon patlayıcı üretim binası, 105 m² anfo binası, 286 m² av malzemesi deposu olmak üzere toplam 4 723 m² inşaat alanlı tesisler yapılacağı,

././.

-Söz konusu yatırımın peyzaj ve çevre düzenlenmesine (araç ve yaya yolları, yeşil alanlar) ait projelerinde bulunmaması ve yatırımın çok geniş bir alanı kapsaması nedeni ile bu imalatlarla ait tahmini yaklaşık maliyetin 1.369.900,00-YTL X %10 = 136.990,00-YTL olabileceği,

-2008 yılı yapı yaklaşık maliyetinin 1.369.655,00-+ 136.990,00=- 1.506.645,00- YTL olabileceği,

-Av malzemesi deposu ile ilgili olarak ise mimari projenin dosyasında bulunmadığı, Tespit edilmiştir.

Bu hususta, adı geçen firmanın Bakanlığımıza vermiş olduğu 28.07.2008 tarihli dilekçesinden;

-Firmalarının 2 adet 100 er ton ve 1 adet 100 ton (av malzemesi deposu) olmak üzere 3 adet patlayıcı deposu yapmayı planladıkları,

-Söz konusu 100 er tonluk patlayıcı depolarının her birinin mimari uygulama projelerinin aynı olduğu ve bu nedenle Bakanlığımıza 1 adet 100 tonluk patlayıcı deposunun uygulama projesinin gönderildiği,

-Diğer 2 adet depo içinde aynı uygulama projesinin geçerli olduğu,

-Ayrıca firmalarında 4 adet 240 m² X 4 olmak üzere toplam 960 m² havai fişek tesisi bulunduğu ve bu 4 adet binanın da birbiriyle aynı olması nedeniyle Şabanözü Belediyesine sadece 1 tesis için uygulama projesinin onaylatıldığı, diğer 3 adet tesis içinde aynı projenin geçerli olduğu,

Anlaşılmıştır.

Ancak, yatırımcı şirket tarafından daha önce düzenlenen yatırım bilgi formu yeniden incelendiğinde; 2.719 m² kapalı alanlı binaların inşaat giderleri için 991.006,00- YTL, etüt ve proje giderleri için 150.000,00- YTL, arazi düzenlemesi ve hazırlık yapıları giderleri için 200.000- YTL, ana makine ve teçhizat giderleri için 281.500,00- YTL, yardımcı makine ve teçhizat giderleri için 57.500,00-YTL, montaj giderleri için 30.000,00- YTL, taşıt araçları gideri için 150.000,00- YTL, işletmeye alma giderleri için 60.000,00-YTL, genel giderler için 120.000,00- YTL, diğer giderler için 40.000,00-YTL olmak üzere, toplam sabit yatırım tutarının 2.080.006,00- YTL olabileceğinin görüldüğü anlaşılmıştır.

Bunun üzerine yazılan ilgi (d) yazımızla, yatırımcı şirketle irtibata geçilerek, gerçekleştirilecek tesislere ilişkin mimari uygulama projelerinde nitelikleri belirtilen tesislerin 2008 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri dikkate alınarak bina ve inşaat giderlerinin yeniden belirlenmesi, bu harcama ile birlikte toplam sabit yatırım tutarını oluşturan diğer harcamaların (etüd ve proje giderleri, arazi düzenlemesi ve hazırlık yapıları, makine ve teçhizat giderleri, montaj giderleri, taşıt araçları, işletmeye alma giderleri, genel giderler ve diğer giderler) gözden geçirilmesi suretiyle toplam sabit yatırım tutarının yeniden belirlenmesi ve bu bilgileri içeren (Ek-5) yatırım bilgi formunun eksiksiz olarak düzenlenecek ve şirketleri tarafından imzalanacak yeni bir örneğinin verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu hususta alınan ilgi (e) yazınız ve eklerinin incelenmesi neticesinde;

-Yatırımcı firma tarafından toplam sabit yatırım tutarı tablosunun 2008 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre yeniden düzenlendiği,

-Bu tabloya göre gerçekleştirilecek tesislerin toplam inşaat alanlarının 4.729 m² olacağı, -

Ayrıca yine söz konusu tabloya göre toplam sabit yatırım tutarının 4.027.405,00-YTL olacağı,

-4.027.405,00-YTL toplam sabit yatırım tutarının 1.625.755,00-YTL lik kısmının bina ve inşaat gideri olarak bildirildiği,

-Adı geçen firma tarafından yeniden düzenlenen yatırım bilgi formundaki bahse konu tutarlar ile Bakanlığımız teknik elemanlarınca yapılan inceleme sonucu tespit edilen rakamların birbiriyle uyumlu olduğu,

Belirlenmiştir.

