



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / KÜTAHYA / GEDİZ / MUHİPLER

1 ADET FABRİKA BİNASI VE ARSASI

**Rapor No: 2015/058**  
**Rapor Tarihi: 03.08.2015**

**Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş.**  
Altınşehir Mh. 241. Sk. No:16  
Burcu İş Merkezi D:9 Nilüfer / Bursa  
Tel: 0 224 222 89 22 Fax: 0 224 222 06 99  
[www.hedefdegerleme.com.tr](http://www.hedefdegerleme.com.tr)

**İÇİNDEKİLER:**

<b>BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:</b> .....	4
<b>BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER:</b> .....	5
3-1 Taşınmazın Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri.....	5
3-2 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	5
3-3 Taşınmazın Bulunduğu bölge ve taşınmaz krokileri.....	6
3.4 Taşınmazın konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri.....	9
3.5 Parselin jeolojik ve topoğrafik durumu.....	10
3.6 İmar durumu, çap/pafta bilgileri ve plan notları.....	10
3.7 Ruhsat ve Proje Bilgileri Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olup Olmadığı.....	10
3.8 Yapı Denetim Bilgileri.....	11
3.9 Ana Gayrimenkulün Özellikleri .....	11
3.10 Bağımsız Bölümün Özellikleri.....	11
3.11 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler (Olumlu ve Olumsuz Faktörler) .....	11
3.12 Taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi.....	12
<b>BÖLÜM 4. MEVUCT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ:</b> .....	13
<b>BÖLÜM 5. DEĞERLEME İLE İLGİLİ TANIMLAR, KULLANILAN YÖNTEMLER VE KULLANILMA NEDENİ:</b> .....	15
5.1 Değerleme ile ilgili bazı tanımlar.....	15
5.2 Değerleme Yaklaşımları .....	15
5.3 Değerlemede kullanılan emsal veriler .....	16
<b>BÖLÜM 6. DEĞERLEME:</b> .....	19
6.1 Değerleme Detayları ve Ayrıntılı Analiz .....	19
6.2 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	21
6.3 Nihai Değer.....	22
6.4 Uygunluk Beyanı.....	23
<b>BÖLÜM 7. EKLER:</b> .....	24
7.1 Taşınmaza Ait Fotoğraflar .....	24
7.2 Taşınmaza Ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	36
7.3 Taşınmaza Ait Mimari Proje Görüntüleri ve İmar Durumu Belgesi.....	38
7.4 Taşınmaza ait Takyidat belgesi.....	47
7.5 Son 3 yılda tapu ve imar kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığına dair yazı.....	48
7.6 Raporu hazırlayanların lisans belgeleri .....	50

**BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ:**

<b>1.1 TALEP TARİHİ</b>	<b>30.06.2015</b>
<b>1.2 DEĞERLEME TARİHİ:</b>	<b>30.06.2015</b>
<b>1.3 RAPOR TARİHİ VE RAPOR NO</b>	<b>03.08.2015 / 2012-058</b>
<b>1.4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMAN</b>	Muhammed GÜNGÖR Harita Mühendisi SPK Lisans No:401224
<b>1.5 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Ömer KAŞIKCI Harita Mühendisi SPK Lisans No:401356
<b>1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİH / NO</b>	<b>30.06.2015</b>
<b>1.7 RAPORU TALEP EDEN</b>	<b>GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.</b>
<b>1.8 GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>Gediz Organize Sanayi Bölgesi 102. Cadde No:2 Gediz / KÜTAHYA</b>
<b>1.9 RAPORUN TÜRÜ</b>	Kütahya İli, Gediz İlçesi, Muhipler Mahallesi, 862 Ada 7 Parsel, 36.568,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "BAHÇELİ FABRİKA" vasıflı, "Gediz Plastik Petrol Turizm ve Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.
<b>1.10 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	Söz konusu rapor Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacına yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



**BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:**

<b>2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI VE ADRESİ</b>	<b>HEDEF TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.</b> Altınşehir Mah. 241. Sok. No:16 Burcu İş Merkezi D:9 Nilüfer / Bursa / Türkiye Tel: 0 224 222 8922 Fax: 0 224 222 0699
<b>2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI VE ADRESİ</b>	<b>GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.</b> Kütahya Yolu 3.km P.K: 7 43600 Gediz / Kütahya / TÜRKİYE
<b>2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (RAPORUN KONUSU VE AMACI) VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	İş bu rapor Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Gediz Plastik Petrol Turizm ve Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan, Kütahya İli, Gediz İlçesi, Muhipler Mahallesi, 862 Ada 7 Parsel, 36.568,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "BAHÇELİ FABRİKA" vasıflı, üzerindeki yapıların yasal durumlarının irdelenmesi, yasal ve mahalli değerlerinin mevcut piyasa koşullarına göre tespitinin yapılması ile Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacına yönelik hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

**BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER:****3-1 Taşınmazın Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri**

<b>İli</b>	Kütahya	<b>Arsa Payı</b>	1/1 Tam	
<b>İlçesi</b>	Gediz	<b>Blok No</b>	-	
<b>Bucağı</b>	-	<b>Kat No</b>	-	
<b>Mahallesi</b>	Muhipler (Kadastro)	<b>Bağ. Bölüm No</b>	-	
<b>Köyü</b>	-	<b>Niteliği</b>	-	
<b>Sokağı</b>	-	<b>Yevmiye No</b>	1528	
<b>Mevkii</b>	OSB	<b>Cilt No</b>	31	
<b>Pafta No</b>	-	<b>Sahife No</b>	2978	
<b>Ada No</b>	862	<b>Tapu Tarihi</b>	25.04.2012	
<b>Parsel No</b>	7	<b>Yön. Planı Tarihi</b>	-	
<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	36.568,00	<b>Malik</b>	Gediz Plastik Petrol Turizm ve Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
<b>Vasfı</b>	BAHÇELİ FABRİKA			
<b>Tapu Şekli</b>	<b>Kat İrtifakı</b>	<b>Kat Mülkiyeti</b>	<b>Cins Tahsisli</b>	<b>Diğer</b>
	--	--	X	--

**Takyidat Bilgileri:**

- Rapor konusu taşınmaz üzerinde yapılan incelemelerde, tapu kütüğü gözle görülememiş olup taşınmaz üzerinde yer alan bilgiler, TKGM Portal Sistemi üzerinden onaylı takbis çıktısı olarak tarafımıza sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ve şerhe rastlanılmadığı bilgisi edinilmiştir. Onaylı çıktı rapor ekinde sunulmaktadır.

**3-2 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Gediz Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kütahya Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içinde herhangi bir alım-satım geçirmediği ve ada parsel numarasında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu bilgilerle ilgili yazılı belge ekte sunulmuştur.

### 3-3 Taşınmazın Bulunduğu bölge ve taşınmaz krokileri











### 3.4 Taşınmazın konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri

#### ***Taşınmazın konumu;***

Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya İli, Gediz İlçesi, Gediz Organize Sanayi Bölgesi, 102.Cadde, No:2, Gediz Plastik Petrol Turizm ve Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. posta adreslidir. Konu taşınmaz, Organize Sanayi Bölgesi girişinde sağdaki ilk parselde yer almaktadır.

#### ***Taşınmaza Ulaşımı;***

Konu taşınmaz tarif olarak, Gediz ilçe merkezinden Uşak istikametine doğru giderken yaklaşık 5 km ileride sağda yer alan Gediz Organize Sanayi Bölgesi'ne girilir. Değerleme konusu taşınmaz organize sanayi girişinde sağdaki ilk parsel üzerinde konumludur. Çapraz karşısında organize sanayi yönetim binası konumludur.

