

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

ÖZELLEŐTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI

SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



BİLGİ NOTU

NEVŞEHİR İLİ AVANOS İLÇESİ KALABA MAHALLESİ

**0 ADA 375 NO.LU PARSELDE YER ALAN 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM
NO.LU BÜRO**

Haziran, 2024

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1. 2. Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; Kalaba Mahallesi, Kayseri-Kırşehir Yolu Avanos / Nevşehir (38.9642”K : 35.0031”D) adresinde konumlandırılmıştır.

Taşınmazlara ulaşım tarif olarak şu şekildedir; D-260 Karayolundan Kayseri yönüne ilerlerken, Kalaba mahallesine girdikten 2 km. ilerledikten sonra konu taşınmaz sağ tarafta konumlanmaktadır.

1. 3. Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	NEVŞEHİR	Blok No	-
İlçesi	AVANOS	Bağımsız Bölüm No	14
Mahallesi	KALABA	Bağımsız Bölümün Katı	1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Büro
Sokağı	-	Arsa Payı	8/244
Mevki	KÖYÜÇİ	Cilt No	1
Niteliği	Bir Bodrum Bir Zemin İki Normal Katlı Bir Fırın Ve Bes Dükân Onsekiz Nolu Kargir Apartman Ve Bahçesi	Sahife No	42
Pafta	-	Edinme Tarihi	26.04.2023
Ada	-	Edinme Yevmiye No	4055
Parsel	375	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	480,00 m ²		
Malik	SÜMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

Tapu Takyidat Bilgileri

Şerh: Bulunmamaktadır

Beyan: Yönetim Planı (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

İrtifak: Bulunmamaktadır.

Rehin: Bulunmamaktadır

1. 4. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

NEVŞEHİR İLİ, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi.

Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur.



İlin ekonomisi geniş ölçüde tarıma dayanır. Faal nüfusun %75'i tarım sektöründe çalışır. Sanayi pek gelişmemiştir. Turizm sektörü son senelerde hızla gelişmektedir. Peribacaları ve kayalara oyulmuş kiliseler. Tarım: Mevsim ve yağış şartları sebebiyle tarım ürünleri fazla çeşitli değildir. Tahıl, yumru ve sanayi ürünleri başlıca tarım ürünleridir. Patates üretiminde Nevşehir ili Niğde ve İzmir'den sonra üçüncü sırada bulunur. Ayrıca ilde şekerpancarı, buğday, arpa, çavdar, bakla, nohut, fasulye, mercimek yetiştirilir. Sebzeçilik gelişmiştir. Fakat meyvecilik bilhassa bağcılık önemli yer tutar. Meyve olarak üzüm, elma, zerdali, armut, kayısı, ceviz, dut, iğde, ayva ve badem yetişir. Hayvancılık: Nevşehir ilinde arazinin ekime tahsis edilmesi sebebiyle yeterli otlak (çayır ve mer'a) yoktur. Fakat, besi hayvancılığı gelişmekte olup, bunun neticesi sığır miktarı artarken, küçükbaş hayvan sayısı gittikçe azalmaktadır. Madenleri: Nevşehir ili maden bakımından zengin sayılmaz. İşletilmekte olan madenleri azdır. Gülşehir kaya tuzlarından yıllık ortalama 20 bin ton tuz.

Kaynak: nevsehir.gov.tr, 2024

Nevşehir nüfusu 2024 yılı itibarı ile 315.994 kişidir. Bu nüfus, 155.897 erkek ve 160.097 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,47 erkek, %50,53 kadındır.

Yıl	Nevşehir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	315.994	155.897	160.097
2022	310.011	152.912	157.099
2021	308.003	152.189	155.814

Kaynak: TÜİK, 2024

AVANOS İLÇESİ; Avanos ilçesi Cumhuriyetten önce kurulmuş olup, 07 Temmuz 1954 tarih ve 8748 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 30.06.1954 tarihli ve 6429 sayılı Kanunla Nevşehir iline bağlanmıştır.1045km² alana sahip olan Avanos ilçesi, doğuda Kayseri İli, Güneyde Ürgüp ve Nevşehir merkez, batıda Gülşehir ve Hacıbektaş, kuzeyde ise Kozaklı ilçesiyle çevrilidir. Kızılırmak kenarında yer alır. İl merkezine uzaklığı 20 km’dir.

İlçenin merkez nüfusu ilin ikinci büyük ilçesidir. İlçeye; Akarca, Çalış, Kalaba, ve Özkonak olmak üzere 4 belde bağlı bulunmaktadır.

