



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU 2024-ÖZEL-57

17.05.2024
Ankara

CENGİZ
COSKUN

Bu belge *****
kimlik numaralı
CENGİZ COSKUN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 22/05/2024
16:00

GÜNEY
DALGIC

Bu belge *****
kimlik numaralı
GÜNEY DALGIC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 22/05/2024
15:54

GÜNEY
DALGIC

Bu belge *****
kimlik numaralı
GÜNEY DALGIC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 23/05/2024
11:49

Adreks Lojistik Ticaret A.Ş.

5 Adet Arsa Vasıflı Taşınmazın Değerleme Raporu

17.05.2024

Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi,
326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326
ada 179 parsel numaralı 5 adet "Arsa" vasıflı taşınmaz





DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ	
Talep Eden Kurum/Kişi	Adreks Lojistik Ticaret Anonim Şirketi
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-57
Değerleme Tarihi	17.05.2024
Raporun Konusu	Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet "Arsa" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisine ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda piyasa değerinin tahmin ve takdiridir.
Taşınmazların Sahibi ve Hissesi	Kapeks Patlayıcı Maddeler Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
Tapu İncelemesi	02.05.2024 tarihinde Tapu Müdürlüğünden fiziki olarak edinilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Değerleme konusu; 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326 ada 179 parsel numaraları taşınmazlar; 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)	6.075.000,00-TL (ALTIMİLYON YETMİŞ BEŞ BİN TÜRK LİRASI)
Tamamlanan Değer Kdv (%20) Dahil	7.290.000,00-TL (YEDİMİLYON KİYÜZDOKSAN BİN TÜRK LİRASI)
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Cengiz ÇOŞKUN 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(UDS) 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 değerlerin 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



değerin 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

Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi,.....	1
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ:Raporu Tarihi : 17/05/2024	7
1.2. RAPORU HAZIRLAYANLAR:	7
1.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMAN:.....	7
1.4. DEĞERLEME TARİHİ VE DEĞER KAVRAMI:	7
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ	8
1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLAHAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	8
2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	8
2.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	9
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	10
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. DÖKÜMANLAR4.3.1.GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ	18
4.3.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	18
İmar Durumu Bilgisi;	18
Yapı Ruhsatı:	19
Yapı Kullanma İzin Belgesi:.....	19
Mimari Proje:.....	19
4.3.2.1 İmar Durumu	19
4.3.2.2. İmar Durumda Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	23
4.3.2.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı YapıDenetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi,	23
4.4.1. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	23
4.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILANVERİLER.....	28
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER; 28	
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYANFAKTÖRLER	37



5.4.	TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER- SWOT ANALİZİ	37
	Zayıf Yönler	37
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	37
5.6.	KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VEYÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	37
5.6.1	Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları	37
5.6.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	38
5.6.3.	Değerlemede Konusu Taşınmazın 2023 Yılı Aralık Ayı Değerinin Belirlenmesi, Kullanılan Yöntemler ve Nedeni	41
5.7.	DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL TAKDİRİ	41
5.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
5.9.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ:	42
5.10.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
5.11.	Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal PayOranları	42
6.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	43
6.2.	GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	43
6.3.	KDV ORANLARI	43
7.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	44
7.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
	RAPOR EKLERİ:	47



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ:

Raporu Tarihi : 17/05/2024

Raporun Numarası : 2024-ÖZEL-57

Raporun Türü : Bu rapor, Adreks Lojistik Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet "Arsa" vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda KDV hariç, Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 07.05.2024 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

20.12.2023 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.com

Kep : adildegerleme@hs01.kep.tr - adildegerleme@hs09.kep.tr

2.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI : Adreks Lojistik Ticaret A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : İşçi Blokları Mahallesi, Mevlana Bulvarı, No: 182/B, B/100
Çankaya-Ankara

TELEFON NO : 312 473 74 88

FAX NO : 312 473 61 51

HALKA AÇIKLIK ORANI : Halka Açık Değil

FAALİYET KONUSU : a) Emülsiyon bazlı patlayıcılar, anfo, emülsiyon-anfo karışimli harç tipi patlayıcı maddeler, dinamitler, su jeli patlayıcı maddeler, infilaklı fitil, emniyetli fitil, adi kapsül, elektrikli kapsüller, elektriksiz şok tüp kapsüller, elektronik kapsüller, gecikme elemanları başta olmak üzere bunların muadili her nevi patlayıcı maddeler ve bunların imalatında kullanılan hammaddeler yardımcı maddeler ile amonyum nitratları; b) Patlayıcı maddeler ile birlikte kullanılan ateşleme cihazları, ölçüm aygıtları bilgisayar yazılımları gibi her türlü aksesuar malzemeleri, c) Yukarıda (a) paragrafında bahsi geçen patlayıcı maddelerin ve yardımcı maddelerin imalatında kullanılan her nevi makine, tesisat, teçhizat ve yedek parçaları, koruyucu ambalaj malzemeleri; d) Delme patlatma işlerinde kullanılan delici makineler ile bunlara ait sarf malzemeleri, yedek parçalarını almak, satmak, kiralamak, imal etmek, montajını, temsilcilik, bayilik, ithalat, ihracatı ile bunların dağıtım ve taşımalarını yapmaktır. e) Delme ve Patlatma müteahhitlik, patlayıcı ile yıkım hizmetleri vermek, bu işlere ait hizmet ihalelerine girerek müteahhitlik işleri yapmak. f) 6551 Sayılı Barut Ve Patlayıcı Maddelerle Silah Ve Teferruatı ve Av Malzemesinin İnhisardan Çıkarılması Hakkında Kanun ve bu Kanun'un uygulamasına ilişkin 87 /12028 Karar Sayılı Tüzük kapsamındaki malzemelerin alımı, satımı, depolanması, dâhili ticareti, bayiliği, ithalatı, ihracatı, transit ticareti. g) Lojistik ve nakliye hizmeti vermek amacıyla yurt içinde ve yurt dışında kara, deniz ve havayolu taşımacılığı yapmak, bu amacına ulaşmak için gayesine uygun her türlü araç ve ekipmanı satın almak, kiralamak veya kiraya vermek, araçlara yük ve navlun bularak yüke araç bulmak veya bu işlerin komisyonculuğu veya acenteliğini yapmak ve her türlü