#### ***Çevre Bilgileri;***

Gediz Organize Sanayi Bölgesi, toplam 290 ha. üzerine yer seçimi yapılarak kurulmuş olup, birinci etapta 103 ha. alan üzerine kurulmuştur. Birinci etapta toplam 34 adet sanayi parseli mevcuttur.

Bölgenin tüm alt yapısı (yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu, doğalgaz ve telefon vs.) bitirilmiş olup, sanayiciler tarafından kullanılmaktadır. 7000m mesafeden XLPE yer altı Enerji nakil hattı ile Yeni Gediz Trafo merkezinden alınan müstakil enerji ile çift devre olarak beslenmektedir. Halen saniyede 20 litre/sn kullanma suyunun basıldığı 2000 tonluk su deposu mevcuttur. Her parselde kullanma suyu, kanalizasyon, yağmur suyu ve enerji girişleri çekilmiş ve kullanılabilir durumdadır. Ayrıca Organize Sanayi Bölgesi etrafı (6000metre) kafes tel ile çevrilerek güvenlik sağlanmıştır. Organize Sanayi Bölgesinin Teşkilat Yapısı Müteşebbis Teşekkül heyeti tarafından yönetilmektedir.

Organize Sanayi Bölgesi, Kütahya-Uşak-İzmir Karayolu üzerinde bulunmakta olup;

Gediz Şehir Merkezine 5 Km,

Uşak Organize Sanayi Bölgesine 32 Km,

Kütahya Organizeye 107 Km ve

İzmir Limanına 200 Km mesafededir.

En yakın demiryolu ve havalimanı Uşak'ta olup OSB ye olan mesafesi 60 km dir.

Ankara, İstanbul, Bursa ve İzmir güzergâhlarından direkt otobüs seferleri mevcuttur.

680 rakımında, ılıman bir iklimte sahiptir. Yıllık sıcaklık ortalaması 11.6C dir. Yıllık yağış ortalaması ise 460mm dir. Hakim rüzgar yönü kuzeydir. En soğuk aylar Ocak, Şubat en sıcak aylar Temmuz ve Ağustostur.

OSB ye en yakın Gediz ilçesinde 2 si devlet bankası olmak üzere 6 banka mevcuttur. Bunlar Ziraat, Halk, Garanti, Yapı kredi, Akbank ve İş Bankası'dır.

Gediz Belediyesinin çalıştırdığı İki adet Termal Turizm Merkezi içinde apart oteller mevcuttur.

Gediz'de devlet ilköğretim okullarının yanı sıra özel ilköğretim okulu, düz ve Anadolu liselerine ilave, Anadolu endüstri meslek lisesi, çıraklık eğitim merkezi ve Dumlupınar Üniversitesi'ne bağlı meslek yüksekokulu mevcuttur.

Gediz OSB 5084 sayılı yasanın değişik 5350 sayılı yasa kapsamında kalmakta olup, kalkınmada öncelikle bölgelerdendir. Bu bağlamda bölgede yatırım yapacakların avantajları:

1. Ucuz ve nitelikli iş gücü,
2. İnşaata hazır Ucuz sanayi parselleri,
3. OSB dışındaki elektrik fiyatına oranla, %10 daha ucuza elektrik,
4. Ucuz kullanma suyu ve diğer hizmetlerdir.

Gediz sınırları içinde 40'dan fazla ülkeye ihracat yapılmaktadır.

Başlıca iş kolları ise; Seramik, Gıda, Plastik Ambalaj, Mermer, Makina, Tekstil, Orman ürünleri ve Mobilya sanayisidir. Geleceğin yakıtı olarak lanse edilen BOR madeni, (Türkiye'de çıkan toplam madenin %70'i) bölgeden çıkmaktadır. Bölgede ayrıca yüksek kalorili kömür ocakları da mevcuttur.

### 3.5 Parselin jeolojik ve topoğrafik durumu

Değerleme konusu parsel dikdörtgene yakın bir formda olup kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

### 3.6 İmar durumu, çap/pafta bilgileri ve plan notları

#### **İmar Durumu;**

Gediz Organize Sanayi Bölgesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 862 ada 7 parsel, 01.07.2015 Tarihli resmi imar durum belgesine göre;

Organize sanayi bölgesi içinde sanayi alanı imarlı, Emsal;0.50, Hmax; Serbest, ön bahçe mesafesi 26 mt, yan bahçe mesafesi 15mt, arka bahçe mesafesi 24mt yapılaşma haklarına sahiptir. İmar durumu ile ilgili ilgili kurumdaki yazı ekte sunulmuştur.

Taşınmazın imar planı onay tarihi 07.07.1999'dur. Parselasyon onay tarihi 16.11.2005'dir.

### 3.7 Ruhsat ve Proje Bilgileri Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olup Olmadığı

Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 4780m<sup>2</sup> alana sahip tek kütle halinde, idari bölümü iki katlı, fabrika kısmı tek katlı olan fabrika binası bulunmaktadır. Bina alansal olarak ruhsat ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın mahallen yapılan ölçümlere göre hesaplanan alanı ile ruhsat ve projesinden hesaplanan alanı birbiri ile uyumludur.

Taşınmaza ait 26.01.2007 tarih ve 1 nolu yapı ruhsatı ile, bu ruhsata bağlı 27.07.2007 tarih ve 1 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.



### 3.8 Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapı, belediye mücavir alanı sınırları dışında yer almakta olup yapı denetimine tabi olmadan inşa edilmiştir.

### 3.9 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 36.568m<sup>2</sup> parsel alanına sahiptir. Yapılaşma hakkının büyük kısmı henüz kullanılmamış olup parsel üzerine parselin kuzey cephesine yerleşecek şekilde fabrika binası inşa edilmiştir. Fabrika binası idari bölüm ve fabrika bölümünden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 4780m<sup>2</sup>dir.

İdari bölüm; iki katlı olup her bir katı yaklaşık 140m<sup>2</sup> alana sahiptir. Toplamda 280m<sup>2</sup>dir. İdari bölümün giriş katında, sekreteryaya, muhasebe gibi birimler, üst katında ise yönetici odaları mevcuttur. Oda zeminleri laminat parke kaplı, duvarlar alçısiva üzeri plastik boyalı, tavanlar taşıyıcı asma tavan şeklindedir. Isıtma sistemi bulunmamakta olup ısıtma-soğutma klimalar ile sağlanmaktadır. Ortak alanlarda zeminler seramik kaplıdır. Kapılar ahşap Amerikan kapı, pencereler pvc doğramadan mamuldür.

Fabrika bölümü; tek katlı olup tek hacim şeklindedir. Alansal büyüklüğü 4500m<sup>2</sup>dir. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık 7,5m'dir. Fabrika zemini epoksi beton kaplıdır. Bina prefabrik yapı tarzında inşa edilmiştir. Çatısı sandviç panel kaplıdır. Fabrika bölümünün içinde yemekhane, soyunma odaları, wc-lavabolar, şef odası gibi hacimlerin olduğu bölüm de yer almaktadır.

### 3.10 Bağımsız Bölümün Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir kat irtifakı kurulu olmadığından dolayı bağımsız bölümü teşkil etmemektedir.

### 3.11 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler (Olumlu ve Olumsuz Faktörler)

#### **OLUMLU FAKTÖRLER:**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana yola yakın olması
- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması
- Organize sanayi içindeki parsellere göre yola bakan eğim açısından düz bir topografik yapıya sahip olması sebebi ile kazı/dolgu maliyetinin minimum olması
- Anayoldan bakıldığında ilk sıradaki parsel olması sebebi ile reklam kabiliyetinin yüksek olması

#### **OLUMSUZ FAKTÖRLER :**

- Parsel ile ana ulaşım yolu arasında kalan bölümdeki yükselti sebebiyle mevcut fabrika binasının ana yoldan görünebilirliğinin kısmen azalması.