-3-

Bilindiği üzere, anılan Usul ve Esasların 16 ncı maddesinde "(1) Bedelsiz ön izin veya bedelsiz kullanma izni verilmesine ilişkin kararın taşınmazın maliki ilgili idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde ön izin veya kullanma izni sözleşmesinin taraflarca imzalanarak notere tasdik ettirilmesi gerekir.

(2) Bedelsiz irtifak hakkı kurulmasına ilişkin kararın ise taşınmazın maliki ilgili idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Ek 4'te yer alan irtifak hakkı sözleşmesi taraflarca imzalanarak, irtifak hakkının resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur.

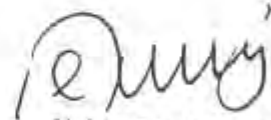
(3) Bedelsiz kullanma iznine ilişkin sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik veya irtifak hakkı tapuya tescil edilmeden, taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmez ve üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetine izin verilmez." hükmü bulunmaktadır.

Buna göre; ön izin sözleşmesinde belirtilen imar uygulaması ile imar uygulaması sonucu oluşacak imar parseli üzerinde yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yaptırılması koşullarının öngörülen süre içerisinde anılan yatırımcı şirket tarafından yerine getirildiği anlaşıldığından, İliniz, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, Çilderesi mevkinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 326 ada 279 parsel no.lu 419.354,11 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde, irtifak hakkı amacıyla uygun olarak patlayıcı madde üretim ve depolama tesisi yapılması amacıyla, 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesine, bu maddenin uygulanmasına ilişkin Usul ve Esaslara ve ekli bedelsiz irtifak hakkı sözleşmesi hükümlerine göre, **Girişim Gösteri Organizasyonları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi** lehine 49 (kırkdokuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesi Bakanlık Makamının 26.11.2008 tarihli ve 1151 sayılı olurlarıyla uygun görülmüş olup, anılan Usul ve Esasların 16 ncı maddesine göre bedelsiz irtifak hakkı verilmesine ilişkin kararın yatırımcı şirkete tebliğ tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde ekli irtifak hakkı sözleşmesinin taraflarca imzalanarak, irtifak hakkının resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte tapuya tescil işleminin yapılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ekler:

1-İrtifak hakkı sözleşmesi (1 adet 4 sayfa)


Nalan ÇAKMAKÇI
Bakan
Daire Başkanı

T.C
ŞABANÖZÜ KAYMAKAMLIĞI
Malmüdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.4.18.80.00/695
Konu : Bedelsiz İrtifak Hakkı

26.12.2008

GİRİŞİM GÖSTERİ ORGANİZASYONLARI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Libya Caddesi No:23/A

KOLEJ/ANKARA

İlgi : a) Defterdarlık Millî Emlak Müdürlüğü'nün 19/12/2008 Tarih ve 6013 sayılı yazısı.

İlçemiz Sağlık Mahallesi Çildereci mevkiinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 326 ada, 276 parsel no'lu ve 419.354,11 m2 yüzölçümlü taşınmazın patlayıcı madde üretim ve depolama tesisi yapılması amacıyla 5084 sayılı kanunun 5. maddesine göre Girişim Organizasyonları San. Tic. Ltd. Şti. lehine 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görüldüğüne dair Bakanlığımızdan (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) alınan 28.11.2008 tarih ve 61945 sayılı yazının bir örneği ilişikte gönderilmiştir.

Söz konusu kararın yatırımcı şirkete tebliğ tarihinden itibaren 15 (Onbeş) gün içinde ekte gönderilen irtifak hakkı sözleşmesi taraflarca imzalanarak notere tasdik ettirilmesi ve irtifak hakkının tapuya tescil işleminin yapılması için Malmüdürlüğümüze müracaatınız gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Musa ASLAN
Malmüdürlüğü

26.12.2008 Memur: G. SEVİNDİ Ş.

EKLER

- EK-1 Yatırım ve İstihdamın teşviki amacıyla taşınmaz verilmesine ilişkin bedelsiz irtifak hakkı sözleşmesi.
Ek-2 Yazı.

Adres: Hükümet Binası 1. Kat Şabanözü, ANKARA Tel : (0376) 5181692- 5181297
Fax : 5181032 E-Mail: sym18108@muhasebat.gov.tr

Tapu Fotokopisi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	E:	ÇANKIRI	
	İçer:	SAHANÖZÜ	
	Marsda/Kü:	SAĞLIK	
	Mevki:	ÇİLEBURNU	
	Ada:	126	
	Parcel:	279	
	Yüz Ölçümü:	416.099,46 m2	
Notlar:	Büyük Adet Tek Katlı Çelik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Tek Katlı Prefabrik Kaldırım, Dairesi, Üç Katlı Betonarme İdari Bina, Üç Adet Tek Katlı Çelik Depo		
	Adı Soyadı/Beta Adı: MAİYE HAZİNESİ		
MALİK BİLGİLERİ	Hissesi: 416.099,46		
	Adı Soyadı/Beta Adı: MAİYE HAZİNESİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edine Nedeni:	İşlem Bedeli:
	10176641	Büldüğü ve Mucavir Alanında Çile Değirlikli	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yasama No:	Sicilme Uygunluğ:
	09/12/2022 - 6/47		Verilen Tarih: 09/12/2022
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve paralı haklar ile parti ve belirsizlikler için tapu siciline müvazaat edilmiş görünmektedir			