Avanos’un nüfusu 2024 yılı itibarı ile 32.682 kişidir. Bu nüfus, 16.254 erkek ve 16.428 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,93 erkek, %52,07 kadındır.

Yıl	Avanos Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	32.682	16.254	16.428
2022	32.477	16.159	16.318
2021	33.047	16.417	16.630

Kaynak: TÜİK, 2024

Taşınmaz; “Kalaba Mahallesi, Kayseri-Kırşehir Yolu Avanos / Nevşehir” açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Avanos kent merkezinin kuzeydoğusunda bölgede yer almaktadır.

Avanos ilçe Kalaba mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, Taşınmazın bulunduğu bölge geneli 2-3 katlı yapılar ve boş arsalardan oluşmaktadır. yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kalaba kent merkezinin güneydoğusu yönünde gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın orta düzeyde olduğu, doğu istikametine gidildikçe yapıların yoğunluğunun arttığı gözlemlenmiştir.

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %80 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, fiili durum itibari ile arz ve talep dengelidir.



Kaynak: Google Earth, 2024

2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün dijital servisinden temin edilen 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanmış Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan konu taşınmaz "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

T.C. Nevşehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğünden 1/25.000 ölçekli planın yer almadığı bilgisi alınmıştır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

T.C. Nevşehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğünde konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinde "Ticaret Alanı" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Avanos Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu taşınmaza ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinde “Bitişik Nizam, Yençok= 4 kat, “Ticaret Alanı” olduğu bilgisi alınmıştır.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

–Konu mülk sınırları içerisinde bulunduğu 1/5000 ölçekli “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.

– Yerinde yapılan incelemelere göre, parselin kargir iş merkezi olduğu görülmüştür. Arsa üzerinde ayırık nizamda, betonarme/karkas inşaat yapı tarzında 3/A yapı sınıfında inşa edilmiş bir adet yapı bulunmaktadır. Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bina; zemin kat + 2 normal kattan oluşmaktadır.

– Binanın zemin katında; bina girişi, 5 adet dükkan ile Fırın, 1. normal kat ile 2. normal kat aralığında her katta 9 er adet büro yer almakta olup yapıda toplam 24 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Yapı girişi zemin kattan kuzey yönünden sağlanmakta olup bina giriş kapısı camekanlı demir kapı, yapı giriş holü döşemesi, kat holleri döşemeleri ve merdiven basamakları mermer ile kaplı, tüm bu hacimlerin duvarları plastik boyalıdır. Yapının tüm cepheleri plastik boyalıdır. Binada asansör bulunmamaktadır.

4. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1. Taşınmazın Kullanıcı Durumu ve Bölgenin Deprem Derecesi

Deprem Bölgesi	1. derece	2. derece	3. derece	4. derece	5. derece
					X
Kullanıcı Durumu	Kiracı	Mal sahibi	Boş	İşgal	
			X		
İşgal ve Kirada İse Kim Tarafından ve Ne Amaçla Kullanıldığı	taşınmaz iş merkezinin 1. Katında yer alan 1 adet büro-ofis vasıflı boş taşınmaz.				

4.2. Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

Parsel Geometrisi: 0 Ada 375 no.lu parsel; amorf bir forma sahiptir.

Parsel Ölçüleri: Taşınmaz kuzey yönünde bulunan yola 25 metre, doğu yönünde bulunan yola 20 metre cephesi bulunmakta olup diğer cephesi komşu parseller ile çevrilidir.

Eğim: Topoğrafik olarak eğimsiz bir yapıya sahip olup yol ile hemzemindir.

Altyapı ve Diğer Özellikleri: Taşınmaz; şehir içi yerleşimine yakın konumda, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik altyapı konu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunmaktadır.

14 bağımsız bölüm no.lu “Büro” nitelikli taşınmaz ana yapının 1. normal katında, kuzey taraftaki bina girişine önden bakıldığında ön tarafta konumlu olup tek cephelidir.

Ana cadde üzerinde konumlanmasından dolayı büronun görünürlüğü ve reklam kabiliyeti iyidir. Büronun bulunduğu bölgede yaya ve araç sirkülasyonu üst seviyededir.

Mahallinde yapılan ölçümlerde 14 no.lu bağımsız bölüm ~24 m² alanlı olup, tek büro hacminden oluşmaktadır. Taşınmaz fiiliyatta boş olup kullanılmamaktadır. Büro giriş kapısı ve pencereleri ahşap doğrama, zeminleri beton kaplı, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazların bakımsız olup kapsamlı tadilata ihtiyaçları olduğu tespit edilmiştir.