### 3.12 Taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi

Gediz, Kütahya ilinin bir ilçesidir. İlçe Kütahya'nın 90 kilometre güney batısında yer alır. Daha yakın bir il olan Uşak'a ise 58 Km. mesafededir. Nüfus bakımından Kütahya'nın 3., sosyo-ekonomik bakımından 2. büyük ve gelişmiş ilçesidir. İlçe merkezinin nüfusu 31.12.2014 itibariyle 22.687, kasaba ve köyler nüfusu ise 28.498 olmak üzere ilçenin toplam nüfusu 51.185'dir. Yüzölçümü 1442 km<sup>2</sup>, deniz seviyesinden yüksekliği 736 metredir. Kütahya ilinin genelinin aksine daha ılıman bir iklim görülür. Kütahya'nın sıcaklık ortalamaları en yüksek olan ilçesidir. İlçede Murat Dağı kaplıcaları ve Ilıca kaplıcaları bulunur.

**Tarım:** İlçede toplam 40.869 hektar tarım alanı olup, bu alanın 19.450 hektarı hububat, 1.117 hektarı sanayi bitkileri, 2.690 hektarı yem bitkileri, 5.910 hektarı yemeklik baklagiller, 1.461 hektarı diğer tarla bitkileri, 6.496 hektarı nadas, 764 hektarı tarıma elverişli olup kullanılmayan 2.149 hektarı sebze alanları, 832 hektarı bağ bahçe olarak kullanılmaktadır. İlçenin toplam 40.869 hektar olan tarım alanınının 8.600 hektarı sulanan, 32.269 hektarı ise sulanmayan alandır. İlçe halkı geçimini 1.derece tarla ürünlerinden sağlamakta ise de meyvecilik önemli bir yer işgal etmektedir. Gediz nehri kenarındaki köylerde sanayi bitkilerinden kendir ve pancar ekimi yapılmaktadır. İlçemizde 7.000 çiftçi ailesi mevcuttur.

**Hayvancılık:** İlçenin genel hayvancılığı ıslah edilmiş değildir. İlçede hayvan varlığı şöyledir.

**Sığır;** Saf kültür 3142 adet, Kültür melezi 5436 adet, Yerli 136 adet olmak üzere toplam sığır sayısı 8.741'tür. **Koyun;** Yerli ve Diğerleri 18.322 adet, Merinos 5672 adet olmak üzere toplam koyun sayısı 23.994'tür. **Kıl keçisi;** İlçemiz arazisi dağlık ve ormanlık olduğu için kıl keçisi üretimi daha fazla olup 17.765 baş kıl keçisi mevcuttur. **Tarımsal Kuruluşlar:** 1 Adet Pancar Bölge Şefliği, 6 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 1 adet Sulama Kooperatifi, 10 adet Yem Bayii, 3 adet Zirai İlaç Bayii, 6 adet Çiftçi Malları Koruma Başkanlığı bulunmaktadır.

**Sağlık;** İlçe merkezinde 100 yataklı tam teşekküllü Devlet Hastanesi ile 1 Verem Savaş Dispanseri, 1 Ana Çocuk Sağlığı Merkezi, 14 Sağlık Ocağı, 27 Sağlık Evi bulunmaktadır.

Tüm sağlık kuruluşlarında toplam muhtelif branşlarda;13 adet Uzman Hekim, 5 adet Diş Tabibi(3 Diş Tabibi özel çalışmakta), 21 adet Pratisyene Hekim, 15 adet sağlık memuru, 40 adet ebe, 61 adet hemşire ve 2 çevre sağlık teknisyeni bulunmaktadır.



## BÖLÜM 4. MEVUCT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ:

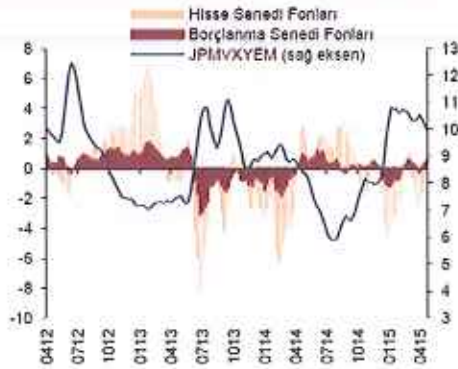
### Mevcut Ekonomik Koşullar:

2015 yılının ilk çeyreği küresel finans piyasalarındaki oynaklığın devam ettiği bir dönem olmuştur. Küresel para politikalarındaki farklılaşmanın sürmesi, normalleşme sürecine dair belirsizlikler ve iktisadi faaliyetteki zayıf seyir bu gelişmede etkili olmuştur. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları zayıf seyretmiş ve döviz kuru oynaklıkları artmıştır (Grafik 1.1). Benzer şekilde gelişmekte olan ülke risk primleri de dalgalı bir görünüm sergilemiştir (Grafik 1.2). Bu dönemde, küresel büyüme zayıf seyretmeye devam etmiştir. Ülke grupları ayırımında bakıldığında gelişmekte olan ülkelerde küresel krizden sonraki hızlı toparlanma döneminin ardından büyüme oranlarının bir gerileme sürecine girdiği ve 2014 yılında kriz sonrası en düşük büyüme rakamlarına ulaşıldığı görülmektedir. Gelişmiş ülkeler grubunda, ABD görelisi olarak güçlü bir performans sergilemeye devam ederken, yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetinde sınırlı da olsa canlanma gözlenen Avrupa'da büyüme halen zayıf seyretmektedir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, küresel iktisadi faaliyete dair çok sınırlı bir iyileşmeye işaret etmekte, Türkiye'nin dış talebi açısından oldukça önemli olan Avrupa ekonomisinde ise toparlanma belirtileri gözlenmektedir.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve risk primi göstergeleri ile kurlarda dalgalanmalar yaşanmıştır. Küresel belirsizliklerin yoğun olduğu bu dönem Türkiye ekonomisi açısından çeşitli fırsatlar ve zorluklar barındırmaktadır. Düşük seyreden emtia fiyatları girdi maliyetlerini olumlu yönde etkileyerek enflasyon ve dış denge üzerinde doğrudan iyileştirici rol oynamaktadır. Ek olarak, düşük düzeylerde seyreden enerji fiyatları kaynaklı harcanabilir gelir artışı büyümeyi destekleyebilecek bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Düşük uzun vadeli faizler de yine ekonomi açısından destekleyici bir unsur olmaktadır. Düşük küresel faiz ortamında dış borç vadelerinin uzatılmasının ve basiretli borçlanmanın desteklenmesinin finansal istikrarı güçlendireceği değerlendirilmektedir. Küresel ekonomide gözlenen zayıf seyir ise ihracat büyümesini sınırlandırarak büyümeyi aşağı çeken bir gelişmedir. Ayrıca, para politikalarındaki farklılaşma sonucunda euro-dolar paritesinde gözlenen aşırı oynaklık Türkiye'nin dış talep dağılımına bağlı olarak ihracat açısından bir zorluk oluşturmaktadır.