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-5-2024-17:30



Kaydı Oluşturan: HAKAN KAYA (KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	326/279
Taşınmaz Kimlik No:	101769642	AT Yüzölçümü(m2):	0.00
İl/ilçe:	ÇANKIRI/ŞABANÖZÜ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şabanözü	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇİLDERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1981	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KIRK DOKUZ YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI VARDIR

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE 21/1981 NOLU	(SN:8289446) KAPEKS KİMYA	Şabanözü - 26-06-2009 00:00 -	

1 / 2

	SAYFAYA TESCİL EDİLMİŞTİR. (13.01.2009 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:4971017842	976	
--	--	---	-----	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

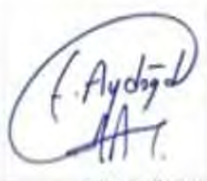
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
562248482	(SN:8289446) KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2021 328	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Lx_K5FKvIYv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve Lisans Belgeleri

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 08.12.2020	Belge No: 2019-01.3714
Sayın Cengiz COŞKUN (T.C. Kimlik No: 44554636254 - Lisans No: 409221)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



Tarih : 03.04.2018

No : 409221

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Cengiz COŞKUN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 18.01.2018

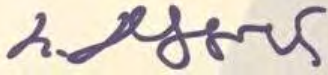
No : 407969

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Cabbar DALGIÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

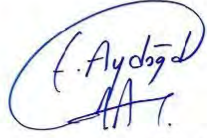
Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1339

Sayın Cabbar DALGIÇ

(T.C. Kimlik No: 11677406934 - Lisans No: 407969)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ				İLİ		İLÇESİ		MAHALLESİ/KÖYÜ		CİLT NO	HANE NO	
				ADANA		YÜREĞİR (1748)		YAKAPINAR MAHALLESİ		153	1	
SIRA	BSN	C	YAKINLIK DERECE	T.C. KİMLİK NO	ADI	SOYADI	BABA ADI	ANA ADI	DOĞUM YERİ VE TARİHİ	MED.HALİ VE DİNİ	TESCİL TARİHİ	OLAYLAR VE TARİHLERİ
1	30	E	Kendisi	11677406934	GÜNEY	DALGIÇ	MEHMET	DURDANE	ADANA 19.06.1985	Evli İslam	26.06.1985	Ölüm: SAĞ Evlendirme: 09.04.2011 Boşanma: -
DÜŞÜNCELER												
BSN	ADI			YERLEŞİM YERİ (12.04.2019) : TOROS MAH. AHMET SAPMAZ BUL. PINAR APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 07 ÇUKUROVA / ADANA								
30	GÜNEY			5490 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 11. MADDESİ UYARINCA ÇUKUROVA İLÇE İDARE KURULUNUN 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINLA, GÖRE KAYMAKAMLIK MAKAMININ 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINA GÖRE ADANA - ÇUKUROVA İLÇESİ TARAFINDAN 2022/435 NO İLE TESCİL EDİLMİŞTİR. AD BİLGİSİ CABBAR İKEN GÜNEY OLARAK DÜZELTİLMİŞTİR.								
30	GÜNEY			İDR.KAYIT DÜZELTME / TAMAMLAMA (22.09.2022) : GÖRE KAYMAKAMLIK MAKAMININ 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINLA, GÖRE KAYMAKAMLIK MAKAMININ 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINA GÖRE ADANA - ÇUKUROVA İLÇESİ TARAFINDAN 2022/435 NO İLE TESCİL EDİLMİŞTİR. AD BİLGİSİ CABBAR İKEN GÜNEY OLARAK DÜZELTİLMİŞTİR.								
AÇIKLAMALAR												
1-) KİŞİ VEYA KİŞİLERİN KAYDI KUTUĞE UYGUNDUR.												
2-) İŞBU NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ İLGİLİ MAKAMA İBRAZ EDİLMEK ÜZERE 11677406934 T.C. KİMLİK NUMARALI KİŞİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLENMİŞTİR. BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.												
3-) İŞBU NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ 2033-ÇUKUROVA İLÇE NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 12.10.2022 TARİHİNDE DÜZENLENMİŞ OLUP, 10.04.2023 TARİHİNE KADAR GEÇERLİDİR.												
DÜZENLEYEN						ONAYLAYAN YETKİLİNİN						
HİLAL ÇAM V.H.K.İ.						JÜLİDE ALPTEKİN 2033-Çukurova Nüfus Müdürlüğü						
Paraf						12.10.2022 18:38			Mühür			