kara, hava ve denizyolu vasıtasıyla yurtiçi ve yurtdışı Lojistik hizmeti vermek, özel antrepolar kurmak, park yerleri yapmak, işletmek ve işlettmek, Lojistik hizmetlere ilişkin konusu ile ilgili bilcümle danışmanlık hizmeti vermek, konusuyla ilgili nakil vasıtaları ve ekipmanın ithalat ve ihracatını yapmak, Nakliye ve Lojistik konularında faaliyet gösteren yerli ve yabancı firmaların Türkiye mümessilliği yapmak, h) Her türlü motorlu ve motorsuz kara, hava, deniz taşıt araçlarını, spor ve eğlence araçlarını, otomobil, otobüs, kamyon, kamyonet, tanker, tır, minibüs, traktör, treyler, iş ve tarım makinaları ile akümülatör ve bunlara ait makine ve yedek parçalarını ve her türlü lastiklerini, otomotiv aksam ve parçalarını kiraya vermek, kiralamak, alımı ve satımı işlerini yapmak, bunların ithalatını ve ihracatını yapmak, yine bunların servis, bakım, onarım ve pazarlamasını yapmak, Motorlu araçlar ile ilgili servis istasyonları kurmak ve işletmek, araç bakım, onarım, servis hizmetlerinde bulunmak, bunlarla ilgili yedek parça alım satımı yapmak, mevcut olan servis istasyonları ile sürekli veya geçici anlaşmalar imzalamak.

İRTİBAT BİLGİLERİ

: Telefon: 0312 - 473 74 88

Fax: 0312 - 473 61 51

Web: <https://kapeks.com.tr/adreks/>

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu çalışma Adreks Lojistik Ticaret A.Ş' nin talebi üzerine, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet "Arsa" 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.



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 değerin 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 karşılanmadığı 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) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerin, 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 katlanılan 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 yansıtabilir.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel üzerinde kaimdir.

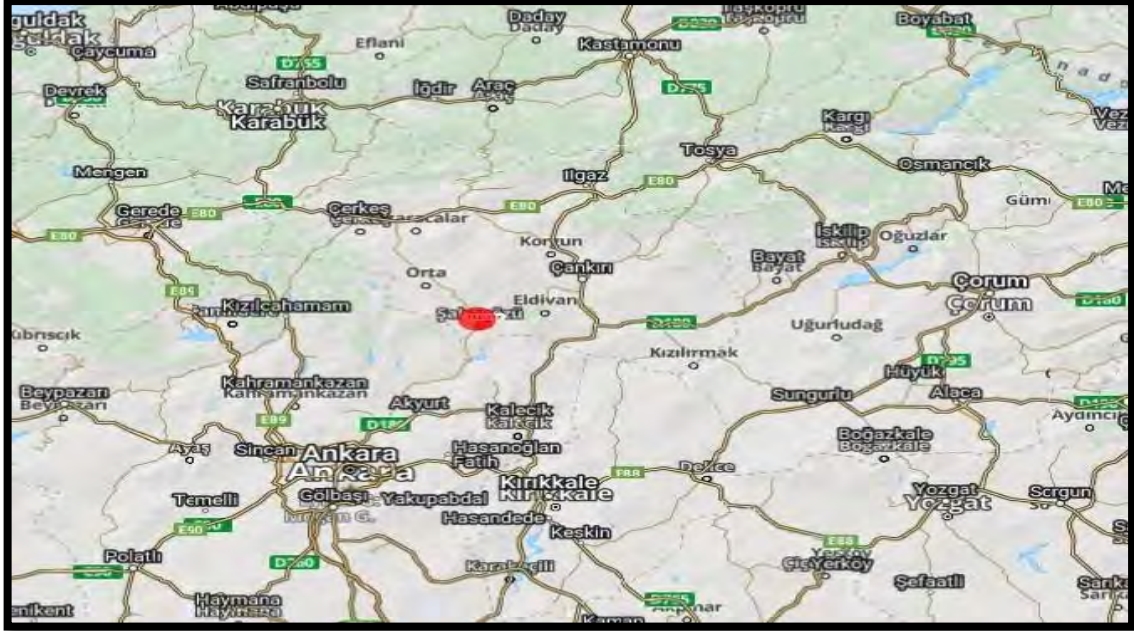
Taşınmazlar Çankırı il merkezine 44 km uzaklıkta konumlu Şabanözü ilçesinde konumlu olup Şabanözü ilçe merkezine ise yaklaşık 4 km mesafede, Sağlık mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer nitelikli tarıma elverişli tarlalar, çiftlikler ve az sayıda üretim amaçlı kullanılan tesisler yer almaktadır.

Bölgede alt ve üstyapı faaliyetleri henüz tamamlanmamış olup ve ulaşım stabilize yollar ile özel araçlar ile sağlanmaktadır.

KONUM KROKİLERİ

Çankırı' da Konumu



Konum Kroki



4.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER:

İLİ	ÇANKIRI	ALANI(M ²)	8.377,43
İLÇESİ	ŞABANÖZÜ	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	SAĞLIK	ARSA PAYI	-
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	ÇİLDERESİ	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	326	YEVMIYE NO	2133
PARSEL NO	165	CİLT NO	7
ANA GM. NİTELİĞİ	TARLA	SAYFA NO	671
SAHİBİ (HİSSELER)	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET 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.		