**Grafik 1.1.**

Gelişmekte Olan Ükelere Portföy Akımları  
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar ABD Doları) ve  
Döviz Kurları Oynaklık Endeksi (JPMVXYEM) (Yüzde)



Kaynak: EPR, Bloomberg

**Grafik 1.2.**

Gelişmekte Olan Ükeler ve Türkiye CDS Gelişmeleri  
(Baz Puanı)



\*Brezilya, Çek C., Endonezya, G. Afrika, Kolombiya, Macaristan, Meksika, Polonya, Romanya ve Şili. \*\*Brezilya, Endonezya ve G. Afrika.  
Kaynak: ICMR, Bloomberg

2014 yılında büyüme bir önceki yıla göre bir miktar yavaşlamıştır. Üretim tarafında arz yönlü gelişmeler sonucu tarım sektörü katma değerinde düşüş yaşanması bu yavaşlamada etkili olmuştur. Harcama tarafında ise net ihracat büyümeye katkı veren en önemli kalem olmuştur. Bu çerçevede 2014 yılında cari açıkta önemli bir iyileşme gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk çeyreğine ilişkin açıklanan veriler iktisadi faaliyette hem iç talep hem de dış talep kaynaklı bir ivme kaybına işaret etmektedir. İlk çeyrekteki zayıf seyir sonrasında iktisadi faaliyetin ılımlı ve kademeli bir şekilde toparlanacağı öngörülmektedir.

Para politikasındaki temkinli duruşun ve alınan makroihtiyati önlemlerin olumlu etkisi ile çekirdek enflasyon göstergelerindeki iyileşme eğilimi yılın ilk çeyreğinde de sürmüştür. Gıda enflasyonunun yüksek seyri ise bu dönemde tüketici enflasyonundaki düşüşü geciktiren en temel gelişme olmuştur. Maliyet yönlü baskılar nedeni ile enflasyon görünümü bir miktar bozulmakla birlikte temkinli para politikası duruşu ve gıda fiyatlarında yaşanması muhtemel bir düzeltme sonucunda enflasyondaki düşüş sürecinin devam edeceği tahmin edilmektedir.

Kaynak:TCMB



## **BÖLÜM 5. DEĞERLEME İLE İLGİLİ TANIMLAR, KULLANILAN YÖNTEMLER VE KULLANILMA NEDENİ:**

### **5.1 Değerleme ile ilgili bazı tanımlar**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **5.2 Değerleme Yaklaşımları**

#### **• Piyasa Değeri Yaklaşımı**

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

#### **• Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.



Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### • **Nakit Akışı Gelir Yaklaşımı**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

### 5.3 Değerlemede kullanılan emsal veriler

#### Piyasa Analizi;

Yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede mevcut; halen satılık veya kiralık olan aşağıdaki emsallere ulaşılmıştır. İlave olarak gayrimenkulün çevresindeki yakın ilçelerde bulunan sanayi parselleri ile fabrika emsalleri de, Gediz İlçesi'nin küçük bir ilçe olması ve yeterli sayıda emsal verisi barındırmaması sebebiyle eklenmiştir.

- 1) Kütahya İli, Gediz İlçesi sınırları içerisinde Gediz-Kütahya Yolu 3.km'de, Gediz Ambalaj Fabrikası yakınında yola cepheli mevzi imar planı ile sanayi imarına dönüştürülebilecek nitelikte, halihazır durumda imarsız tarla olup bağ-bahçe kullanımı şeklindeki 5200m<sup>2</sup> alana sahip parsel 130.000.TL bedelle satılıktır.(Furkan Emlak:0274 4127575)
- 2) Kütahya İli, Gediz İlçesi sınırları içerisinde Gediz-Kütahya Yolu 3.km'de, Gediz Ambalaj Fabrikası yakınında yola cepheli mevzi imar planı ile sanayi imarına dönüştürülebilecek nitelikte, halihazır durumda imarsız tarla olup bağ-bahçe kullanımı şeklindeki 10000m<sup>2</sup> alana sahip parsel 500.000.TL bedelle satılıktır.(Furkan Emlak:0274 4127575)
- 3) Kütahya İli, Gediz İlçesi, Gediz-Kütahya Yolu'na cepheli Eskigediz Mahallesi içinde ve Gediz şehir merkezine yaklaşık 5 km mesafede olduğu ifade edilen 18.000m<sup>2</sup> parsel içerisinde toplamda yaklaşık 700m<sup>2</sup> kapalı alanı ve trafosu olduğu belirtilen, akaryakıt istasyonu ve dinleme tesisine müsait durumdaki fabrika için 875.000.TL istenmektedir. (Rotam Gayrimenkul-535 065 58 58)
- 4) Kütahya İli, Simav İlçesi, Kekliktepe Mahallesi sınırlarında bulunduğu ifade edilen 50.000m<sup>2</sup> arazi içerisinde 10.000m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan hazır beton ve micir tesisi 10.000.000.TL bedelle satılıktır. Söz konusu taşınmazın konumu net olarak tespit edilememiştir. İrtibat:0533 252 92 55- 0274 513 15 95



- 5) Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Durabey Köyü sınırlarında olduğu ifade edilen 10.000m<sup>2</sup> arazi alanı içinde 2.000m<sup>2</sup> kapalı alana sahip su dolum tesisi 1.500.000.TL bedelle satılıktır. Taşınmazın konumu net olarak tespit edilememiş olup İnegöl-Tavşanlı Yolu'ndan bir parsel iç tarafta bulunduğu bilinmektedir. İrtibat:0555 967 87 17-0242 323 78 96
- 6) Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi sınırları içerisindeki 5000m<sup>2</sup> arazi alanı içindeki 500m<sup>2</sup> kapalı alana sahip Tavşanlı İlçesi'ne 3 km mesafedeki fabrika binası 200.000.TL bedelle pazarlıksız son fiyat şeklinde satılıktır. İrtibat: 0536 960 55 89
- 7) Kütahya İli, Merkez İlçesi, 1.Organize Sanayi Sitesi içerisinde bulunan 30.000m<sup>2</sup> alanlı sanayi arsası 5.500.000.TL bedelle satılıktır. Remax Ferah Gayrimenkul: 0224 232 02 07 – 0543 504 33 56
- 8) Kütahya İli, Merkez İlçesi, Küçük Sanayi Sitesi içerisinde bulunan 500m<sup>2</sup> alanlı sanayi arsası 100.000.TL bedelle satılıktır. Süleyman Çakır Gayrimenkul: 0274 333 05 85 – 0549 332 05 85
- 9) Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alayurt Köyü, Organize Sanayi Sitesi içerisinde bulunan 11682m<sup>2</sup> alanlı arsa(3274 Ada, 7 Parsel) 610.000.TL bedelle satılıktır. Söz konusu emsal taşınmaz Kütahya merkeze yaklaşık 10km mesafede yer alan OSB içerisinde bulunmaktadır. İrtibat: 0532 408 47 78
- 10) Kütahya İli, Gediz İlçesi, Gediz Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nden alınan bilgiye göre OSB içerisindeki sanayi arsalarının OSB Yönetimi tarafından satıldığı ve parselin yola yakınlığı, eğimli bir topoğrafyada konumlu olması gibi hususlara göre satılık değerlerinin değişmekle beraber GOSB içerisindeki taban fiyatın 7.5.TL/m<sup>2</sup> olduğu ifade edilmiştir. Yine OSB yönetiminin verdiği bilgiye göre sadece hafriyat sebebiyle dahi fiyatların çok değişken olduğu ifade edilmiş ve OSB'nin elinde bulunan "Soylu İplik" fabrikasının ön kısmında bulunan konum olarak da şerefiyesi diğer birçok parsel için daha yüksek olan ve hafriyat problemi olmayan topoğrafik olarak düze yakın 30.000m<sup>2</sup> alanlı parsel için 1.000.000.TL bedel istendiği ifade edilmiştir. NOT: Hafriyat maliyetleri tarafımızca araştırılmış olup nakliyesi dahil 10.TL-20.TL/m<sup>3</sup> olduğu bilgisi alınmıştır. Gediz İlçesi şartları göz önünde bulundurulduğunda nakliye dahil ortalama hafriyat maliyeti 15.TL/m<sup>3</sup> civarındadır. Buna göre eğimli bir parselde 1 m<sup>2</sup> için ortalama 2m derinliğinde kazı yapılması halinde yaklaşık 2m<sup>3</sup> kazı ortaya çıkacaktır ki bu durumda 1m<sup>2</sup> parsel için ilave 30.TL'lik bir maliyet ortaya çıkmaktadır. Bu durumda söz konusu OSB'de taban fiyatın düşük olması sebebiyle parselin topoğrafik yapısının yüksek miktarda değer farklılıklarına sebep olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca Organize Sanayi Yönetimi tarafından değerlendirme konusu parselin karayoluna cepheli olmaları ve sanayi girişinde yer almaları sebebiyle en fazla talep gören 2 adet parselden biri olduğu ifade edilmiştir.