5. EKLER

EKLER			
Numarası	Adı	Mevcudiyeti	Açıklama
İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR			
EK 1	Tapu Kayıt Belge Örnekleri, (Tapu Tetkiki, Karar Belge Örnekleri)	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	T.C. Avanos Tapu ve Kadastro Müdürlüğü
İLGİLİ KADASTRO ŞEFLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR			
EK 2	Kadastro ile İlgili Alınan Yazı ve Ekleri, (Kadastro Çapı, Plan, Pafta Örnekleri, vb.)	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	TKGM Kadastro Müdürlüğü
İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR			
EK3	Taşınmazın İmar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	T.C. Avanos Belediyesi
MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER			
EK 4	Fotoğraflar	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Mahallinde yapılan tespitler sırasında çekilmiştir.

EK 1: TAKYİDAT BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-5-2024-16:01



Kayıd Oluşturan:

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/375
Taşınmaz Kimlik No:	59894533	AT Yüzölçümü(m2):	480.00
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/AVANOS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avanos	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KALABA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//14
Cilt/Sayfa No:	1/42	Arsa Pay/Payda:	8/244
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI BİR FIRIN VE BES DÜKAN ONSEKİZ NOLU KARGIR APARTMAN VE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
744184932	(SN:8296750) SÜMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:7860016464	-	1/1	-	-	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 26-04-2023 4055	-

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

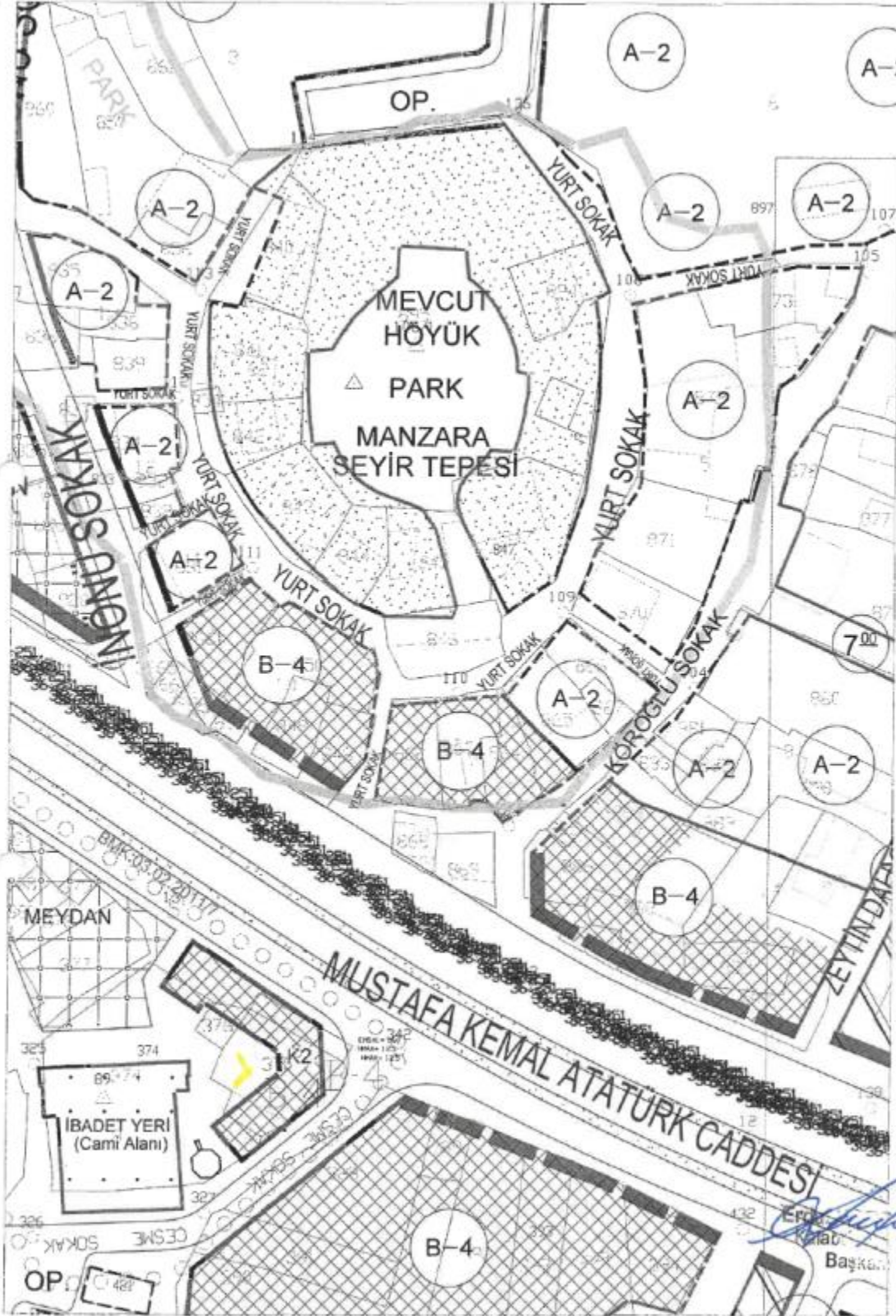
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c0aTpKWlv6y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