İLİ	ÇANKIRI	ALANI(M ²)	12.390,06
İLÇESİ	ŞABANÖZÜ	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	SAĞLIK	ARSA PAYI	-
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	ÇİLDERESİ	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	326	YEVMIYE NO	2133
PARSEL NO	171	CİLT NO	7
ANA GM. NİTELİĞİ	TARLA	SAYFA NO	677
SAHİBİ (HİSSELER)	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET 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.		



İLİ	ÇANKIRI	ALANI(M²)	4.547,10
İLÇESİ	ŞABANÖZÜ	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	SAĞLIK	ARSA PAYI	-
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	ÇİLDERESİ	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	326	YEVİMİYE NO	2133
PARSEL NO	172	CİLT NO	7
ANA GM. NİTELİĞİ	TARLA	SAYFA NO	678
SAHİBİ (HİSSELER)	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET 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.		

İLİ	ÇANKIRI	ALANI(M²)	14.673,01
İLÇESİ	ŞABANÖZÜ	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	SAĞLIK	ARSA PAYI	-
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	ÇİLDERESİ	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	326	YEVİMİYE NO	2133
PARSEL NO	178	CİLT NO	7
ANA GM. NİTELİĞİ	TARLA	SAYFA NO	684
SAHİBİ (HİSSELER)	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET 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.		



İLİ	ÇANKIRI	ALANI(M ²)	4.590,51
İLÇESİ	ŞABANÖZÜ	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	SAĞLIK	ARSA PAYI	-
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	ÇİLDERESİ	KAT NO	-
PAFTA NO	-	B.B NO	-
ADA NO	326	YEVMIYE NO	2133
PARSEL NO	179	CİLT NO	7
ANA GM. NİTELİĞİ	TARLA	SAYFA NO	685
SAHİBİ (HİSSELER)	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET 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 tarihinde Tapu Müdürlüğü'nden fiziki olarak edinilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Tapu Kayıt Belgesi:

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

İmar Durumu Bilgisi;

Değerleme konusu;

326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326 ada 179 parsel numaraları taşınmazlar;

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.

Yapı Ruhsatı:

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mimari Proje:

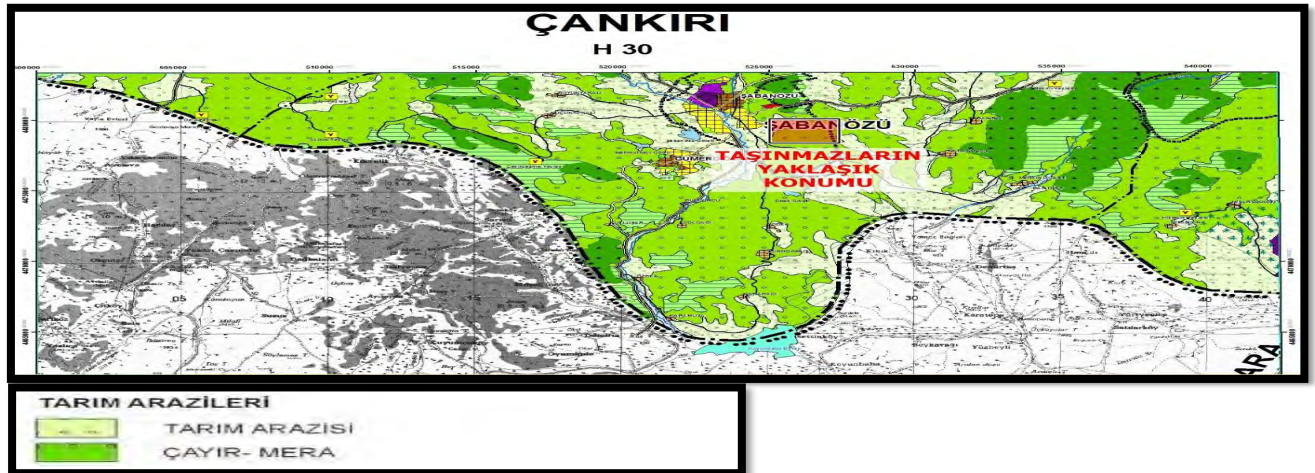
Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3.2.1 İmar Durumu

Değerleme konusu; 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326 ada 179 parsel numaraları taşınmazlar; 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında “Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantına sahiptir.

Plan notlarında; “Planlama alanında yapılacak her türlü patlayıcı üretim, işleme, depolama yapıları ve bunların tamamlayıcısı olan idari ve sosyal tesisi yapıları konumları ve kapasiteleri ile birlikte kürele olarak plan üzerinde gösterilmiştir. 6551 sayılı barut ve paylayıcı maddelerle silah ve teferuatı ve av malzemenin inhisardan 87/12028 sayılı tüzük hükümleri ve söz konusu tüzüğe istinaden içişleri bakanlığınca çıkartılan uygulama talimatları uyarınca güvenlik uzaklığı mesafesi ve sağlık koruma bandı sınırlarına uygun olmak ve güvenlik uzaklık mesafelerinin sağlandığına ilişkin komisyon raporu düzenlenmek koşuluyla patlayıcı madde üretim, işleme ve depolama amaçlı kullanılacak yapılar dışında planlama alanı sınırı dahilinde, yapılaşma koşullarına uygun olarak imar planı değişikliği yapılmadan planda gösterilenler dışında toplamda 5000 m² yi geçmemek kaydıyla idari bina, çay ocağı, mescit ve müştemilat vb. gibi yapılar yapılabilir. “ ibaresi yer almakta olup yapılaşma koşulları belirtilmemiştir.

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





Değerlemeye konu, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet “Arsa” vasıflı taşınmazın paftada konumu belirtilmiştir.