**EMSAL KROKİSİ**



## **BÖLÜM 6. DEĞERLEME:**

### **6.1 Değerleme Detayları ve Ayrıntılı Analiz**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsellerin ayrıntılı değer araştırması, bölgedeki benzer niteliğe sahip taşınmazların satılık değerleri, satılmış değer bilgileri ile bölge emlakçılarından temin edilen bilgiler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu Kütahya İli, Gediz İlçesi, küçük bir yerleşim birimi olması sebebiyle sanayi üretimine uygun satılık-kiralık emsal bilgisi oldukça kısıtlıdır. Bu sebeple söz konusu bölge ile benzer şartları taşıyan komşu ilçelerdeki satılık bilgileri de değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

Konu taşınmazın bulunduğu GOSB dahilinde sadece 2 adet parsel Kütahya-Uşak Yolu'na cepheli olup bunlardan biri değerlendirme konusu 862 Ada-7 Parsel'dir.

#### **YÖNTEM-1 (MALİYET YAKLAŞIMI)**

Değerleme konusu taşınmazın Gediz Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması, sanayi bölgesi içerisindeki satılık taşınmazlar, konu taşınmazın sanayi içerisindeki konumu göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parsel için arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı belirlenmiştir. Parsel üzerinde bulunan ruhsatlı yapı için ise "maliyet yaklaşımı" benimsenmiş ve "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı"nın 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğde belirtilen bedeller ile yapıların yıpranma payları göz önünde bulundurularak yapının halihazırdaki m<sup>2</sup> birim bedellerine ulaşılmış ve ortalama birim değerler belirlenmiştir.

Ruhsat belgesinde üretim binası 2-B yapı sınıfında belirtilmiş olmasına rağmen halihazırdaki kullanımının 2-C yapı sınıfına daha uygun olması sebebiyle maliyet hesaplamalarında 2-C yapı sınıfının birim değerleri göz önünde bulundurulmuştur.



Buna göre değerlendirme konusu Kütahya İli, Gediz İlçesi, Muhipler Mahallesi, 862 Ada, 7 Parsel için;

Arsa Değeri:  $36.568m^2 \times 50 TL/m^2 = 1.828.400,00-TL$   
İdari Bina Değeri :  $280m^2 \times 590 TL/m^2 = 165.200,00-TL$   
İdari Bina Yıpranma Payı (%8) =  $-13.216,00-TL$   
Üretim Binası:  $4500m^2 \times 430 TL/m^2 = 1.935.000,00-TL$   
Üretim Binası Yıpranma Payı (%8)=  $-154.800,00-TL$   
Harici müteferrik yapılar, çevre düzenlemesi ve uygunlaştırma=  $339.416.-TL$

Toplam Değer(Yasal): **4.100.000,00.-TL (Dörtmilyonyüzbin Türk Lirası)**  
Toplam Değer(Mahal): **4.100.000,00.-TL (Dörtmilyonyüzbin Türk Lirası)**

#### **YÖNTEM-2 (PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI)**

Değerleme konusu taşınmaza muadil olabilecek satılık fabrika binalarının kapalı alanları ile parsel büyüklükleri ve yine konu taşınmazın bulunduğu Kütahya İli, Gediz İlçesi ile Organize Sanayi Bölgesi şartları da göz önünde bulundurularak ortalama kapalı alan  $m^2$  satış fiyatı ortaya çıkarılmıştır.

Birim Fiyat:  $850.TL/m^2$   
Yapı Alanı:  $4780m^2$

Yapı Değeri =  $4780m^2 \times 850.TL/m^2 = 4.063.000,00-TL$  (Dörtmilyonaltmışüçbin Türk Lirası)

Emsal satılık fabrika binaları göz önünde bulundurularak değere ulaşılmıştır. Emsal verilerindeki satılık fabrika binalarının imar durumları net olarak bilinmemekte, imarlı olan parsellerin yapılaşma hakkını tamamen kullanıp kullanmadığı net olarak bilinmemekte ve değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin de imar durumuna göre yapılaşma hakkını tamamen kullanmamış olması gibi hususlardan dolayı emsal karşılaştırma yöntemine göre ortaya çıkan değer, farklı emsal ilaveleri olduğunda önemli ölçüde değişkenlik gösterecektir.

#### **YÖNTEM-3 (NAKİT AKIŞI GELİR YAKLAŞIMI)**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kütahya İli, Gediz İlçesi içerisinde kiralık fabrika bilgisine ulaşamamış olması ve Maliyet Yaklaşımı ile Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemleri kullanıldığı için Nakit Akışı Gelir Yaklaşımı ile herhangi bir hesaplama yapılmamıştır.

## 6.2 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın topoğrafik yapısı, geometrik şekli, bağlantı yolları ve ulaşım yollarına olan mesafeleri, bulunduğu organize sanayi sitesi içerisindeki konumu ve ulaşılabilirlik durumları gibi hususları dikkate alınmıştır.

<b>Değerleme Yöntemi</b>	<b>Ulaşılan Değer</b>
Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	4.063.000,00.-TL
Maliyet Yöntemi (Maliyet Yaklaşımı)	4.100.000,00.-TL

Yukarıda görüldüğü gibi her iki yöntemle bulunan değerler arasında farklar bulunmaktadır. Ayrıca konu taşınmaza emsal olabilecek satılık fabrikaların parsel alanları ile kapalı alanlarının oranı çok farklı olduğu için ortaya çıkan değer tutarsızdır. Bundan dolayı "Maliyet Yöntemi" arsa değerine ulaşılması sırasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni de kapsadığı için üretim tesislerinin değerlemesinde her dönem daha tutarlı sonuca ulaştıran Maliyet Yöntemi ile bulunan değerlerin nihai değer olarak esas alınmasının en uygun yaklaşım olacağı kanaatine varılmıştır.

Parsel üzerindeki binalar prefabrik ve betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup bu tarz yapıların ekonomik ömrü yaklaşık 70 yıl olarak değerlendirilmektedir. Parsel üzerindeki yapılar 2007 yılında inşa edilmiş olup yaklaşık 8 yaşındadır. Yapıların kalan ekonomik ömrü yaklaşık 62 yıl olacağı düşünülmektedir. Yapıların yaşının tespitinde Yapı Kullanma İzin belgelerindeki tarihleri esas alınmıştır.