EK 2: KADASTRO PLAN ÖRNEĞİ

		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy	
Nevşehir		Avanos			Kalaba	
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta	
	375	480,00	Bir Bodrum Bir Zemin İki Normal Katlı Bir Fırtın Ve Bes Dükan Onsekiz Nolu Kargir Apartman Ve Bahçesi	Köyiçi	6	
<ul style="list-style-type: none"> • Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır. • Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır. • Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz. • Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, 'TKGM' nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir. • Tüm Hakları Saklıdır. 						



KALABA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ																																				
GAYRİMENKUL SAHİBİ:																																				
SAYI: 2/258		KADASTRO ÇAPI																																		
		Tarih. 14/12/2017																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Her-foNo</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>31 930.377</td><td>29299.400</td></tr> <tr><td>2</td><td>31 949.047</td><td>29288.450</td></tr> <tr><td>3</td><td>31 948.057</td><td>29285.230</td></tr> <tr><td>4</td><td>31 936.387</td><td>29272.720</td></tr> <tr><td>5</td><td>31 931.341</td><td>29269.771</td></tr> <tr><td>6</td><td>31 923.527</td><td>29274.750</td></tr> <tr><td>7</td><td>31 925.377</td><td>292791.30</td></tr> <tr><td>8</td><td>31 920.827</td><td>29281.700</td></tr> <tr><td>9</td><td>31 923.256</td><td>29287.746</td></tr> <tr><td>10</td><td>31 928.877</td><td>29296.000</td></tr> </tbody> </table>		Her-foNo	Y	X	1	31 930.377	29299.400	2	31 949.047	29288.450	3	31 948.057	29285.230	4	31 936.387	29272.720	5	31 931.341	29269.771	6	31 923.527	29274.750	7	31 925.377	292791.30	8	31 920.827	29281.700	9	31 923.256	29287.746	10	31 928.877	29296.000		
Her-foNo	Y	X																																		
1	31 930.377	29299.400																																		
2	31 949.047	29288.450																																		
3	31 948.057	29285.230																																		
4	31 936.387	29272.720																																		
5	31 931.341	29269.771																																		
6	31 923.527	29274.750																																		
7	31 925.377	292791.30																																		
8	31 920.827	29281.700																																		
9	31 923.256	29287.746																																		
10	31 928.877	29296.000																																		
		<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; margin: 5px;">5 A-3 3</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; margin: 5px;">0.35 1.05</div> </div>																																		
		1/1000																																		
İLİ:	NEVŞEHİR	İNŞAAT NİZAMI	BİTİŞİK																																	
İLÇESİ:	AVANOS	KAT ADEDİ (İMAR PLANINDA)	4 KAT																																	
MAHALLESİ:	HÜRRİYET	BİNA YÜKSEKLİĞİ (MAX)	PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.																																	
MEVKİİ	M.K. ATATÜRK CAD.	ÖN VE YAN BAHÇE MES.	5.00 m 3.00 m																																	
İmar Planı Onay Tarihi		ARKA BAHÇE MESAFESİ	PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.																																	
Parselasyon Onay Tarihi		BİNA CEPHELERİ (MAX)																																		
ÖLÇEĞİ:	1/1000	K.A.K.S. UYMAK KAYDIYLA MAX.BÜRÜT İNŞAAT ALANI																																		
	PAFTA	ADA	PARSEL																																	
TAPU	5	-	375																																	
IMAR																																				
Adres:	Hürriyet Mahallesi	KAKS ALANINA UYMAKŞARTIYLA SAÇAKKONSOL																																		
Düzenleyen :TALAT KÜDÜ																																				
İLHAN ÇİÇEK Fen Memuru																																				

EK 4: FOTOĞRAFLAR