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

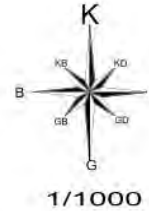
-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

-  SAĞLIK KORUMA BANDI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

-  BAKIŞA 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 TAMAMLAYICISI OLAN İDARİ VE SOSYAL TESİS YAPILARI KONUMLARI VE KAPASİTELERİ İLE BİRLİKTE KÜTLE OLARAK PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. 6561 SAYILI BARUT VE PATLAYICI MADDELERLE SİLAH VE TEFFERUAT VE AV MALZEMESİNİN İNHSARDAN 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 UZAKLIĞI MESAFELERİNİN SAĞLANDIĞINA İLİŞKİN KOMİSYON RAPORU DÜZENLENMEK KOSULLU OLARAK PATLAYICI MADDE ÜRETİM İŞLEMİ VE DEPOLAMA AMAÇLI KULLANILACAK YAPILAR DIŞINDA PLANLAMA ALANI SINIRI DAHİLİNDE YAPILAN KOSULLARINA UYGUN OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA TOPLAMDA 5000 M² Yİ GEÇMEYEN KAYITLI İDARİ BİNA, ÇAY OCAĞI, MESOT 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 PİANELLERİ KOLLANILIR.
3. DEPOLAR YILDA EN AZ ÜÇ DEFA DAN AZ OLMAK KAYITLI TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLUP OLMADIĞI VALİLİKÇE OLUŞTURULAN KOMİSYON TARAFINDAN DENETLENMEKTEDİR. DENETLEME SONUCUNDA DEPOLARIN GÜVENLİK MESAFESİNE ETKİ EDECEK ŞEKLİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK İSKAN RUHSATI ALMIŞ BİR YAPININ YARILMASI DURUMUNDA DEPODAKI UYGULAMA DURULURAK İÇİŞLERİ BAKANLIĞINCA DEPOLARIN 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 GEÇİCİ DOLAYI DOĞACAĞI 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 AMA ALANINDA UYGULAMA AŞAMASINDA 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 JEOLJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN KOSULLARA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. ÇALIŞMA ESNASINDA ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYACAK BÜTÜN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
11. 10.08.2005 VE 25802 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 GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
17. 31.12.2004 GÜN VE 25887 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN ALICI ORTAMA DEŞARİ 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 planlandı, 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.	KATİP 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, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet taşınmazın ise 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,

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup yapı denetime tabi değildir.

4.4.1. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel üzerinde konumlanmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde de parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, boş tarım arazileri olduğu tespit eğimi yaklaşık %2,4 dur. Parselin bulunduğu bölgede belediye hizmetleri bulunmamaktadır.

326 ADA 165 PARSEL: Taşınmaz 8.377,43 m² alanlı olup tapu kayıtlarında ‘TARLA’ vasıflıdır. Taşınmaz 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantına sahip arsa vasfına sahip olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın yola 68,5 metre cephesi, batısında yer alan 326 ada 322 parsel 140 metre cephesi bulunmakta olup diğer iki komşu cephede ki parseller aynı maliğe ait olup tevhit imkânı sunmaktadır. Kuzeybatısında 326 ada 309 parsel arsa vasfındadır olup üzerinde GES projesi bulunmaktadır. Batısında konumlu olan Toki Evlerine, yaklaşık 850 metre kuş uçuşu mesafededir.

Taşınmaz, eğimli bir arazi (güney sınırı ile kuzey sınırı arasında 10 metre kot farkı vardır) yapısındadır. Arsanın sınırları çevrili değildir. Taşınmaz, düzgün geometrik şekle kısmen sahiptir, kırıklı kenar uzunluklarına sahiptir.

Taşınmaz üzerinde proje ve ruhsatlı herhangi bir yapı; ticari amaçlı herhangi bir ekili / dikili bitki – ağaç bulunmamaktadır. Su elektrik ve doğalgaz gibi alt yapı unsurları bölgede bulunmakta olup en yakın konumda ki komşusu olan 326 ada 279 parselde kullanım mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu Çankırı İli Şabanözü İlçesi, Deprem Araştırma Dairesinin verilerine göre 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz kuş bakışı Çankırı İl merkezine yaklaşık 30,3 km, Şabanözü ilçe merkezine ise yaklaşık 2,15 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz tek malike aittir. Google Earth verilerine göre taşınmazın yaklaşık orta noktasının deniz seviyesine olan yüksekliği yaklaşık 1085 metredir. UTM koordinatı, arsa orta noktası için yaklaşık 40.465500, 33.302300 olup, GPS cihazı yardımıyla konumu rahatça bulunabilir.

326 ADA 171 PARSEL: Taşınmaz 12390,06 m² alanlı olup tapu kayıtlarında ‘TARLA’ vasıflıdır. Taşınmaz 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantına sahip arsa vasfına sahip olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın kadastro yoluna 108,6 metre cephedir, komşusu olan 326 ada 172 parsel ve 326 ada 279 parseller aynı malike ait olup birlikte kullanım hakkı sunmaktadır.

Batısında 326 ada 309 parsel arsa vasfındadır olup üzerinde GES projesi bulunmaktadır. Batısında konumlu olan Toki Evlerine, yaklaşık 1,35 km kuş uçuşu mesafededir.

Taşınmaz, eğimli bir arazi (güney sınırı ile kuzey sınırı arasında 5 metre kot farkı vardır) yapısındadır. Arsanın sınırları çevrili değildir. Taşınmaz, düzgün geometrik şekle sahip değildir, kırıklı kenar uzunluklarına sahiptir.

Taşınmaz üzerinde proje ve ruhsatlı herhangi bir yapı; ticari amaçlı herhangi bir ekili / dikili bitki – ağaç bulunmamaktadır. Su elektrik ve doğalgaz gibi alt yapı unsurları bölgede bulunmakta olup en yakın konumda ki komşusu olan 326 ada 279 parselde kullanım mevcuttur.



Taşınmazın bulunduğu Çankırı İli Şabanözü İlçesi, Deprem Araştırma Dairesinin verilerine göre 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz kuş bakışı Çankırı İl merkezine yaklaşık 30,3 km, Şabanözü ilçe merkezine ise yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz tek malike aittir. Google Earth verilerine göre taşınmazın yaklaşık orta noktasının deniz seviyesine olan yüksekliği yaklaşık 1125 metredir. UTM koordinatı, arsa orta noktası için yaklaşık 40.464800, 33.307600 olup, GPS cihazı yardımıyla konumu rahatça bulunabilir.

326 ADA 172 PARSEL: Taşınmaz 4547,10 m² alanlı olup tapu kayıtlarında 'TARLA' vasıflıdır. Taşınmaz 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi" lejantına sahip arsa vasfına sahip olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın kadastro yoluna 43,8 metre cephedir, komşusu olan 326 ada 171 parsel ve 326 ada 279 parseller aynı malike ait olup birlikte kullanım hakkı sunmaktadır. Güneydoğusunda yer alan tarlaya 78,5 metre cephesi bulunmaktadır.

Batısında 326 ada 309 parsel arsa vasfındadır olup üzerinde GES projesi bulunmaktadır. Batısında konumlu olan Toki Evlerine, yaklaşık 1,4 km kuş uçuşu mesafededir.

Taşınmaz, kısmen eğimli bir arazi (doğu sınırı ile batı sınırı arasında 3 metre kot farkı vardır) yapısındadır. Arsanın sınırları çevrili değildir. Taşınmaz, düzgün geometrik şekle sahip değildir, kırıklı kenar uzunluklarına sahiptir.

Taşınmaz üzerinde proje ve ruhsatlı herhangi bir yapı; ticari amaçlı herhangi bir ekili / dikili bitki – ağaç bulunmamaktadır. Su elektrik ve doğalgaz gibi alt yapı unsurları bölgede bulunmakta olup en yakın konumda ki komşusu olan 326 ada 279 parselde kullanım mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu Çankırı İli Şabanözü İlçesi, Deprem Araştırma Dairesinin verilerine göre 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz kuş bakışı Çankırı İl merkezine yaklaşık 30 km, Şabanözü ilçe merkezine ise yaklaşık 2,7 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz tek malike aittir. Google Earth verilerine göre taşınmazın yaklaşık orta noktasının deniz seviyesine olan yüksekliği yaklaşık 1127 metredir. UTM koordinatı, arsa orta noktası için yaklaşık 40.464200, 33.308200 olup, GPS cihazı yardımıyla konumu rahatça bulunabilir.

326 ADA 178 PARSEL: Taşınmaz 14.673,01 m² alanlı olup ‘TARLA’ vasıflıdır. Taşınmaz 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantına sahip arsa vasfına sahip olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın henüz açılmamış kadastro yoluna 74,7 metre cephedir, komşusu olan 326 ada 179 parsel ve 326 ada 279 parseller aynı malike ait olup birlikte kullanım hakkı sunmaktadır. Kuzeydoğusunda yer alan tarlaya 91,1 metre cephesi bulunmaktadır. Doğusunda ve batısında hazine arazisine cephe mevcuttur.

Kuzeybatısında 326 ada 309 parsel arsa vasfındadır olup üzerinde GES projesi bulunmaktadır. Batısında konumlu olan Toki Evlerine, yaklaşık 1,5 km kuş uçuşu mesafededir. Taşınmaz, eğimli bir arazi (güney sınırı ile kuzey sınırı arasında 17 metre kot farkı vardır) yapısındadır. Arsanın sınırları çevrili değildir. Taşınmaz, düzgün geometrik şekle sahip değildir, kırıklı kenar uzunluklarına sahiptir.

Taşınmaz üzerinde proje ve ruhsatlı herhangi bir yapı; ticari amaçlı herhangi bir ekili / dikili bitki – ağaç bulunmamaktadır. Su elektrik ve doğalgaz gibi alt yapı unsurları bölgede bulunmakta olup en yakın konumda ki komşusu olan 326 ada 279 parselde kullanım mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu Çankırı İli Şabanözü İlçesi, Deprem Araştırma Dairesinin verilerine göre 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz kuş bakışı Çankırı İl merkezine yaklaşık 30,1 km, Şabanözü ilçe merkezine ise yaklaşık 2,75 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz tek malike aittir. Google Earth verilerine göre taşınmazın yaklaşık orta noktasının deniz seviyesine olan yüksekliği yaklaşık 1121 metredir. UTM koordinatı, arsa orta noktası için yaklaşık 40.462100, 33.309600 olup, GPS cihazı yardımıyla konumu rahatça bulunabilir.

326 ADA 179 PARSEL: Taşınmaz 4.590,51 m² alanlı olup tapu kayıtlarında ‘TARLA’ vasıflıdır. Taşınmaz 16.01.2023 tarih onaylı Şabanözü Belediye Meclis Kararı ile Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisi” lejantına sahip arsa vasfına sahip olmuştur.



Değerleme konusu taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır, komşusu olan 326 ada 178 parsel ve 326 ada 279 parseller aynı malike ait olup birlikte kullanım hakkı sunmaktadır. Güneydoğu sınır hattı, hazine arazisine cephelidir.

Kuzeybatısında 326 ada 309 parsel arsa vasfındadır olup üzerinde GES projesi bulunmaktadır. Batısında konumlu olan Toki Evlerine, yaklaşık 1,5 km kuş uçuşu mesafededir.

Taşınmaz, eğimli bir arazi (güney sınırı ile kuzey sınırı arasında 14 metre kot farkı vardır) yapısındadır. Arsanın sınırları çevrili değildir. Taşınmaz, düzgün geometrik şekle sahip değildir, kırıklı kenar uzunluklarına sahiptir.

Taşınmaz üzerinde proje ve ruhsatlı herhangi bir yapı; ticari amaçlı herhangi bir ekili / dikili bitki – ağaç bulunmamaktadır. Su elektrik ve doğalgaz gibi alt yapı unsurları bölgede bulunmakta olup en yakın konumda ki komşusu olan 326 ada 279 parselde kullanım mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu Çankırı İli Şabanözü İlçesi, Deprem Araştırma Dairesinin verilerine göre 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz kuş bakışı Çankırı İl merkezine yaklaşık 30,1 km, Şabanözü ilçe merkezine ise yaklaşık 2,8 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz tek malike aittir. Google Earth verilerine göre taşınmazın yaklaşık orta noktasının deniz seviyesine olan yüksekliği yaklaşık 1122 metredir. UTM koordinatı, arsa orta noktası için yaklaşık 40.461600, 33.308600 olup, GPS cihazı yardımıyla konumu rahatça bulunabilir.

4.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Parseller üzerinde bağımsız bölüm vasıflı herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır.



5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, Çilderesi ve Köyderesi Mevkiinde Tarla vasıflı taşınmazlardır. Çankırı İli Şabanözü İlçesi Sağlık Mahallesinde yer alan parsellerin tamamı yakın yer ve konumdadır. Parselin çevresi kuru tarım arazisidir. Parselin boş üzerinde bina, ağaç gibi muhtesatlar bulunmamaktadır. Parselin eğimi yaklaşık %2,4 dur. Parselin bulunduğu bölgede belediye hizmetleri bulunmamaktadır. 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, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. 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

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

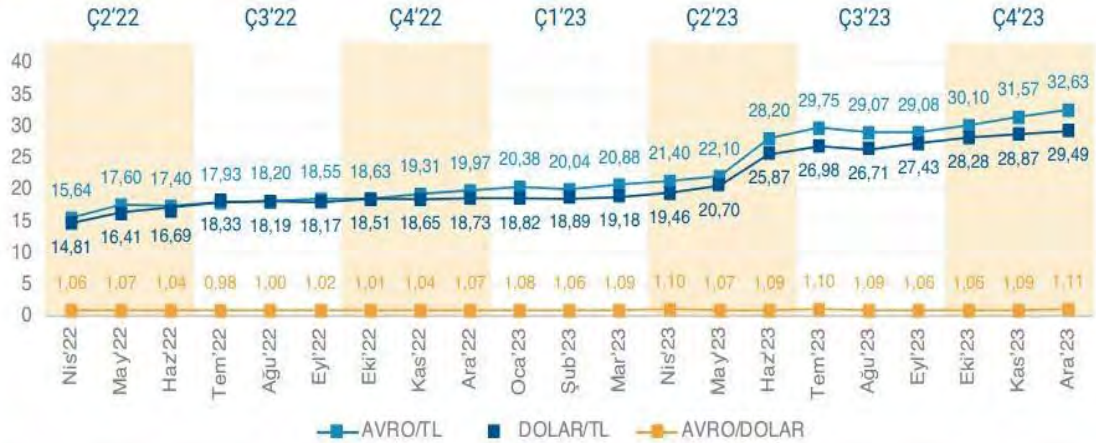


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan aldığı pay 2023 4. Çeyreği itibarıyla yıl toplamında %5,6 oldu. Bir önceki döneme göre inşaat sektörü büyüme oranı %100 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

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

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

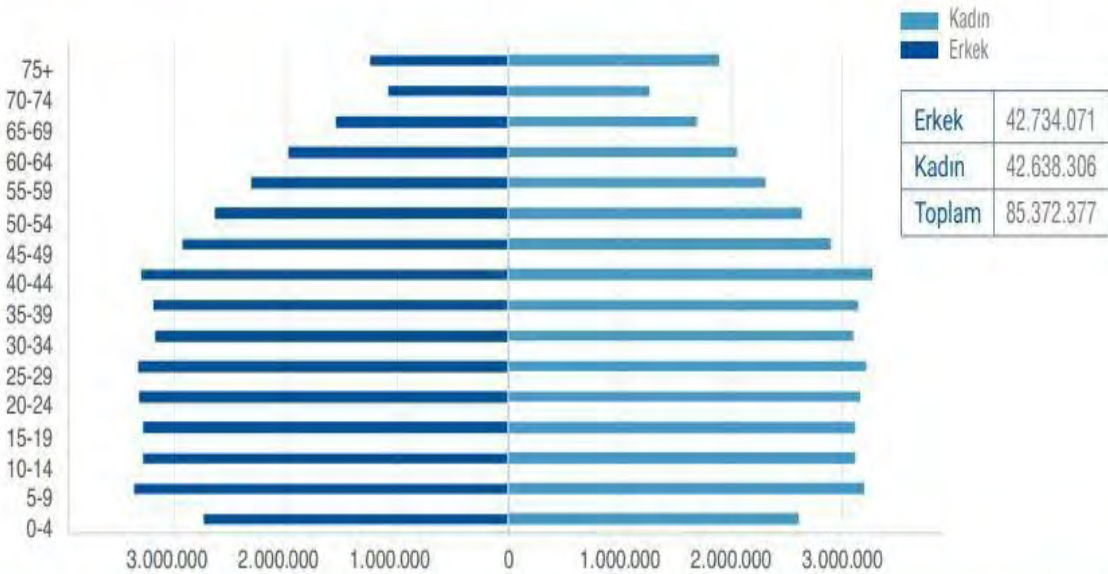
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	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

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

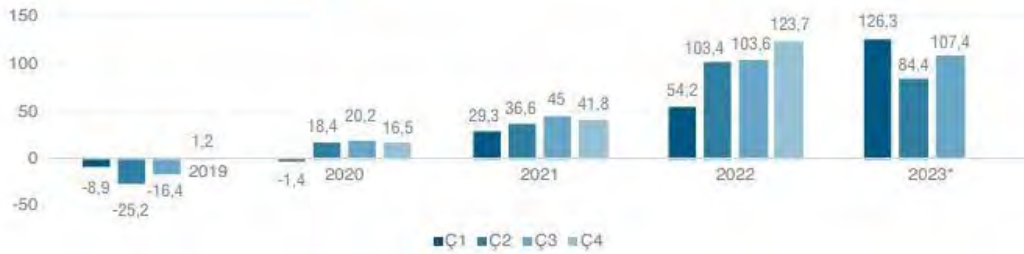


Kaynak: TÜİK

*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 yılla 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 satışlar, 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 yılla 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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 3.ncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %21,7 arttı, daire sayısı ise %35,0 artış gösterdi. Yapı kullanma izin belgesinde ise yüz ölçüm bazında %13,9, daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

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 karışığı anlaşılan 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

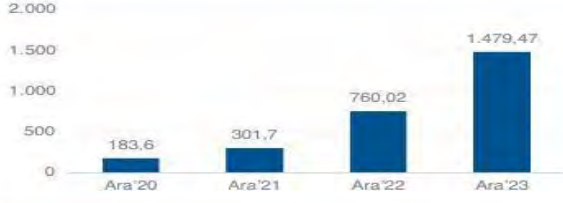


2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiden bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

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%

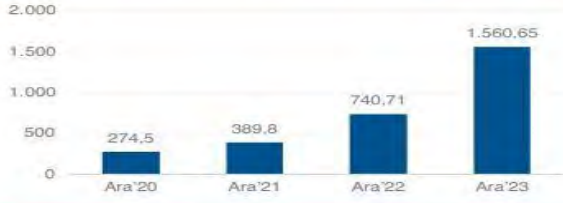
Yıllık Nominal
Değişim (%)

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."

140

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Endeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane için taksit karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

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

Zayıf Yönler

- Mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar
- Tarla vasıflı ve özel imar koşullarına sahip olmaları sebebi ile kısıtlı alıcı kitlesine sahip olmaları

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, benzer imar koşullarına sahip 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 şerefili 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 şerefili 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 şerefili 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 şerefili 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.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlar için;

Açıklaması	Hisse Payı	Alanı (m ²)	Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
*326 Ada 165 Parsel	1/1	8.377,43	145	~1.215.000
*326 Ada 171 Parsel	1/1	12.390,06	130	~1.610.000
*326 Ada 172 Parsel	1/1	4.547,10	155	~705.000
*326 Ada 178 Parsel	1/1	14.673,01	125	~1.835.000
*326 Ada 179 Parsel	1/1	4.590,51	155	~710.000
TOPLAM				6.075.000

değer tahmin edilmiştir.

* ‘Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama’ alanı imar koşuluna sahip arsalar olup imarlı arsa olmaları değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. Özel imara sahip olup bölgede benzer imar koşullarına sahip arsa bulunmamaktadır. Taşınmazların imar tadilatına ilişkin oluşabilecek ek şerefiye göz önünde bulundurulurak değer takdir edilmiştir.

Parseller tapu kayıtlarında “Tarla” vasıflıdır fakat ilgili belediyede yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında “İmarlı Arsa” vasfı kazandığı bilgisi alınmış, tapuda cins değişikliği yapılmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın tapuda cins değişikliği işlemlerinin yapılması önerilmektedir.

Parsellerin alanları değerlendirilmede göz önünde bulundurulmuştur.



ADA/PARSEL	GÜNCEL TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (TL)	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ DEĞERİ
326 Ada 165 Parsel	1.215.000	30.06.2013	61.622
326 Ada 171 Parsel	1.610.000	30.06.2013	361.622
326 Ada 172 Parsel	705.000	30.06.2013	361.622
326 Ada 178 Parsel	1.835.000	30.06.2013	361.622
326 Ada 179 Parsel	710.000	30.06.2013	361.622
TOPLAM	6.075.000		1.508.110

***Taşınmazın alış değerleri ve alış tarihleri ile güncel değerler*

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

Rapor konusu taşınmazların 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 taşınmazların, konumu, cephesi, manzarası, cadde ve bulvara olan uzaklığı, kullanım alanı, cephe hattı uzunluğu, imar koşulları ve bulunan emsallerin beyan edilen nitelikleri ile karşılaştırma yapılarak düzeltmeler yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazlar 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 arttırıldığı görülmüştür. Özel alıcılar dışında beklenen değerlere satışların olmayacağı ön görülmektedir.



5.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

- Değerleme konusu taşınmazlar, son 3 yıl içerisinde el değiştirmemiştir.
- Şabanözü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel, 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet taşınmazın ise 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

Parseller üzerinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa ve tarla vasıflı olup imarlı parsellerin yapılaşma koşulları özel imar koşullarına bağlı, belirli bir iş koluna hitap etmektedir. 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 değerlendirme çalışmasında; değerlemelerinde 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.

****Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4.** *Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.*

Değerleme konusu taşınmazların arsa ve tarla vasıflı olmaları göz önünde bulundurularak ve yeteri kadar emsale ulaşılması sebepleri ile değerlemede tek yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.2. GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu bağımsız bölümler için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

6.3. 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 Patlayıcı Maddeler Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan, değerlemesi Adreks Lojistik Ticaret A.Ş tarafından talep edilen tapu kütüğünde; Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet “Arsa” vasıflı taşınmazın 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 gayrimenkullerin 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, 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 yöntemi kullanılmıştır.

Bu rapor; mülkiyeti Kapeks Patlayıcı Maddeler Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan, değerlemesi Adreks Lojistik Ticaret A.Ş tarafından talep edilen tapu kütüğünde; Çankırı İli, Şabanözü İlçesi, Sağlık Mahallesi, 326 ada 165 parsel, 326 ada 171 parsel, 326 ada 172 parsel, 326 ada 178 parsel ve 326 ada 179 parsel numaralı 5 adet “Arsa” 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)
5 ADET ARSA	6.075.000,00	20%	7.290.000,00

olarak tarafımızda tahmin edilmiştir.

Taşınmazların kiralanabilir nitelikte olmaması göz önünde bulundurularak kira değeri belirtmesi yapılmamıştır.

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
Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409221

Güney DALGIÇ
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 407969



RAPOR EKLERİ:

- Fotoğraflar
- İmar Paftası Örneği
- Tapu Kayıt Örneği
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve Lisans Belgeleri

Fotoğraflar





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. Raporla; 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 parçalarında, 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.

KATİP

Mehmet TUĞRUL
Meclis Üyesi

ÜYELER

Mustafa ARSLAN
Meclis Üyesi

ŞABANÖZÜ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 16.01.2023

Karar Numarası : 06

ŞABANÖZÜ
Belediye Meclisini
Teşkil EdenlerinBAŞKAN : 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.

KATİP

Mehmet TUĞRUL
Meclis Üyesi

ÜYELER

Mustafa ARSLAN
Meclis Üyesi



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parset	: 326/165			
Zemin No	: 101769512	Yüzölçüm	: 8.377,43 m2			
İl / İlçe	: ÇANKIRI/ŞABANÖZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Şabanözü TM					
Mahalle / Köy Adı	: SAĞLIK Mah.					
Mevkii	: ÇİLDİREŞİ					
Cilt / Sayfa No	: 7 / 671					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
446285998	KAPERKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	8.377,43	3402 S.Y. min 22/A Md. Gereğince.	- -	- -
Yenilemenin Tescilli - 17/09/2018 - 2133-(Kesinleşme Tar.:02/08/2018)						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parset	: 326/171			
Zemin No	: 101769519	Yüzölçüm	: 12.390,06 m2			
İl / İlçe	: ÇANKIRI/ŞABANÖZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Şabanözü TM					
Mahalle / Köy Adı	: SAĞLIK Mah.					
Mevkii	: ÇİLDİREŞİ					
Cilt / Sayfa No	: 7 / 677					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
446286025	KAPERKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	12.390,06	3402 S.Y. min 22/A Md. Gereğince.	- -	- -
Yenilemenin Tescilli - 17/09/2018 - 2133-(Kesinleşme Tar.:02/08/2018)						

Ruhsat Tarih: / / Sayfa: 2 / 65.7024 44 53



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 326/172		
Zemin No	: 101769520	Yüzölçüm	: 4.347,10 m2		
İl / İlçe	: ÇANKIRI/ŞABANOZU	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Şabanözü TM				
Mahalle / Köy Adı	: SAĞLIK Mah.				
Mevkii	: ÇİLDİRESİ				
Cilt / Sayfa No	: 7 / 678				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
446286026	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.347,10	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesdili - 17/09/2018 - 2133-(Kesinleşme Tar. 02/08/2018)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 326/178		
Zemin No	: 101769526	Yüzölçüm	: 14.673,01 m2		
İl / İlçe	: ÇANKIRI/ŞABANOZU	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Şabanözü TM				
Mahalle / Köy Adı	: SAĞLIK Mah.				
Mevkii	: ÇİLDİRESİ				
Cilt / Sayfa No	: 7 / 684				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
446286044	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		14.673,01	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesdili - 17/09/2018 - 2133-(Kesinleşme Tar. 02/08/2018)

Rapor Tarihi : 03.05.2024 18:50

2



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 326/179
Zemin No	: 101769527	Yüzölçümü	: 4.390,51 m ²
İl / İlçe	: ÇANKIRI/ŞABANOZU	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Şabanözü TM		
Mahalle / Köy Adı	: SAĞLIK Mah.		
Mevki	: ÇİLDİREŞİ		
Cilt / Sayfa No	: 7 / 685		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
446286046	KAPEKS PATLAYICI MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.390,51	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 17/09/2018 - 2133-Kesinleşme Tır.-02/08/2018)	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk34434
Hasan KÖSEDOĞLU
Kaydına Uygundur.
2.05.2024

Rapor Tarihi : Saat : 29.05.2024 14:33



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





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 : 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

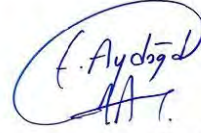
Sayın Cabbar DALGIÇ

(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 DERECESİ	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: SAG Evlenme: 09.04.2011 Boşanma:
DÜŞÜNCELER												
BSN	ADI											
30	GÜNEY		YERLEŞİM YERİ (12.04.2019) : TOROS MAH. AHMET SAPMAZ BUL. PINAR APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 07 ÇUKUROVA / ADANA									
30	GÜNEY		IDR.KAYIT DÜZELTME / TAMAMLAMA (22.09.2022) : 5490 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 11. MADDESİ UYARINCA ÇUKUROVA İLÇE İDARE KURULUNUN 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARIN, GÖRE KAYMAKAMLIK MAKAMININ 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINA GÖRE ADANA - ÇUKUROVA İLÇESİ TARAFINDAN 2022/435 NO İLE TESCİL EDİLMİŞTİR. AD DÜZELTMESİ: AD BİLGİSİ CABBAR İKEN GÜNEY OLARAK DÜZELTİLMİŞTİR.									
AÇIKLAMALAR					DÜZENLEYEN				ONAYLAYAN YETKİLİNİN			
1-) KİŞİ VEYA KİŞİLERİN KAYDI KÜTÜGE UYGUNDUR.					HİLAL ÇAM V.H.K.İ.				JÜLİDE ALPTEKİN 2033-Çukurova Nüfus Müdürlüğü			
2-) İŞBU NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ İLGİLİ MAKAMA İBRAZ EDİLMEK ÜZERE 11677406934 T.C. KİMLİK NUMARALI KİŞİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLENMİŞTİR. BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.					Paraf				12.10.2022 18:36 İmza Mühür			
3-) İŞBU NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ 2033-ÇUKUROVA İLÇE NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 12.10.2022 TARİHİNDE DÜZENLENMİŞ OLUP, 10.04.2023 TARİHİNE KADAR GEÇERLİDİR.												

Sayfa **60 / 61**