### 6.3 Nihai Değer

Kıymet takdiri yapılacak bu taşınmazla ilgili olarak; Yerinde yapılan inceleme ve araştırmalar, edinilen bilgi ve belgeler, bulunduğu mevki, ulaşım durumu gibi olumlu olumsuz tüm faktörler göz önünde bulundurularak; Kütahya İli, Gediz İlçesi, Muhipler Mahallesi, 862 Ada-7 Parsel ve üzerindeki yapı için toplam,

TAŞINMAZIN DEĞERİ(YASAL):  
 4.100.000,00.-TL (Dörtmilyonyüzbin Türk Lirası)

TAŞINMAZIN DEĞERİ(MEV CUT):  
 4.100.000,00.-TL (Dörtmilyonyüzbin Türk Lirası)

<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>		<b>4.100.000,00.-TL (KDV hariç)</b> <b>4.838.000,00.-TL (KDV dahil)</b>		
<b>MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>		<b>4.100.000,00.-TL (KDV hariç)</b> <b>4.838.000,00.-TL (KDV dahil)</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANININ KANAATI</b>	<b>Satılabilir</b>	<b>Alıcısı Az X</b>	<b>Satışı Güç</b>	<b>Satılamaz</b>
<b>Rapor Tarihinde TCMB Döviz Kurları</b>	<b>USD</b>		<b>Euro</b>	
	<b>Döviz Alış</b>	<b>Döviz Satış</b>	<b>Döviz Alış</b>	<b>Döviz Satış</b>
	2.6607	2.6655	2.9694	2.9708
<b>Raporu Hazırlayan</b>	<b>Kontrol Eden</b>		<b>Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
<b>Muhammed Güngör Harita Mühendisi (SPK Lisans No:401227)</b>	<b>Şaban Acar Harita Mühendisi (SPK No:401224)</b>		<b>Ömer KAŞIKCI Harita Mühendisi (SPK Lisans No:401356)</b>	
			 <b>HEDEF</b> <b>TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.</b> Akınşehir Mh. 241 Sk.No:16 Bursa İş Mrk.K:3 D:9 Nilüfer / BURSA Tel:0224 222 89 22 Fax:0224 222 06 99 Nilüfer V.D. 461 040 7877	

#### 6.4 Uygunluk Beyanı

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu oluşturan taşınmazlarla ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan taşınmaz şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



**BÖLÜM 7. EKLER:**

**7.1 Taşınmaza Ait Fotoğraflar**










































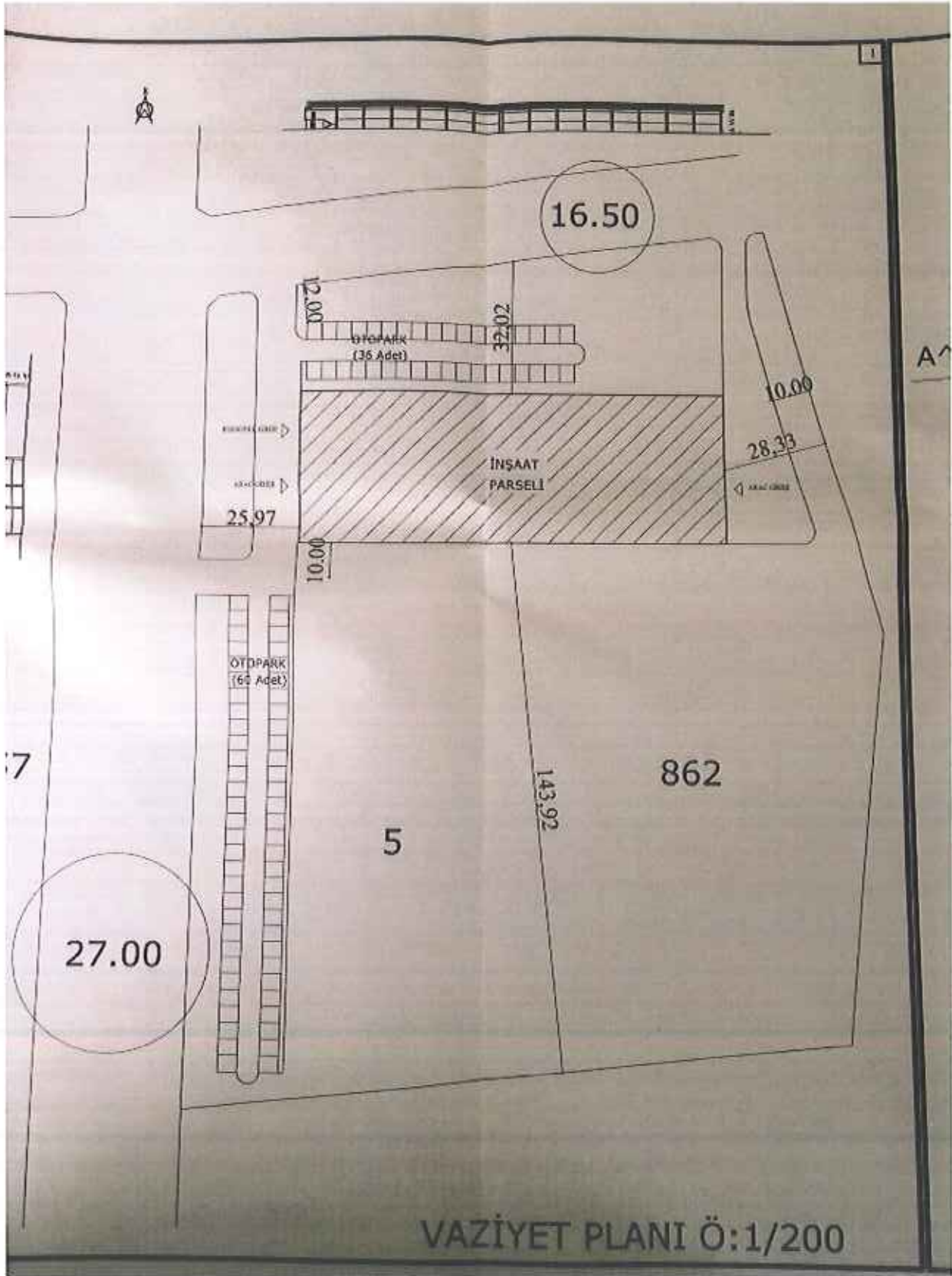


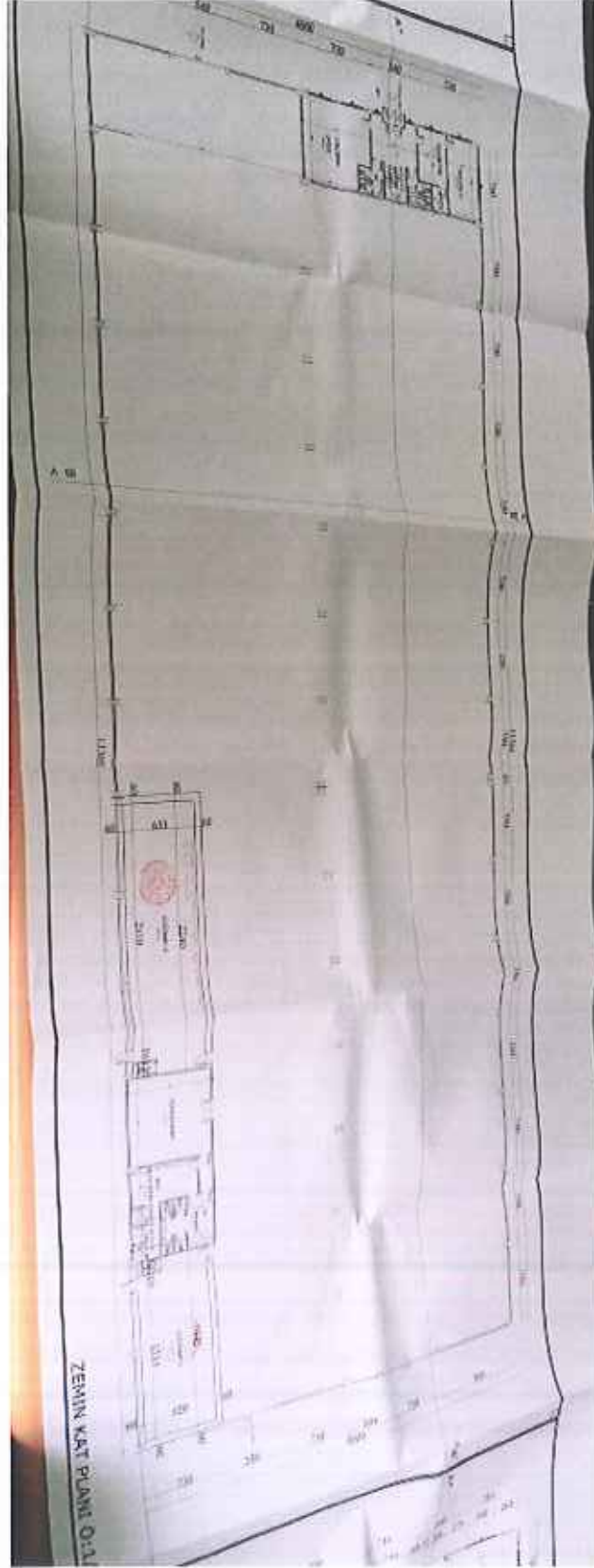
### 7.3 Taşınmaza Ait Mimari Proje Görüntüleri ve İmar Durumu Belgesi



<b>eGe</b>		<b>MİMARLIK MÜHENDİSLİK</b>							
BELEDİYE PASAJI NO:22 43400 TAVŞANLI / KÜTAHYA TEL: 615 21 44									
YAPININ	Sahibi	GEDİZ PLASTİK PET. TUR. TAŞ. SAN.TİC. A.Ş.							
	Kullanma Amacı	FABRİKA							
ARSANIN									
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU TARİHİ		
Gediz	Gediz	Muhipler		12-1-1-13-1-III	862	5			
YAPININ									
MİMARİ HİZ SINIFI	STATİK HİZ SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	İNŞAAT SÜRESİ (ay)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK (mL)	EN BÜYÜK KAT YÜK (mL)	HAREKETLİ YÜK (kg/m <sup>2</sup> )
ÖLÇEK	MİMARİ PROJE		1/50	1/200					
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	İMZA (KAŞE)					
MİMARİ	ORHAN YEĞİN	MİMAR	14636	 EGE PLAN Mimarlık İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti Çarşamba Sok. No: 10 43100 Kütahya / Türkiye Tel: 0306 315 01 80 70 5 www.egeplan.com.tr					
TUS	<i>Jaleun Sıkıcı</i>	MİMAR							
ONAYLAR									
ODA ONAYI			BELEDİYE ONAYI						
Sabri PERŞAN Mimar O.S.B. Bölge Müdürü			T.C. GEDİZ ORGANİZE SANAYİ BÖLGEİ İZMİR YOLU 15. KİLOMETRE BAŞKANLIK						
Bu proje, İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuatın gereği olarak hazırlanmıştır. Bu proje, 43.06.2006 tarihli karar ile onaylanmıştır. Sayı: 43.06.2006/486			16408 20.08.2006						

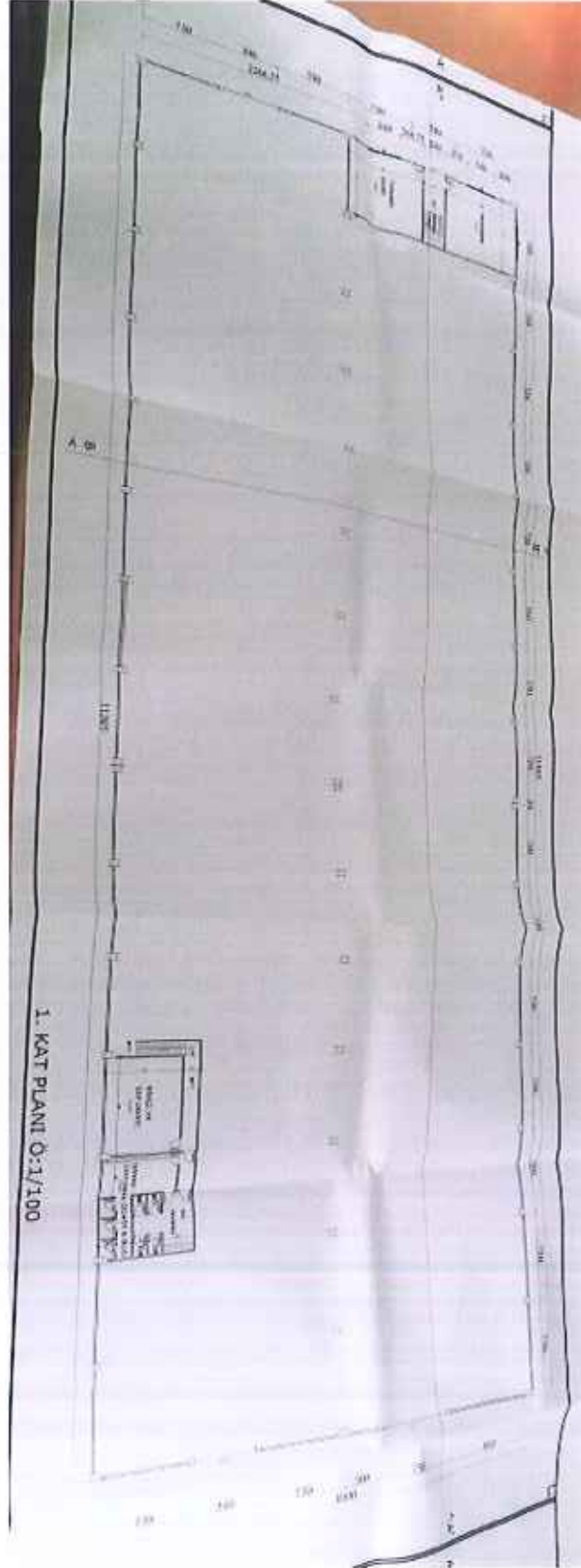






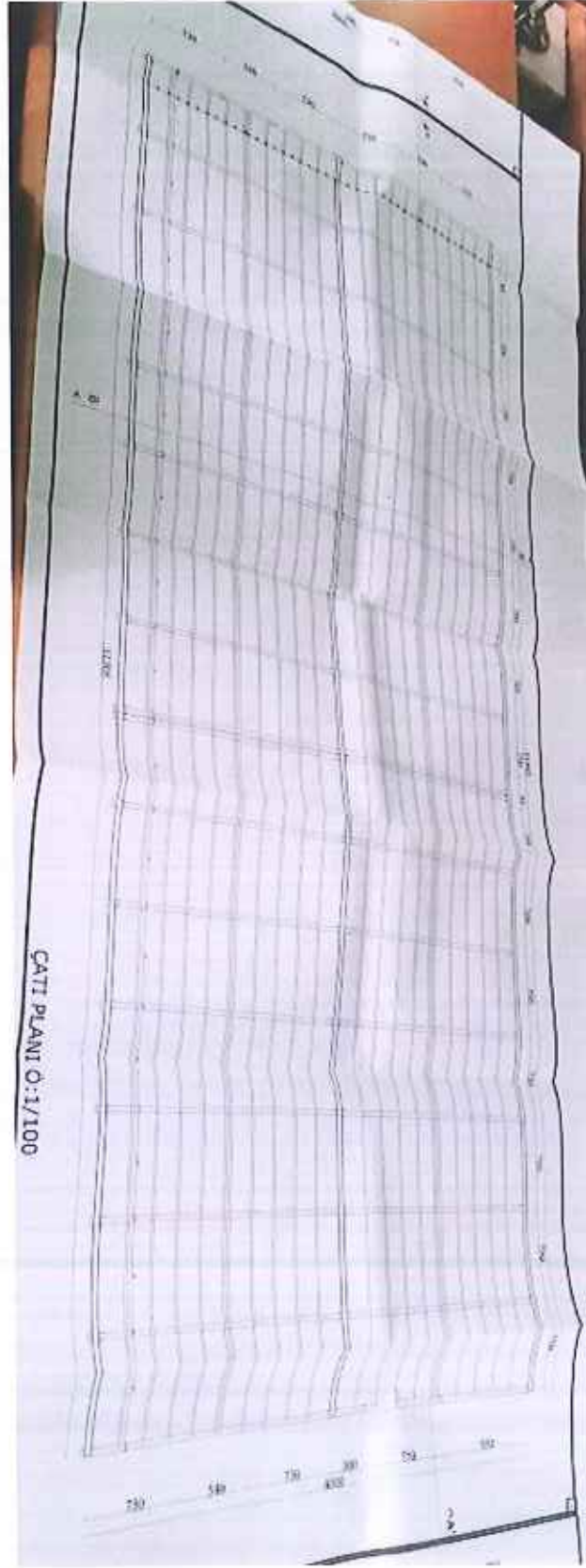


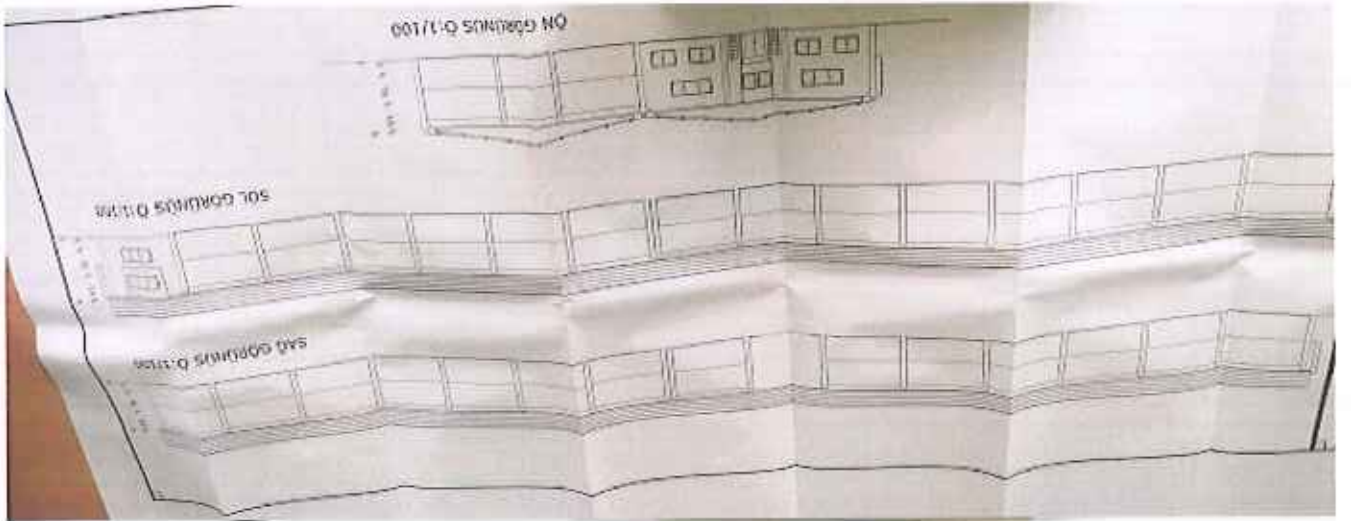
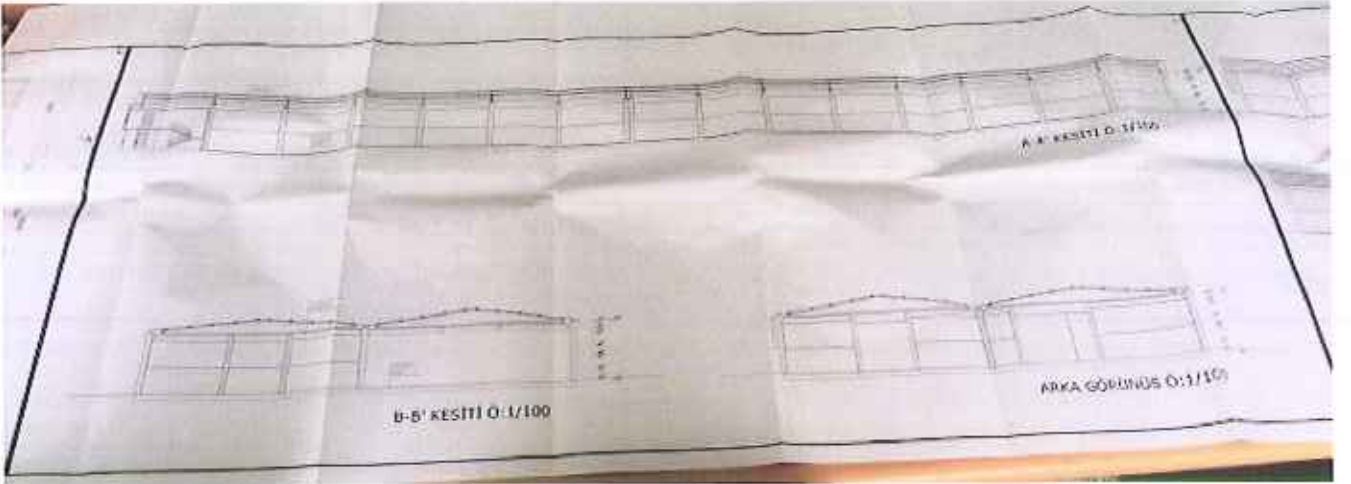
















**7.5 Son 3 yılda tapu ve imar kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığına dair yazı**



**GEDİZ PLASTİK**

**PETROL, TURİZM VE TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

Gediz Organize Sanayi Bölgesi 102. Cadde No. 2 GEDİZ / KUTAHYA  
Tel : 0.274 457 51 91 - 0.274 457 51 92 Fax : 0.274 457 51 55  
Gediz Vergi Dairesi Vergi No : 390 045 3611 Gediz Ticaret Odası Sicil No : 1459

06/07/2015

**TAPU VE SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE**


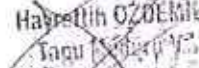
**GEDİZ**

Mülkiyeti şirketimize ait olan B62 ada 7 parsel numaralı taşınmazımıza ait olan son üç yıl içerisinde alım-satım olmadığına dair bir yazının tarafımıza bildirilmesini gereğinin yapılmasını arz ederim.

Saygılarımızla,


*Gayrimenkul üzerinde müdahalelerimizde yapılan incelemede taşınmazın 3 yıl içerisinde herhangi bir satış işlemi yapılmamıştır. 06.07.2015.*



T.C.  
KÜTAHYA VALİLİĞİ  
KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : 65820641(Sınav)-170.03.01/700564  
Konu : Talebe Bağlı Yapılan İşlemler

06.07.2015

Sayın Hüseyin Hüsen ÖRENGÖLE

İlgi : 06.07.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçeniz gereği Gediz Multipler Mahallesi 862 Ada 7 nolu parsel üzerinde herhangi bir parsel numarası v.b. bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-muzabir

Engin YÜCEL  
Kontrol Mühendisi

Belgenin Asli  
Tiroride İmzalıdır  
06/07/2015.

İ. Fahri Kılıç  
Kad. Ter.

Not: 5070 sayılı elektronik imza Kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dükkânlar Sokakı Sınav/Kütahya  
Tel: 274 513 71 06 Faks: 274 513 71 06  
www.dkgm.gov.tr/ekisicim/

Ayrıntılı bilgi için  
İF KIRIŞ  
Tekniçiyen



## 7.6 Raporu hazırlayanların lisans belgeleri

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009 No : 401227

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Muhammed GÜNGÖR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009 No : 401224

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Şaban ACAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2010

No : 401356

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ömer KAŞIKCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezzat Öztangut*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN