



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / KÜTAHYA / GEDİZ / HACIBABA
FABRİKA BİNALARI VE ARSASI

Rapor No: 2015/059
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

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ:	3
BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:	4
BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER:	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	6
3-3 Taşınmazın Bulunduğu bölge ve taşınmaz krokileri.....	7
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.....	12
3.11 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler (Olumlu ve Olumsuz Faktörler)	12
3.12 Taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi	13
BÖLÜM 4. MEVUCT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ:	14
BÖLÜM 5. DEĞERLEME İLE İLGİLİ TANIMLAR, KULLANILAN YÖNTEMLER VE KULLANILMA NEDENİ:	16
5.1 Değerleme ile ilgili bazı tanımlar	16
5.2 Değerleme Yaklaşımları	16
5.3 Değerlemede kullanılan emsal veriler	17
BÖLÜM 6. DEĞERLEME:	20
6.1 Değerleme Detayları ve Ayrıntılı Analiz.....	20
6.2 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	22
6.4 Nihai Değer	23
6.5 Uygunluk Beyanı	24
BÖLÜM 7. EKLER:	25
7.1 Taşınmaza Ait Fotoğraflar	25
7.2 Taşınmaza Ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	41
7.3 Taşınmaza Ait Mimari Proje Görüntüleri ve İmar Durumu Belgesi.....	46
7.4 Taşınmaza ait Takyidat belgesi.....	65
7.5 Son 3 yılda tapu ve imar kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığına dair yazı	69
7.6 Raporu hazırlayanların lisans belgeleri ve özgeçmişleri	71

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ:

1.1 TALEP TARİHİ	30.06.2015
1.2 DEĞERLEME TARİHİ:	30.06.2015
1.3 RAPOR TARİHİ VE RAPOR NO	03.08.2015 / 2012-059
1.4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMAN	Muhammed GÜNGÖR Harita Mühendisi SPK Lisans No:401224
1.5 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Ömer KAŞIKCI Harita Mühendisi SPK Lisans No:401356
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİH / NO	30.06.2015
1.7 RAPORU TALEP EDEN	GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
1.8 GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kütahya Yolu 3.km P.K: 7 43600 Gediz / KÜTAHYA
1.9 RAPORUN TÜRÜ	Kütahya İli, Gediz İlçesi, Hacıbaba Mahallesi, 721 Parsel, 23.429,06 m ² yüzölçümlü, "İKİ ADET KARGİR FABRİKA BİNASI, İDARE BİNASI VE ARSASI" vasıflı, "Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.
1.10 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	Söz konusu rapor Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacına yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI VE ADRESİ	HEDEF TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Altınşehir Mah. 241. Sok. No:16 Burcu İş Merkezi D:9 Nilüfer / Bursa / Türkiye Tel: 0 224 222 8922 Fax: 0 224 222 0699
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI VE ADRESİ	GEDİZ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Kütahya Yolu 3.km P.K: 7 43600 Gediz / Kütahya / TÜRKİYE
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (RAPORUN KONUSU VE AMACI) VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan, Kütahya İli, Gediz İlçesi, Hacibaba Mahallesi, 721 Parsel, 23.429,06 m ² yüzölçümlü, " İKİ ADET KARGIR FABRİKA BİNASI, İDARE BİNASI VE ARSASI" 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

İli	Kütahya	Arsa Payı	1/1 Tam	
İlçesi	Gediz	Blok No	-	
Bucağı	-	Kat No	-	
Mahallesi	Hacıbaba	Bağ. Bölüm No	-	
Köyü	-	Niteliği	-	
Sokağı	-	Yevmiye No	1608	
Mevkii	Bulancak Çayı	Cilt No	8	
Pafta No	3	Sahife No	715	
Ada No	-	Tapu Tarihi	07.05.2013	
Parsel No	721	Yön. Planı Tarihi	-	
Alanı (m ²)	23.429,06	Malik	Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
Vasfı	İKİ ADET KARGIR FABRİKA BİNASI, İDARE BİNASI VE ARSASI			
Tapu Şekli	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer
	--	--	X	--

Takyidat Bilgileri:

- Rapor konusu taşınmaz üzerinde yapılan incelemelerde, tapu kütüğü gözle görülemediği olup taşınmaz üzerinde yer alan bilgiler, TKGM Portal Sistemi üzerinden onaylı takbis çıktısı olarak tarafımıza sunulmuştur ve taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır. Onaylı çıktı kopyası rapor ekinde tarafınıza sunulmaktadır.
- İpotek; Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden 175.000.000.000.00 ETL tutarında 30.01.1997 tarih ve 117 yevmiye no ile. (İpoteğin faiz oranı değişkendir.)
- İpotek; Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.dereceden 150.000.000.000.00 ETL tutarında 07.07.1999 tarih ve 670 yevmiye no ile.
- İpotek; Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 3.dereceden 150.000.000.000.00 ETL tutarında 21.08.2000 tarih ve 1086 yevmiye no ile.
- İpotek; Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 4.dereceden 2.825.000.00 TL tutarında 11.10.2005 tarih ve 2132 yevmiye no ile.
- İpotek; Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 5.dereceden 1.000.000.00 TL tutarında 01.11.2006 tarih ve 2296 yevmiye no ile.
- İpotek; Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 6.dereceden 2.000.000.00 USD tutarında 01.11.2006 tarih ve 2297 yevmiye no ile.
- Şerh; İpoteklerin serbest dereceden istifade hakkı vardır.

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, Hacıibaba Mahallesi, Kütahya Yolu 3.km P.K: 7 43600, Gediz Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. posta adreslidir. Konu taşınmaz, Kütahya yolu üzerinde sağda yer almaktadır.

Taşınmaza Ulaşımı;

Konu taşınmaz tarif olarak, Gediz ilçe merkezinden Kütahya istikametine doğru giderken yaklaşık 3 km ileride sağda konumlandır. Anayola kadastral olarak cephesi olmayan taşınmaz yan yoldan girişi sağlanmaktadır. Önündeki küçük parsellerde yapılaşma olmaması sebebi ile anayoldan bakıldığında ilk parsel görünümündedir.

Çevre Bilgileri;

Değerleme konusu taşınmaz Gediz ilçe merkezine yaklaşık 3 km. mesafede konumlandır. Taşınmaz Kütahya-Uşak-İzmir Karayolu üzerinde bulunmakta olup;

Gediz Şehir Merkezine 3 Km,

Uşak Organize Sanayi Bölgesine 40 Km,

Kütahya Organizeye 99 Km ve

İzmir Limanına 200 Km mesafededir.

En yakın demiryolu ve havalimanı Uşak'ta olup OSB ye olan mesafesi 68 km dir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaza 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 üniversitesine bağlı meslek yüksek okulu mevcuttur.

Gediz kalkınmada öncelikle bölgelerdendir. Bu bağlamda bölgede yatırım yapacakların avantajları:

1. Ucuz ve nitelikli iş gücü,
2. İnşaata hazır Ucuz sanayi parselleri,
3. 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 sanayidir. Geleceğin yakıtı olarak lanse edilen BOR madeni, (Türkiye'de çıkan toplam madenin %70i) bölgede çıkmaktadır. Bölgede ayrıca yüksek kalorili kömür ocakları da mevcuttur.

3.5 Parselin jeolojik ve topoğrafik durumu

Değerleme konusu parsel yamuk şekline yakın bir formda olup kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Anayol ile arasında yaklaşık 4mt'lik kot farkı vardır.

3.6 İmar durumu, çap/pafta bilgileri ve plan notları

İmar Durumu;

Gediz Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu 721 parsel; Mevzii imar planı çıkartılarak yapılaşma hakkı kazanmış olup sanayi alanı imarlı, Emsal;0,40 Hmaks; Serbest, ön bahçe mesafesi 25 mt, yan bahçe mesafesi 5mt, arka bahçe mesafesi 5mt yapılaşma haklarına sahiptir. İmar durumu ile ilgili, ilgili kurumdan alınmış İmar Plan Örneği ekte sunulmuştur.

Taşınmazın imar planı onay tarihi 02.03.2005'dir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde, idari bina, eski fabrika binası, yeni fabrika binası olmak üzere 3 adet ana yapı vardır. Bunun dışında ekonomik ömrünü tamamlamış tek katlı kargir depo binası, trafo binası, farklı parsel üzerine kurulu güvenlik kulübesi yer almaktadır.

İdari bina ve yeni fabrika binası için, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Binaların mahallen yapılan ölçümleri, ruhsatta beyan edilen alanları ve mimari projesinden ölçülen alanları birbiri ile uyumludur. Binaların mimari projesindeki ölçülerden hesaplanan alanları ile yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen alanları arasında %3-4 civarında fark çıkmıştır. Bu farkın değere etkisi hata sınırları içinde olup değer takdirinde taşınmazın ruhsatında geçen alanlar esas alınmıştır.

Eski fabrika binası için ise mimari proje ve ruhsat belgesi bulunmamaktadır. Belediyede eski fabrika binasına ait yapı kullanma izin belgesine ulaşılmış olup belge üzerinde yapının alanı ve ruhsat tarihi de mevcuttur. Eski fabrika binası, sonrasında yapılan yeni fabrika binası ve idari binaya ait projelerde "mevcut bina" olarak belirtilmiştir. Eski fabrika binası yapı kullanma izin belgesine göre 3662m² kapalı alana sahiptir. Mimari projesi olmaması sebebi ile proje alanı hesaplanamamıştır. Eski fabrika binasından sonra yapılan yeni binaların mimari projesindeki vaziyet planında "mevcut bina" olarak gösterilen yerin zemin oturumu ile mahallen yapılan ölçümlerdeki binanın zemin oturumu bir biri ile uyumludur. Mevcutta yapılan ölçümlere göre eski fabrika binasının oturumu, yeni mimari projelerdeki "mevcut bina" ile oturum olarak uyumlu olmasına rağmen, mahallen yapılan ölçümlere göre eski fabrika binasının alanı 4536m² ölçülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinde ise alanı 3662m² olarak belirtilmiştir. Yeni fabrika binası ve idari binaya ait projelerdeki vaziyet planında belirtilen binanın zemin oturumu ile mahallen ölçümü yapılan binanın zemin oturumu aynıdır. Bu durum dikkate alındığında ruhsatta beyan edilen alanın hatalı yazıldığı düşünülmektedir. Taşınmazın mevcut imar durumuna göre parsel üzerine toplam 9371m² yapılaşma hakkı vardır. Ruhsat alanları toplandığında 7253m² alandan oluşmaktadır.

Eski fabrika binası için vaziyet planlarında gösterilen alan ve mahallen yapılan ölçümlerimizde tespit edilen alanda dahil edildiğinde, parselin üzerindeki toplam alan 8127m² olmaktadır. Eski fabrika binasının mimari projesindeki zemin oturumu ile uyumlu olan, mahallen yapılan ölçümlerdeki hesaplanan alan esas alındığında, taşınmazın mevcut yapılaşma limiti hakkında, ön, arka, yan bahçe mesafelerinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Söz konusu bina için mahallen ölçülen alanı esas alınarak ruhsat başvurusunda bulunulması durumunda ruhsat yenilemeye mani herhangi bir olumsuz durum söz konusu değildir. Bu sebeplerden dolayı parsel üzerindeki eski fabrika binası için (yeni binalardaki vaziyet planında belirtilen zemin oturumuna uygun) mahallen yapılan ölçümlerdeki alan esas alınarak değere dahil edilmiştir. Söz konusu yapılarla ilgili belediyesinde herhangi bir olumsuz tutanak veya karar bulunmamaktadır.

Parsel üzerindeki eski fabrika binasına ait 21.01.1985 tarih 1/2 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi ve belge üzerinde bilgisi yer alan, ilgili kurumda görülmemiş olan 21.01.1984 tarih ve 1/1 nolu Yapı Ruhsatı mevcuttur.

Parsel üzerindeki yeni fabrika binasına ait 14.01.2013 tarih 01 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi ve belge üzerinde bilgisi yer alan, ilgili kurumda görülmemiş olan 24.12.2010 tarih ve 111 nolu Yapı Ruhsatı mevcuttur.

Parsel üzerindeki idari binaya ait 09.11.2012 tarih 57 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi ve belge üzerinde bilgisi yer alan, ilgili kurumda görülmemiş olan 24.12.2010 tarih ve 108 nolu Yapı Ruhsatı mevcuttur.

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 23.429m² parsel alanına sahiptir. Yapılaşma hakkının büyük kısmı kullanılmamıştır. Değerleme konusu taşınmaz anayola göre yaklaşık 4mt düşük kotludur. Anayolla arasında bir sıra parseller yer almakta olup ana yoldan çıkış alan kadastral yola cephelidir. Mahallen ise yolla arasındaki parseller kullanılmadığı için anayola komşu parsel konumunda görülmektedir. Taşınmazın anayoldan çıkış alan kadastral yol dışında, anayola göre arka (doğu) cephesinde de boydan boya kadastral yola sınırı vardır.

Değerleme konusu parsel üzerinde, idari bina, eski fabrika binası, yeni fabrika binası olmak üzere 3 adet ana yapı vardır. Bunun dışında ekonomik ömrünü tamamlamış tek katlı kargir depo binası, trafo binası, farklı parsel üzerine kurulu (değerleme konusu işletme tarafından kullanılan) güvenlik kulübesi yer almaktadır.

Eski Fabrika Binası; tek katlı olup tek hacimden oluşmaktadır ve mahallindeki alanı 4536m²'dir. Zemin ekopsi beton kaplıdır. Tavan yüksekliği yaklaşık 6mt'dir. Tavanı alüminyum sandviç panel kaplıdır. Bina yapım yılı dikkate alındığında bakımlı durumdadır.

Yeni Fabrika Binası; tek katlı olup tek hacimden oluşmaktadır ve 3150m² alanlıdır. Bina prefabrik yapı tarzında inşa edilmiştir. Zemini epoksi beton kaplıdır. Tavan yüksekliği yaklaşık 6m'tir. Tavanı alüminyum sandviç panel kaplıdır.

İdari Bina; iki katlıdır ve 441m² alanlıdır. Giriş katı sekreteryaya, arşiv, muhasebe, wc gibi hacimler, üst katta ise yönetici odaları yer almaktadır. İdari bölümde zeminler genel olarak seramik kaplıdır. Isınma için kalorifer tesisatı olup soğutma için klima kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde ana binalar hariç ekonomik ömrü sona ermiş durumda kargir tek katlı depo binası mevcuttur. Depo binası yaklaşık 84m² alana sahiptir. Deponun ön tarafında yakıt tankı ve yakıt pompası bulunmaktadır. Trafonun bulunduğu bina yaklaşık 30m² alana sahiptir ve trafo 1250 kw'dır.

Parsel üzerinde binalar dışında kalan alanın yaklaşık 3425m²'lik kısmı kilit taş döşelidir. Bunun dışında yaklaşık 4100m²'lik alan çam ağaçları ile çevrilidir.

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
- Şehir Merkezine yakın konumda olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER :

- Anayola göre düşük kotta yer alması
- Anayola cephesinin olmaması
- Mevzi imar planı ile yapılaşma hakkı kazanmış olması

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 km², 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 Pratisyen Hekim, 15 adet sağlık memuru, 40 adet ebe, 61 adet hemşire ve 2 çevre sağlık teknisyeni bulunmaktadır.

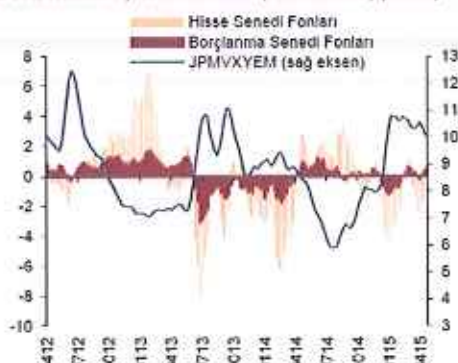
BÖLÜM 4. MEVUCT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ:**Mevcut Ekonomik Koşullar:**

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 görece 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 uro-dolar paritesinde gözlenen aşırı oynaklık Türkiye'nin dış talep dağılımına bağlı olarak ihracat açısından bir zorluk oluşturmaktadır.

Grafik 1.1.

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



Kaynak: EPFR, Bloomberg.

Grafik 1.2.

Gelişmekte Olan Ülkeler ve Türkiye CDS Gelişmeleri
(Bazı Puanı)



*Brezilya, Çin, Endonezya, G. Afrika, Kolombiya, Macaristan, Meksika, Polonya, Romanya ve Şİ. ** Brezilya, Endonezya ve G. Afrika.
Kaynak: ICMB, 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 bilmese 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 5200m² 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 10000m² 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 18.000m² parsel içerisinde toplamda yaklaşık 700m² 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 50.000m² arazi içerisinde 10.000m² kapalı alanı bulunan hazır beton ve mıcır 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 10.000m² arazi alanı içinde 2.000m² 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 5000m² arazi alanı içindeki 500m² 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 30.000m² 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 500m² 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 11682m² 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/m² 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 parselde göre daha yüksek olan ve hafriyat problemi olmayan topoğrafik olarak düze yakın 30.000m² alanlı parsel için 1.000.000.TL bedel istendiği ifade edilmiştir. NOT: Hafriyat maliyetleri tarafımızca araştırılmış olup nakliyesi dahil 10.TL-20.TL/m³ olduğu bilgisi alınmıştır. Gediz İlçesi şartları göz önünde bulundurulduğunda nakliye dahil ortalama hafriyat maliyeti 15.TL/m³ civarındadır. Buna göre eğimli bir parselde 1 m² için ortalama 2m derinliğinde kazı yapılması halinde yaklaşık 2m³ kazı ortaya çıkacaktır ki bu durumda 1m² 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 sanayinin karayoluna cepheli olan sadece 2 adet parselin en fazla talep gören parseller 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.

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya-Uşak Yolu'na cepheli olmayıp yol ile konu parsel arasında alansal büyüklüğü yapılaşmaya uygun olmayacak şekilde küçük parseller bulunmaktadır. Yola cepheli parselleri boş olması ve alanlarının küçük olması sebebiyle değerlendirme konusu parsel mevcut durum itibari ile yola cepheli görünümündedir ve anayoldan geçişi sağlayan tali bir yol olması sebebiyle olumsuz bir durum söz konusu değildir.

YÖNTEM-1 (MALİYET YAKLAŞIMI)

Değerleme konusu taşınmazın Kütahya-Uşak Yolu üzerinde yer alması sebebiyle karayolu üzerindeki satılık taşınmazlar ile Gediz Organize Sanayi bölgesi içerisindeki satılık taşınmazlar, göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parsel için arsa m² 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 m² birim bedellerine ulaşılmış ve ortalama birim değerler belirlenmiştir.

Ruhsat belgesinde üretim binası 2-B yapı sınıfında belirtilmiş olmasına rağmen halihazırdaki kullanımının 3-A yapı sınıfına daha uygun olması sebebiyle maliyet hesaplamalarında 3-A yapı sınıfının birim değerleri göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu Kütahya İli, Gediz İlçesi, Hacıbaşa Mahallesi, 721 Parsel için;

Arsa Değeri: 23.429,06m ² x 35 TL/m ²	=	820.017,-TL
İdari Bina Değeri : 441m ² x 590 TL/m ²	=	260.190,-TL
İdari Bina Yıpranma Payı (%5)	=	-13.010,-TL
Eski Üretim Binası: 4536m ² x 430 TL/m ²	=	1.950.480,-TL
Eski Üretim Binası Yıpranma Payı (%31)	=	-604.649,-TL
Yeni Üretim Binası: 3150m ² x 430 TL/m ²	=	1.354.500,-TL
Yeni Üretim Binası Yıpranma Payı (%5)	=	-67.725,-TL

Harici müteferrik yapılar, çevre düzenlemesi ve uygunlaştırma= 500.197.TL

Toplam Değer(Yasal): 4.200.000,00-TL (Dörtmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

Toplam Değer(Mahal): 4.200.000,00-TL (Dörtmilyonikiyüzbin 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, Uşak-Kütahya Karayolu şartları da göz önünde bulundurularak ortalama kapalı alan m² satış fiyatı ortaya çıkarılmıştır.

Birim Fiyat: 850.TL/m²

Yapı Alanı: 8127m²

Yapı Değeri = 8127m² x 850.TL/m² = **6.907.950,00-TL**
(Altı milyondokuzyüzyedibindokuzyüzelli 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 tam olarak 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 ulaşılamamış 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, cephe olduğu Uşak-Kütahya Karayolu ve ulaşılabilirlik durumları gibi hususları dikkate alınmıştır.

Değerleme Yöntemi	Ulaşılan Değer
Emsal Karşılaştırma(Piyasa Değeri Yaklaşımı)	6.907.950,00-TL
Maliyet Yöntemi (Maliyet Yaklaşımı)	4.200.000,00-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" 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 yapılardan eski fabrika binası 1985 yılında, yeni fabrika binası 2013 yılında, idari bina 2012 yılında inşa edilmiştir. Eski fabrika binası yaklaşık 30 yaşında, yeni fabrika binası yaklaşık 2 yaşında, idari bina yaklaşık 3 yaşındadır. Eski fabrika binasının kalan ekonomik ömrü yaklaşık 40 yıl, yeni fabrika binasının kalan ekonomik ömrü yaklaşık 68 yıl, idari binanın kalan ekonomik ömrü yaklaşık 67 yıl olacağı düşünülmektedir. Yapıların yaşının tespitinde Yapı Kullanma İzin belgelerindeki tarihleri esas alınmıştır.

6.4 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, Hacıibaba Mahallesi, 721 Parsel ve üzerindeki yapı için toplam,

TAŞINMAZIN DEĞERİ(YASAL):
 4.200.000,00-TL (Dörtmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

TAŞINMAZIN DEĞERİ(MEVCUT):
 4.200.000,00-TL (Dörtmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

YASAL DURUM DEĞERİ		<u>4.200.000,00-TL (KDV hariç)</u> <u>4.956.000,00-TL (KDV dahil)</u>		
MEVCUT DURUM DEĞERİ		<u>4.200.000,00-TL (KDV hariç)</u> <u>4.956.000,00-TL (KDV dahil)</u>		
DEĞERLEME UZMANININ KANAATI	Satılabilir	Alıcısı Az X	Satışı Güç	Satılamaz
Rapor Tarihinde TCMB Döviz Kurları	USD		Euro	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
	2.6607	2.6655	2.9694	2.9708
Raporu Hazırlayan	Kontrol Eden		Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Muhammed Güngör Harita Mühendisi (SPK Lisans No:401227)	Şaban Acar Harita Mühendisi (SPK No:401224)		Ömer KAŞIKCI Harita Mühendisi (SPK Lisans No:401356)	
			 TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Akın İşleri Mh. 241.Sk.No:16 Bülent İş Mh.K:3 D:9 Nilüfer / BURSA Tel:0224 222 69 22 Fax:0224 222 06 99 Nilüfer V.D. :461 040 7877	

6.5 Uygunluk Beyanı

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 7. EKLER:

7.1 Taşınmaza Ait Fotoğraflar



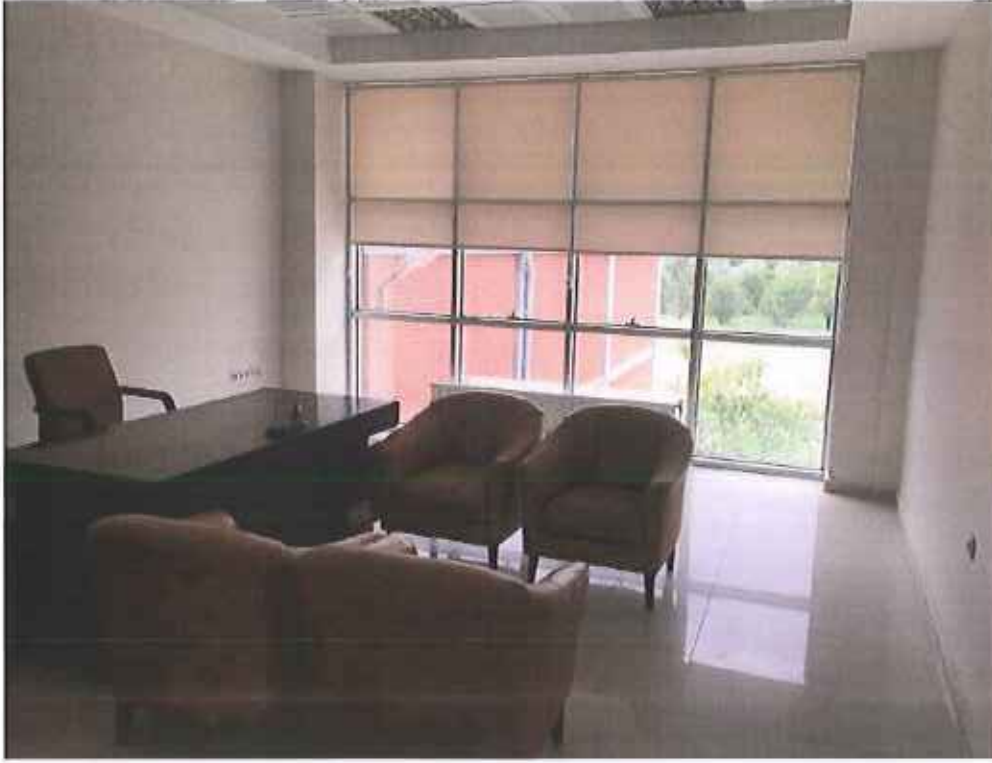






























7.2 Taşınmaza Ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

.....KULLANMA İZİN BELGESİ
G.E.B.12. İlçesi
G.E.B.12. Belediyesi

Cilt No. :1.....
 Sayfa No. :2.....
 Dosya No. :

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce cildin sonundaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Belavacak Çayı (Mecidiyeköy)
 Pafta, ada ve parsel No. : 332 pafta no. 222 P.24.d (2)

Yapının sahibi: Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı
 (Adı soyadı veya unvanı)

BÖLÜM : I – Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

a)

Yapı kullanma izin kâğıdı	1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
	2. İlave yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
	3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

b)

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa	Tarihleri
	Cilt No.
	Sayfa No.

BÖLÜM : II – Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi: C 1 5 4 Tarih: 24.1.1984
 Verilen ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi:

BÖLÜM : III – Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı (x)	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Otul	
3. Dükkan (Büyük...)		13. Hastahane	
4. Otul		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrika (1)	361	17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo			
10. Garaj		Toplam	361

(x) Kullanma amacı ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e revaç veriniz.

BÖLÜM : IV – Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı sistem	1. Yığma	<input type="checkbox"/>	Cinsi:
	2. İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	Cinsi:
			Dolgu maddesi cinsi:

BÖLÜM : V – Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde Yol seviyesi altında Toplam

BÖLÜM : VI – Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih: 24.1.1984
 Yapının bittiği tarih: 24.1.1985

BÖLÜM : VII – Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arazi hariç) 56.317.300 TL
 Yapı sahibi tarafından bizzat mi yaptırılmıştır?
 Yapı müşavirliğinde mi yaptırılmıştır?

BÖLÜM : VIII – Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sıcak su	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Havalandırma	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dışarda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fonofonik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ayda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Asansör	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
İçerde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	BİR dairenin yüzölçümü m ² (x)	Olan		Olan-yan	Toplam
		Müsta-kil	Müste-rek		
1 odalı					
2 >					
3 >					
4 >					
5 >					
6 >					
7 ve +					
Toplam	3662				

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüz ölçümleri farklı ise bir adede diğer ortalamaya yüzölçümleri yazınız.

24.1.1984 Tarih: Cilt: Sayfa numaralı ruhsatname ve yapılaşma ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının inşaatında tasdikli profesör ve genel mühendislerce uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (Yapının tamamı) (ilave yapı) (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.
 24.1.1985

Tasdik

YAPILAN İZLENİMLERİ									
Müşteri Bilgileri Adı: ALI HAN No: 123456789 Adres: ... E-posta: ... Telefon: ...				Etiler/Beşiktaş <input type="checkbox"/> Etiler/Beşiktaş <input type="checkbox"/> Beşiktaş			Tarih: 03.11.2012		Kısmet No: 59
Yapı Sahibinin Adı: ... No: ... Adres: ...				Yapı Mülkeliğinin Adı: ... No: ... Adres: ...			Şantiye Şefinin Adı: ... No: ... Adres:
Yapının Teknik Özellikleri Katmanlar: ... Kolonlar: ... Duvarlar: ... Tavanlar: ... Zeminler: ...				Kuvvet ile ilgili özellikler M1: ... M2: ... M3: ... M4: ... M5: ... M6: ... M7: ... M8: ... M9: ... M10: ...					
Yapının Diğer Özellikleri Isı Yalıtımı: ... Ses Yalıtımı: ... Su Yalıtımı: ... Diğer: ...				Kuvvet ile ilgili özellikler M1: ... M2: ... M3: ... M4: ... M5: ... M6: ... M7: ... M8: ... M9: ... M10: ...					



Yapı Denetimi				
No	Adı Soyadı	Sicil No	Yazı No	Tarih
1	YÜCELİ ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015
2	ŞENEL ERGÜL	3154020006	45.18.2015.000000	03.08.2015
3	MURAT ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015
4	MURAT ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015
5	MEHMET ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015
6	MEHMET ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015
7	MURAT ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015

Yapı Denetimi Kuruluğu				
No	Adı Soyadı	Sicil No	Yazı No	Tarih
1	YÜCELİ ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015

Binanın Proje Muevhit				
No	Adı Soyadı	Sicil No	Yazı No	Tarih
1	YÜCELİ ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının				
No	Adı Soyadı	Sicil No	Yazı No	Tarih
1	YÜCELİ ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler				
No	Adı Soyadı	Sicil No	Yazı No	Tarih
1	YÜCELİ ERGÜL	2221404372	45.18.2015.000000	03.08.2015

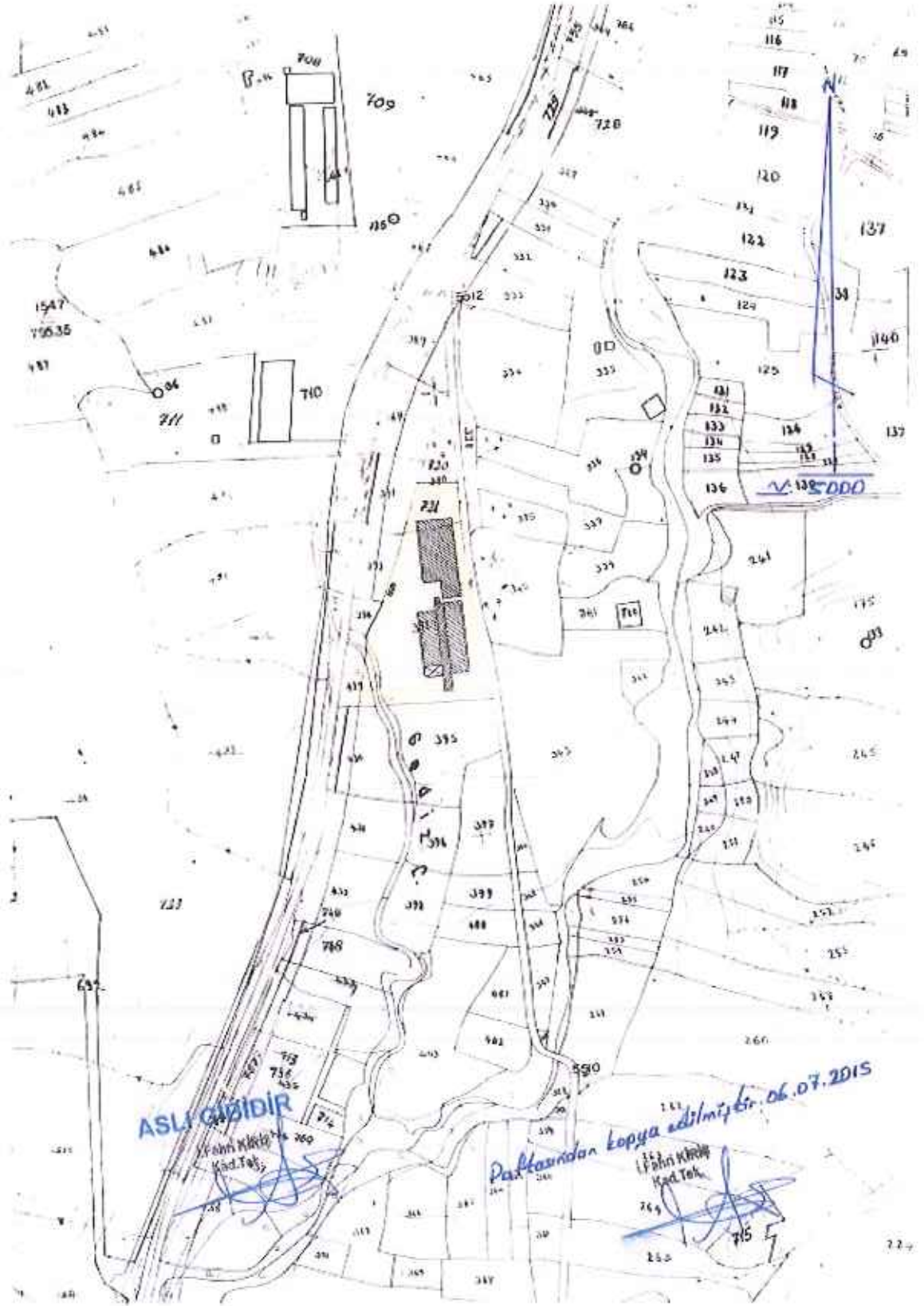
Diğer Hususlar
KARŞILAN ÜSTÜ BİRİM DUYURU 4 - 1 BİS KAPITANARALLI BİNAIYA İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
TOPLAM : 1 İÇ KAPU

İzalesinin 03.08.2015 günü beyanname ile ilgili, yukarıda yazılı ve numaralı yazılı Yapı Ruhsatı ile ödenen işlerde yapılan, ödevleri bulmuş, BİNA KULLANMA İZİN belgeleri başta olmak üzere, yapı, yapılaşma alan belgeleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Kanununda, Mürettebat, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Bakanlığınca belirlenen diğer ilgili mevzuat ve teknik kurallara göre ve sağlık bakımından eminlikte görülmüş yapı ile ilgili hususlarda inceletilmiştir. 3198 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Kanununda Mevzuat uyarınca YAPILAN İZİN BELGESİ verilmiştir. Yazılan işin yapı sahibini ve diğer inşaatçıları, İmar Kanunu, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğan sorumluluktan ve borçluluğundan sorumlu tutulmuştur.

Bina Müdürlüğüne Teslim Eden Teknik Görevliler			
Ad Soyadı YÜCELİ ERGÜL Sicil No 2221404372	Ad Soyadı ŞENEL ERGÜL Sicil No 3154020006	Ad Soyadı MURAT ERGÜL Sicil No 2221404372	Ad Soyadı MEHMET ERGÜL Sicil No 2221404372
Ad Soyadı YÜCELİ ERGÜL Sicil No 2221404372	Ad Soyadı ŞENEL ERGÜL Sicil No 3154020006	Ad Soyadı MURAT ERGÜL Sicil No 2221404372	Ad Soyadı MEHMET ERGÜL Sicil No 2221404372

Yapı Denetimi				
Mimar	EMRAH ERGİN	TELEFON NO 2341851722	TELEFON NO 412220131700000	İMZA EMRAH ERGİN
Statik	HASAN YILMAZ	TELEFON NO 0023422144	TELEFON NO 00000000000	İMZA HASAN YILMAZ
Isı Yalıtım	FERİDAN BAKIRKAYA	TELEFON NO 0000000000	TELEFON NO 00	İMZA FERİDAN BAKIRKAYA
Yapı ve Dekorasyon	ERGİN YILMAZ	TELEFON NO 0000000000	TELEFON NO 0000000000	İMZA ERGİN YILMAZ
Elektrik	ERGİN YILMAZ	TELEFON NO 0000000000	TELEFON NO 0000	İMZA ERGİN YILMAZ
Mühür	ERGİN YILMAZ	TELEFON NO 0000000000	TELEFON NO 0000	İMZA ERGİN YILMAZ
Yapı Denetim Kuruluşu				
Kuruluş Adı				
Kuruluş Adresi				
Kuruluş Telefonu				
Kuruluş E-postası				
Kuruluş Mühürü				
Mimar Proje Mühürü				
Mimar Proje No				
Mimar Proje Adres				
Mimar Proje Telefonu				
Mimar Proje E-postası				
Yapı Kullanım İzin Belgesi Harcının				
Harç Miktarı				
Harç Tarihi				
Harç Mühürü				
Yapı Kullanım İzin Belgesi ile ilgili Olarak Ödenen Vergiler				
Vergi Türü	Vergi Dönemi	Vergi Miktarı	Vergi Mükellefi	Vergi Mühürü
1				
2				
3				
4				
5				
6				
126. Diğer Hususlar				
FABRİKALAR ÜSTÜ KÜVE EVLERİ, 4 - A DIŞ KAFI NUMARALI BİNA İÇİ KAPILAN İÇİN VERİLİR MİGİR. (TOPLAM: 132 KAFI)				
Yapı hakkında ... 02.04.2012... yılında başvurusu üzerine, yukarıda tarif ve numaralandırılan Yapı Ruhsatı ile alakalı işlemler yapılarak, 02.04.2012 tarihinde, KURULUŞ KULLANIM İZİN BELGESİNE ilişkin belgeler, Teknik Standartlarına, Yapı Ruhsatı dosyası içeriğine uygun olduğu ve kullanılabilirliği için ve yapı ile ilgili belgelerin sağlandığı bilgisi, ilgili kuruma iletilen anında, 2144 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPILAN KULLANIM İZİN BELGESİ VERİLMİŞTİR. Verilen izin yapıya ilişkin ve diğer konularda, Kuruma, Behtar ve diğerleri ayrıntılı olarak yapılacak soruşturmalar ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtulması.				
Bina Atahatını Tetkik Eden Teknik Görevliler				
1. Sınıf	2. Sınıf	3. Sınıf	4. Sınıf	5. Sınıf
ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ
ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ
ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ
ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ	ERGİN YILMAZ

7.3 Taşınmaza Ait Mimari Proje Görüntüleri ve İmar Durumu Belgesi



[15.08.2015/05/0002]

Adıyet Sahibi
Ambalaj Sanayi ve Ticaret A. Ş.

T.C. GEDİZ BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

KADASTRO **İMAR**

Mahallesi **Pafta** **Ada** **Parsel** **Parsel Mk. M2** **Z. Kat Al. M2** **N. Kat Al. M2** **Top. Kat Al. M2**

Hacıbaba **721** **23429.06 m²**

Harita Müh. TUS Dos. Bakılacak

İmar Pafta No **J 22-C-24-D**
Çap No **18**

DÜŞÜNCELER

Adres **Dayınlar Mahallesi, Fabrikalar Üstü**
No 4 **GEDİZ**

İMAR DURUMU

Ön Bahçe Mes.	25.00 m	İnşaat Derinliği	Harita Müh. TUS Dos. Bakılacak	T A K 5
Yan Yol Çap Bahçe Mes.	5.00 m	Yapı Nizamı	SANAYİ ALANI	K A K 5
Yan Bahçe Mes.	5.00 m	Kat Adedi		Tarihli Eser kayıtlı Sifat No
Arka Bahçe Mes.	5.00 m	Saçak Seviyesi	SERBEST	Su Basman Sev. 1.20 m
İnşaat Cephesi	Harita Müh. TUS Dos. Bakılacak			

İdari ve Sosyal Tesis Binelerinde
H: 8.50 m Olacaktır.

DÜZENLEYEN **KONTROLE EDEN** **İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ**
12.03.2015 **12.03.2015** **12.03.2015**

Arzu SEĞAL **İzzet GÖNEN** **Rıza ACAR**
Har. Kad. Teknr. **İmar İşleri Şefi** **Fen İşl. Md. Yrd.**

A. İmar durumunu gösteren çap miracaat tarihinden evvel azami bir süre içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.
B. Aplikasyonsuz çapta proje tasdik edilmez.
C. Projeler İmar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

YAPI DENETİM RAPORU

Belediyemizce Dayınlar Mahallesi, Fabrikalar üstü No:4 adresinde, tapunun, 721 parsel no.lu arsa üzerinde 24.12.2010 tarih 108 no.lu GEDİZ AMBALAJ SAN VE TIC. A.Ş. adına toplam 441.00 m2 miktarındaki yapı ruhsatı verilmiştir.

Fenni mes'ulü bulunduğum ilgili bina inşaatı fen ve sağlık, sanat kaidelerine Afet bölgelerinde yapılacak yapılar yönetmeliğe göre yapılmış olup, mahallinde yapılan kontrol neticesinde, bahsi geçen yapının TAMAMI ruhsat ve eklerine plan-projesine uygun olarak yapılmış olduğu mahallinde görülerek tamamlanmış olduğu tarafımca tespit edilmiştir.

Bahsi geçen yapının tamamı için belediyemizce yapı kullanma izni verilmesinde Fenni mes'ul olarak bir sakınca yoktur.

İşbu yapı denetim raporu tarafımca tanzim edilerek imza altına alınmıştır.

YAPI SAHİBİNİN

GEDİZ AMBALAJ SAN VE TIC. A.Ş.

**GEDİZ AMBALAJ**
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
KÜTAYHİ / İZMİR 3. KM. GEDİZ 1 KÜTAYHİ
TEL : 0274 311 77 88 FAX : 0274 312 37 32
GEDİZ TİCARET DANIŞMANI NO : 380 000 00 81
MÜHÜR NO : 22 22 21 61 01 0025333

/ / 2012
FENNI MES'UL:

HÜSNIYE GÖL
Mimar

S. TELEVİTÜRK
İnşaat Mühendisi

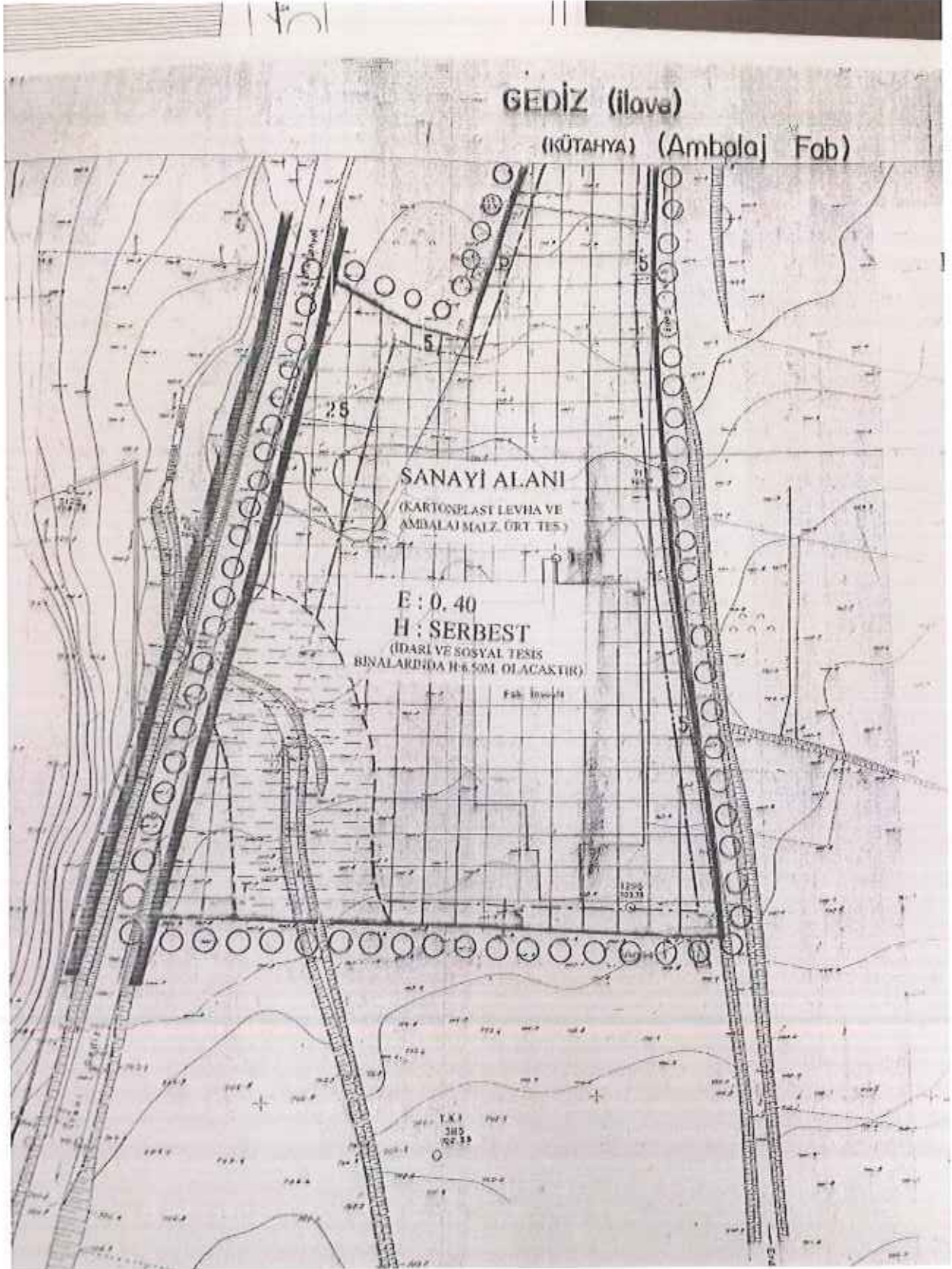
ALİ ÇETİNBAS
Elektrik Mühendisi

AHMET UĞUREL
Mühendis

FEYZİ YILMAZ
Jeojeolojik Müh.

AHMET GÜNERİ
Harita Mh.





PLAN NOTLARI :

- 1-TEŞİS SAHASINDA OLACAK YAPILAŞMALARDA, YAPI YOĞUNLUĞU EMSAL: 0.40 , YAPI YÜKSEKLİĞİ İDARİ VE SOSYAL TEŞİS BİNALARINDA MAX.H:6.50, TEŞİS BİNALARINDA YÜKSEKLİK-TEKNOLOJİNİN GEREKLERİNE GÖRE OLACAKTIR.
- 2-EMSAL HESABI NET YAPI ADASI ALANIN ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 3-ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 4-UYGULAMA PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR.
- 5-25.08.1991 GÜN, 19910 SAYILI VE 06.03.1991 GÜN, 20806 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ "HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 6-APLİKASYON AŞAMASINDA, İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN ÇAKIŞMAMASI HALİNDE, MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAK VE SINIRLARDA İNCE ŞUYULU PARÇALAR BIRAKILMAYACAKTIR.
- 7-YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8-PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 9-SANAYİ VE TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2008 TARİH VE 4097 SAYILI YAZISINA GÖRE PLANLAMA YAPILMASINDA SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR.
- 10-D.S.İ 3. BÖLGE MÜD.'NÜN 24.07.2008 TARİH VE 61131 SAYILI YAZISINA GÖRE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 11-TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.09.2008 TARİH VE 2874/5687 SAYILI YAZISINDA, TEŞİSİN KURULMASINDA BİR SAKINCA OLMADIĞI ANCAK, ÇEVREYE VE TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

YAZISINA GÖRE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

11-TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.09.2008 TARİH VE 2874/5687 SAYILI YAZISINDA, TESİSİN KURULMASINDA BİR SAKINCA OLMADIĞI ANCAK, ÇEVREYE VE TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLERİN ALINMASI GEREK - MEKTEDİR.

12-OSMANGAZI ELEKTRİK A.Ş'NİN 14.07.2008 TARİH VE 2758 SAYILI YAZISINA GÖRE TESİSİN KURULMASINDA SAKINCA YOKTUR.

13- KÜLTÜR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.10.2008 TARİH, 3075 SAYILI YAZISINA GÖRE , TESİSİN YAPILMASINDA SAKINCA YOKTUR. ANCAK, 5226 - 3386 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI YASA

14-ÇİNİGAZ A.Ş'NİN 14.10.2008 TARİH VE 643 SAYILI YAZISINA GÖRE PLANLAMA YAPILMASINDA SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR.

15-ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.10.2008 TARİH VE 5684 SAYILI YAZISINA GÖRE PLANLAMA YAPILMASINDA SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR.

16-İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21.07.2008 TARİH VE 10174 SAYILI YAZISINDA GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI HALİNDE PLANLAMA YAPILMASINDA SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR.

17-TÜRK TELEKOM İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.07.2008 TARİH VE 8824 SAYILI YAZISINDA PLANLAMA YAPILMASINDA SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR.

18-PLAN BÜTÜNÜNDE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

19-İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

20-ÇEVRE VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.06.2009 TARİH VE 1924 SAYILI YAZISINA GÖRE, TESİSİN FAALİYET KONUSU ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTADIR. ANCAK 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN HAREKET ELİLECEKTİR.

eGe

MİMARLIK
MÜHENDİSLİK

BELEDİYE PASAJI NO:22 43400 TAVŞANLI / KÜTAHYA
TEL: 615 21 44

YAPININ	Sahibi	Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
	Kullanma Amacı	Fabrika

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU TARİHİ
Gediz	Gediz	Hacıbaba				721	

YAPININ

MİMARİ HİZ SINIFI	STATİK HİZ SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m ²)	İNŞAAT SÜRESİ (ay)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK (mt.)	EN BÜYÜK KAT.YÜK. (mt.)	HAREKETLİ YÜK (kg/m ²)
			1	3150 m2		PREFABRİK			

ÖLÇEK MİMARİ PROJE 1/50 1/200

PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	İMZA (KAŞI)
MİMARİ	ORHAN YEĞİN	MİMAR	14636	
TUS	<i>Orhan Yeğın</i>	MİMAR		

ONAYLAR

ODA ONAYI

BELEDİYE ONAYI

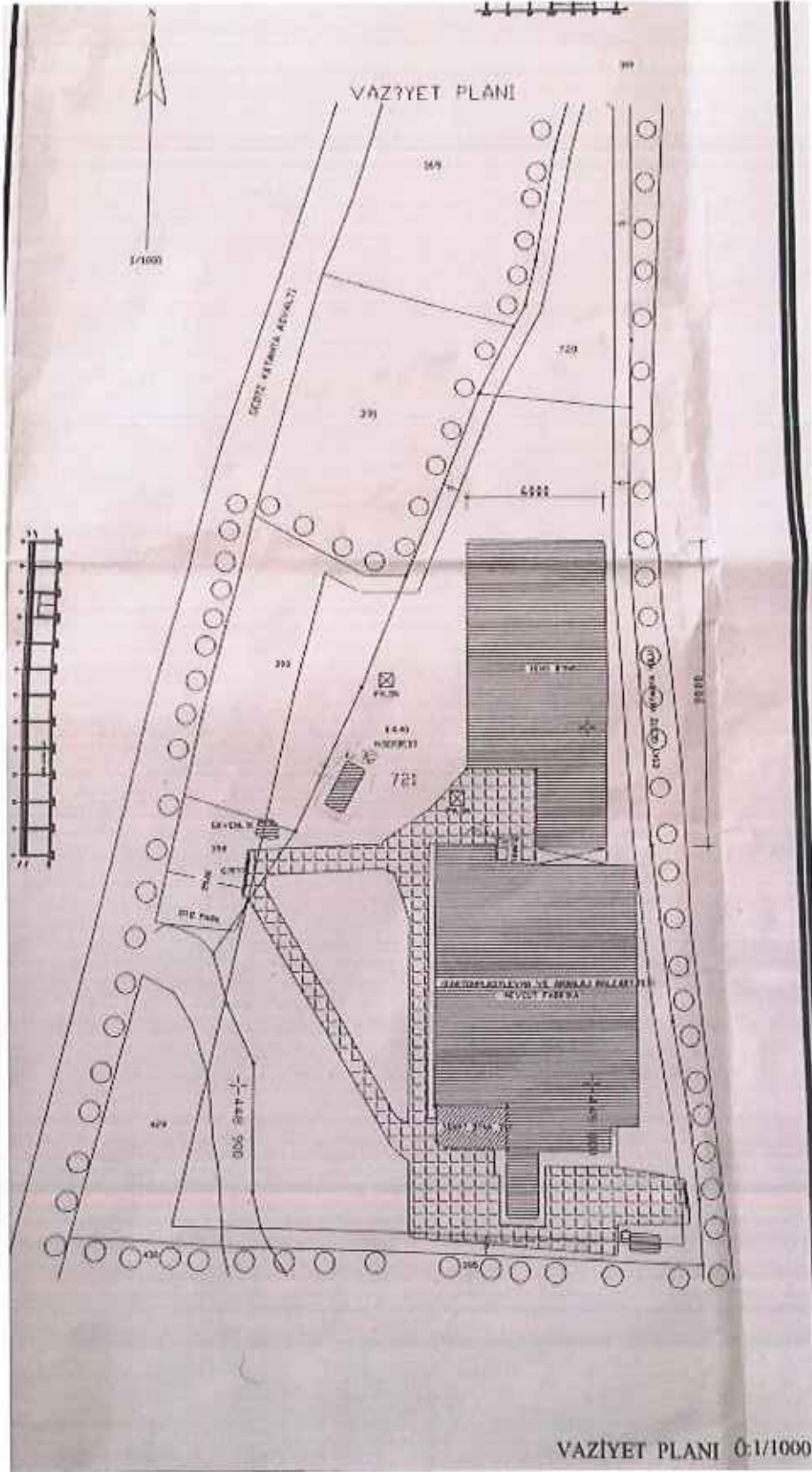
BELEDİYE ONAYI
16408
63-10-22-456 04.08.2012

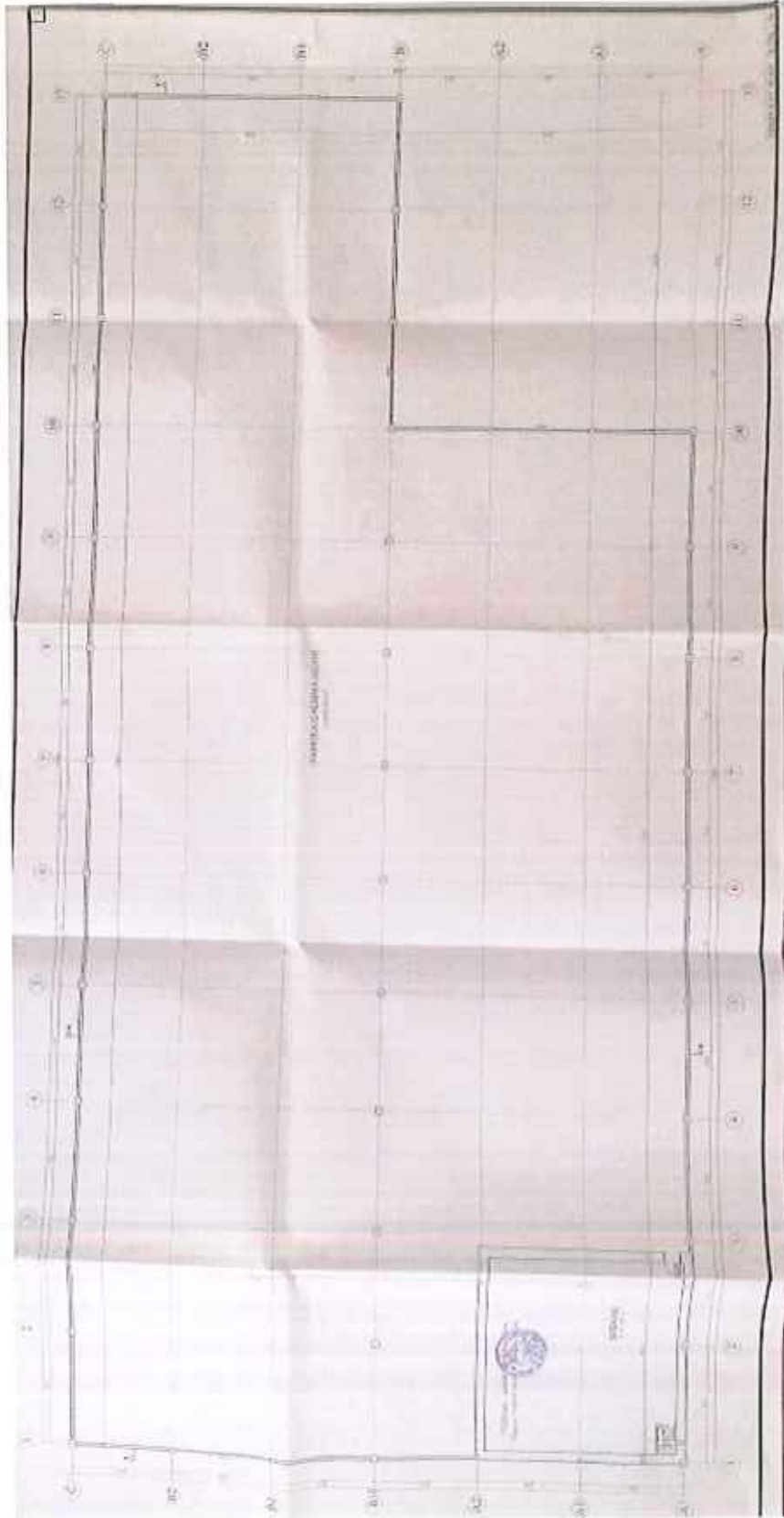
İzzet GÖNEN
İmar İşleri Şefi

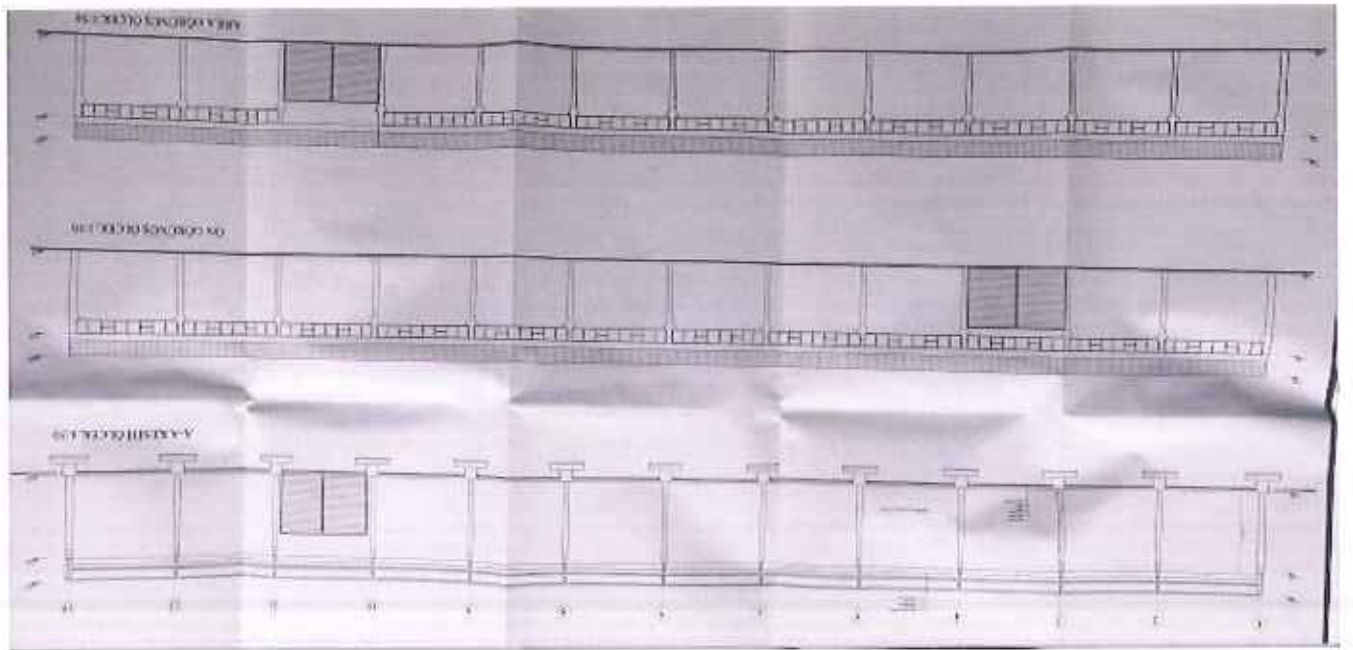
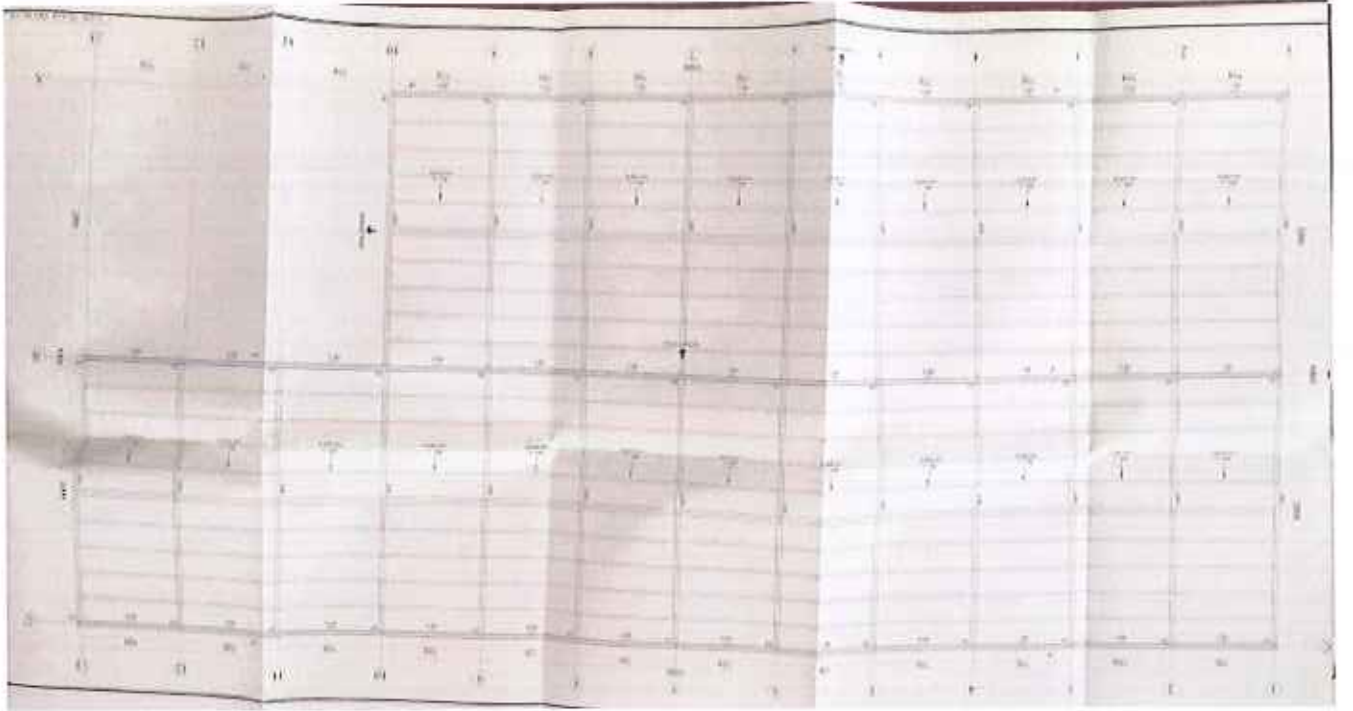
T.C
Gediz Belediyesi
İmar İşleri Müdürlüğü

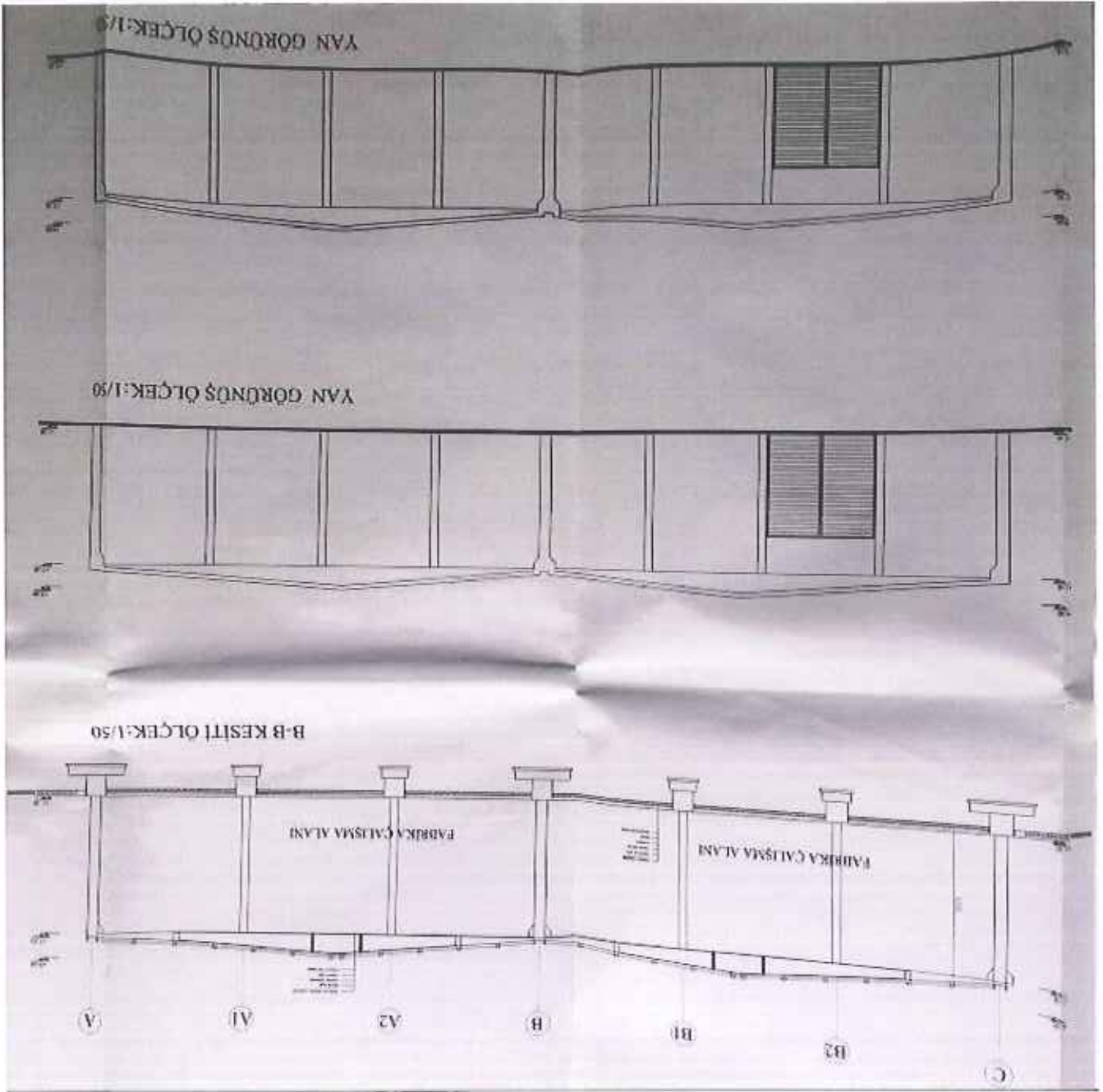
12 4 AP 1 2012


Ali Kemal SEÇAL
Böl. Müdürü











PRİZMA MİMARLIK

ARSANIN							
M	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
	KUTAHYA	GEDİZ			J-22-C/24-D		721

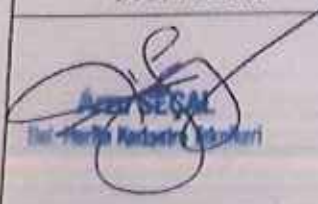

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ / İZALANMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	MİMARLAR ODASI ONAYI
ADI SOYADI: HÜSNIYE GÖL	<div style="text-align: center;"> <p>MİMARLAR ODASI</p> <p>KUTAHYA İTİSİLCE İÇİ MÜESSEKİ DENETİM ODASI</p> <p>16761</p> <p>25.06.2010</p> <p>43-10-22-353</p> <p>Mimarlar Odası adına</p> </div>
ÜNVANI: MİMAR	
ODA SİCİL NO: 22371	
YETKİ BEL. NO: 16-0761	
VERGİ D. NO: 407 000 5537	
ADRES-TEL:	

İŞVEREN	ADI SOYADI	ADRES - TEL.	İMZA
	AMBALAJ SANAYİİ A.Ş.		

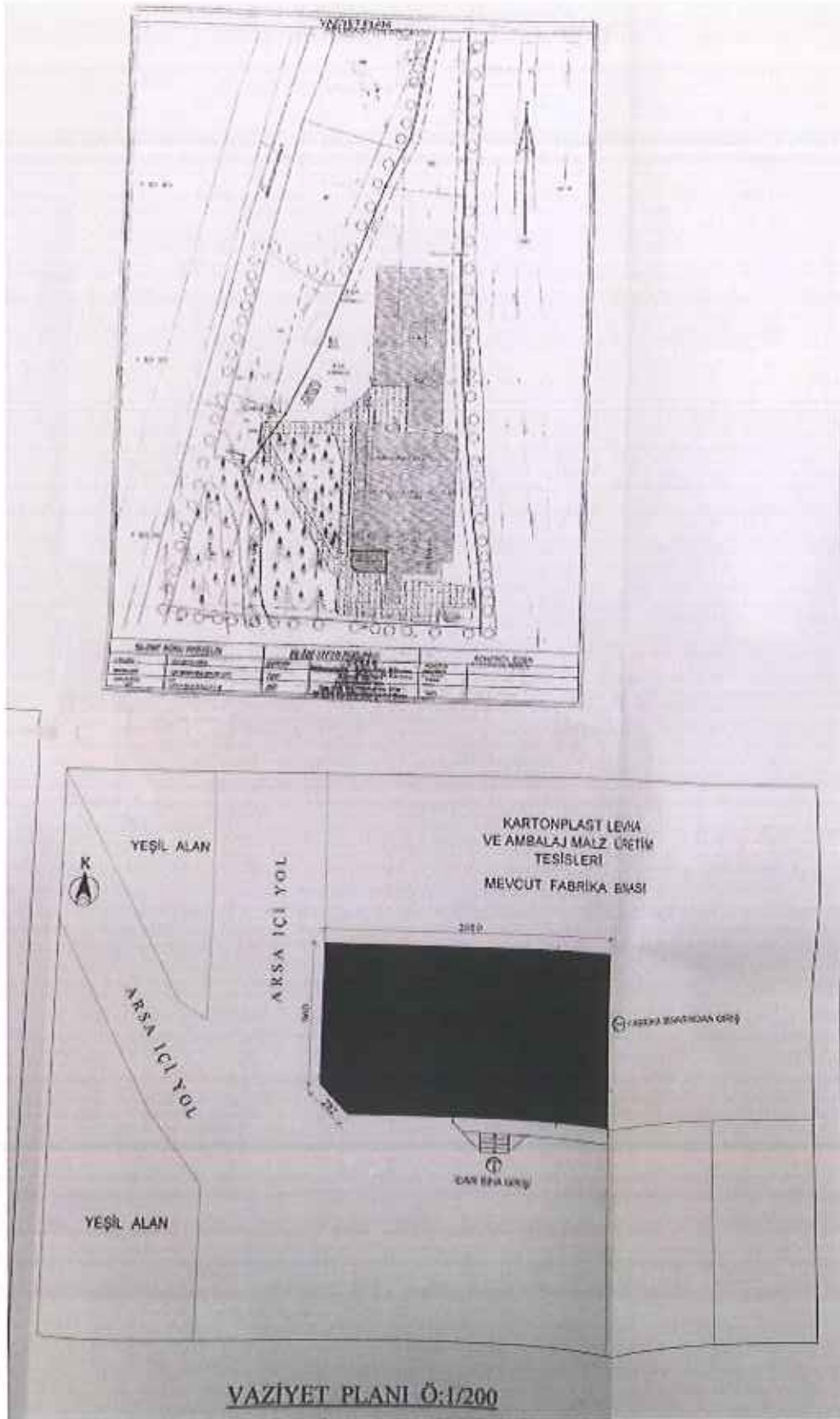
İŞİN ADI	KULL. AMACI	İNŞ. TURU	PARSEL ALANI	KAT SAYISI	TABAN ALN.	KATLAR ALN.	TOP İNŞ. ALN.	YAPİ SINIFI
		BA		2	231 m2	210 m2	441 m2	

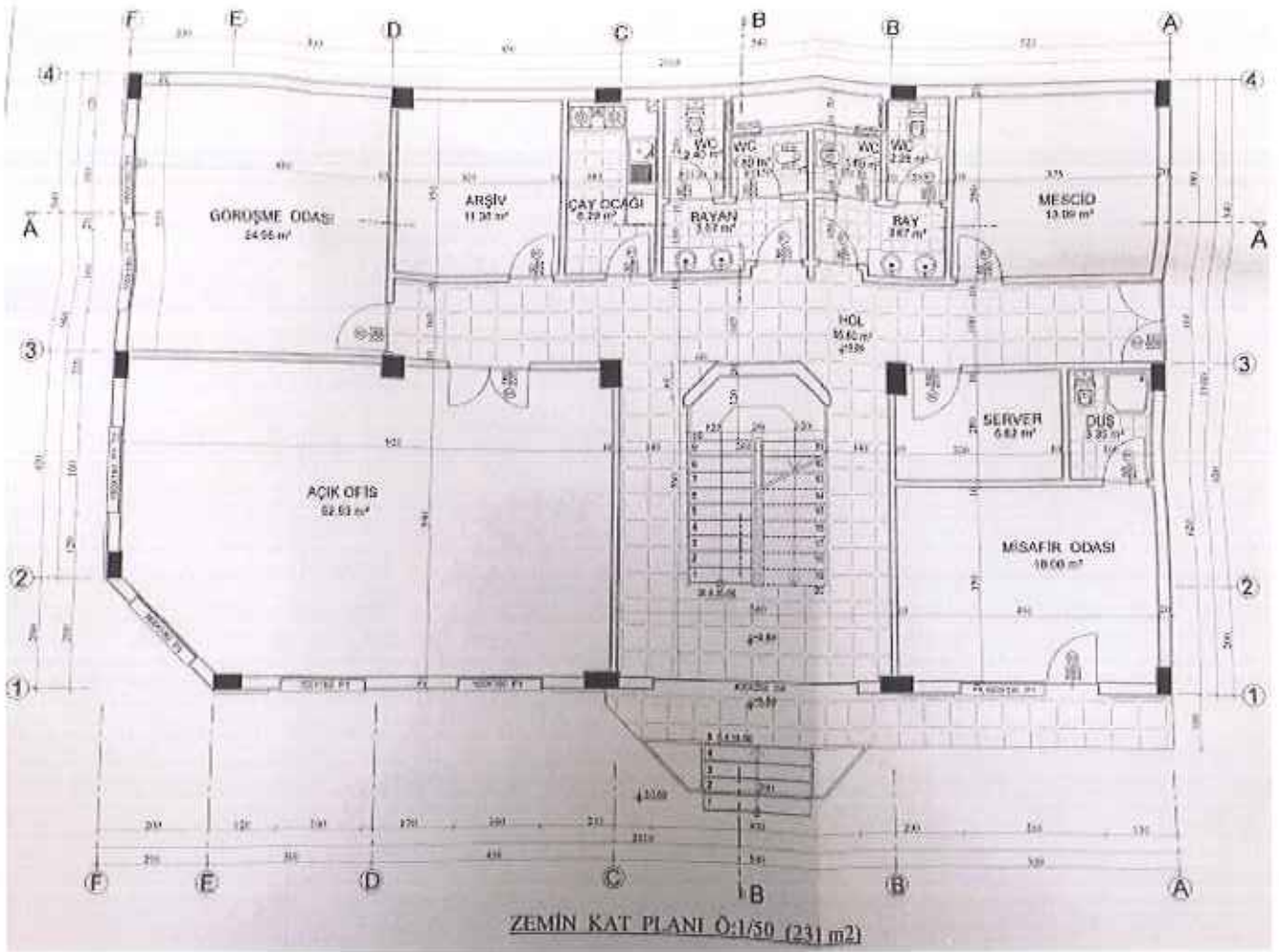
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	YETKİ BEL. NO	VERGİ D. NO	ADRES-TEL.	İMZA
HÜSNIYE GÖL	MİMAR	22371	16-0761	407 000 5537		

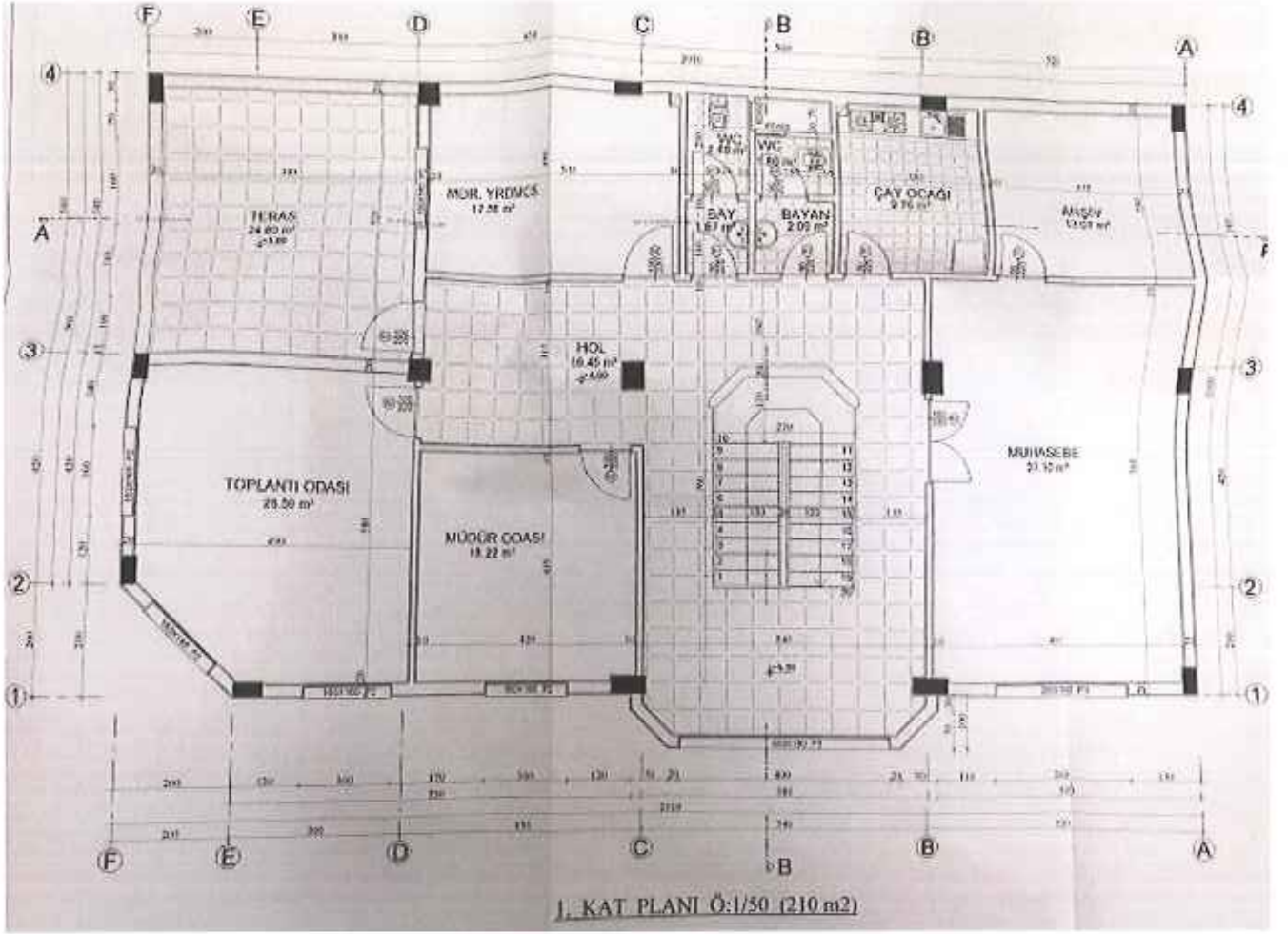
İNCELEYEN	KONTROL	ONAY
	<p>İzzet GÜVEN İmar İşleri Şefi</p>	

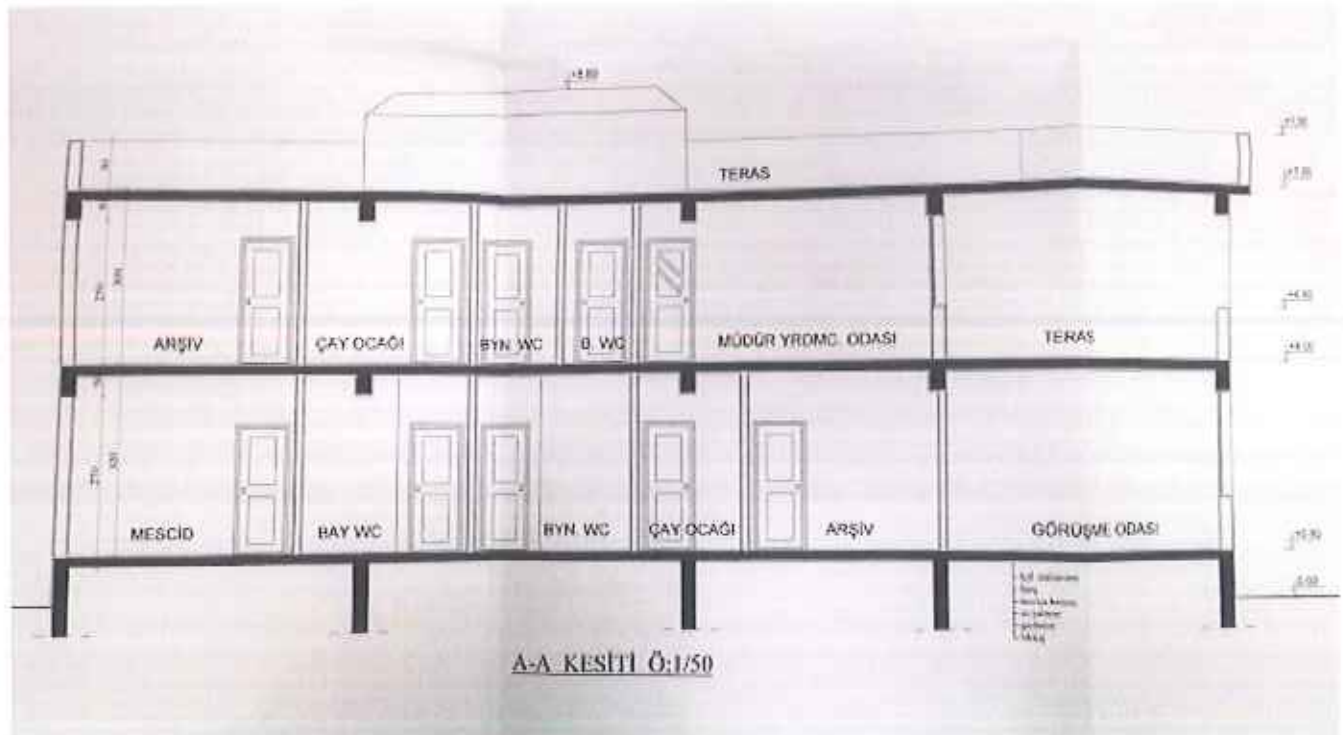
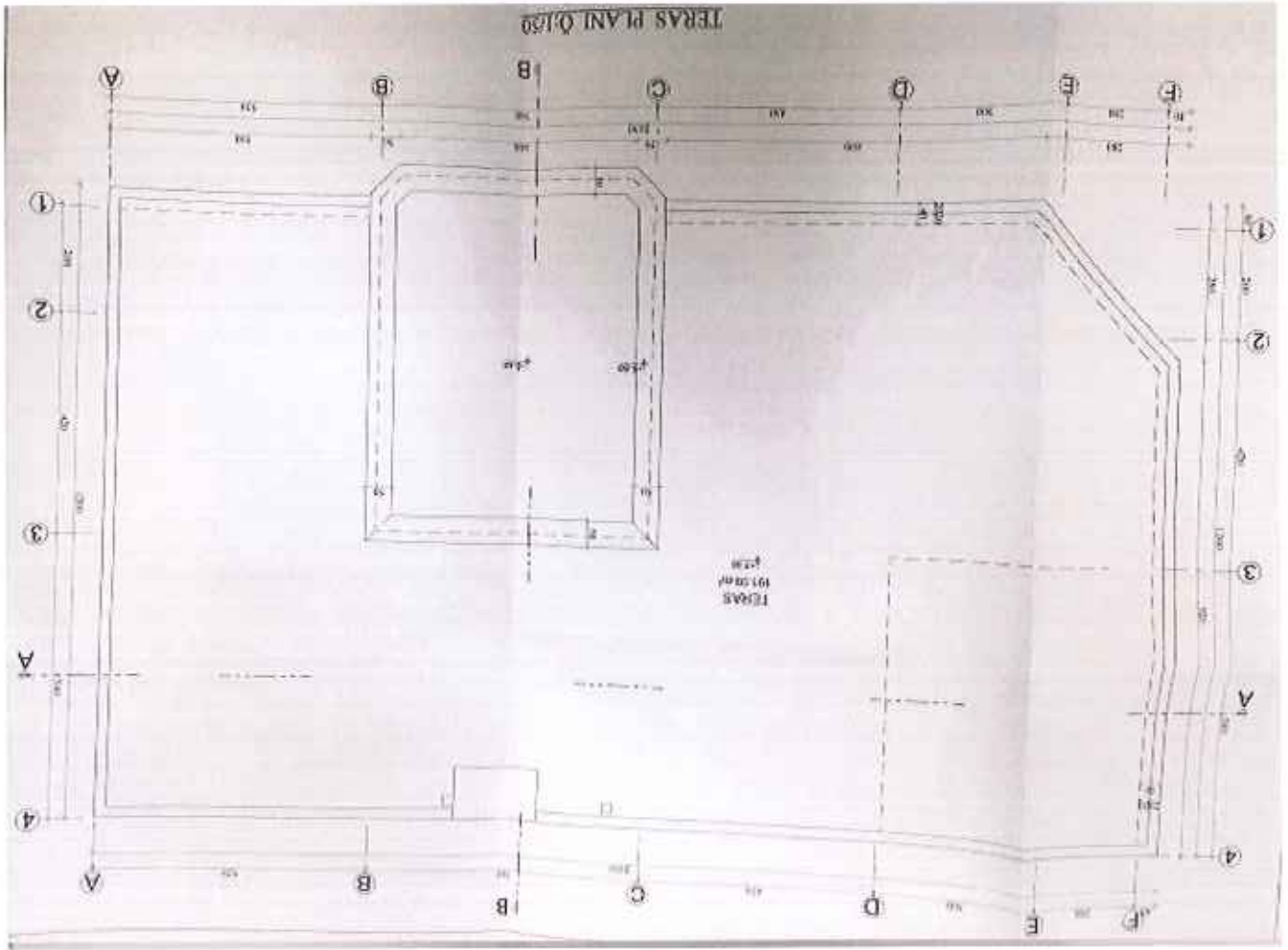
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BUTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PRJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

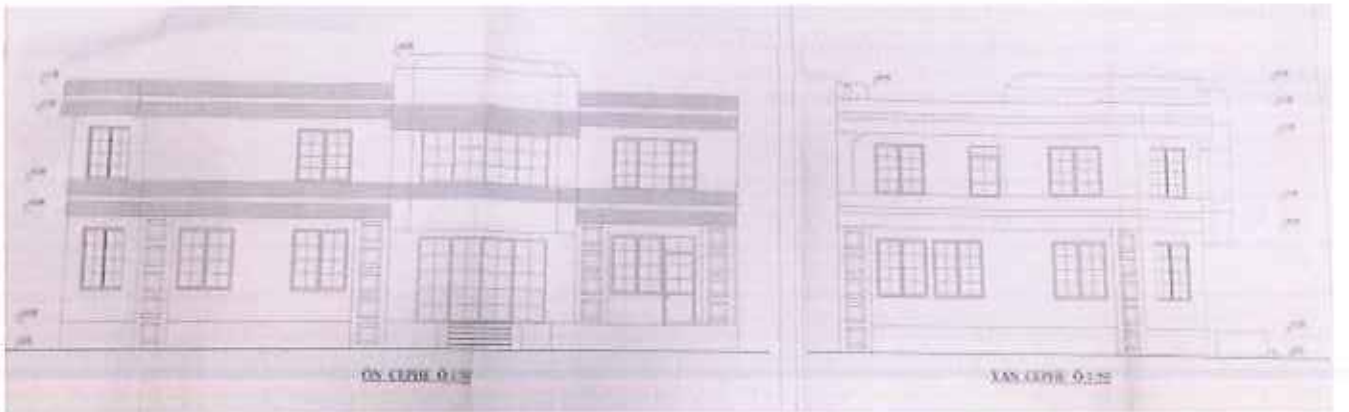
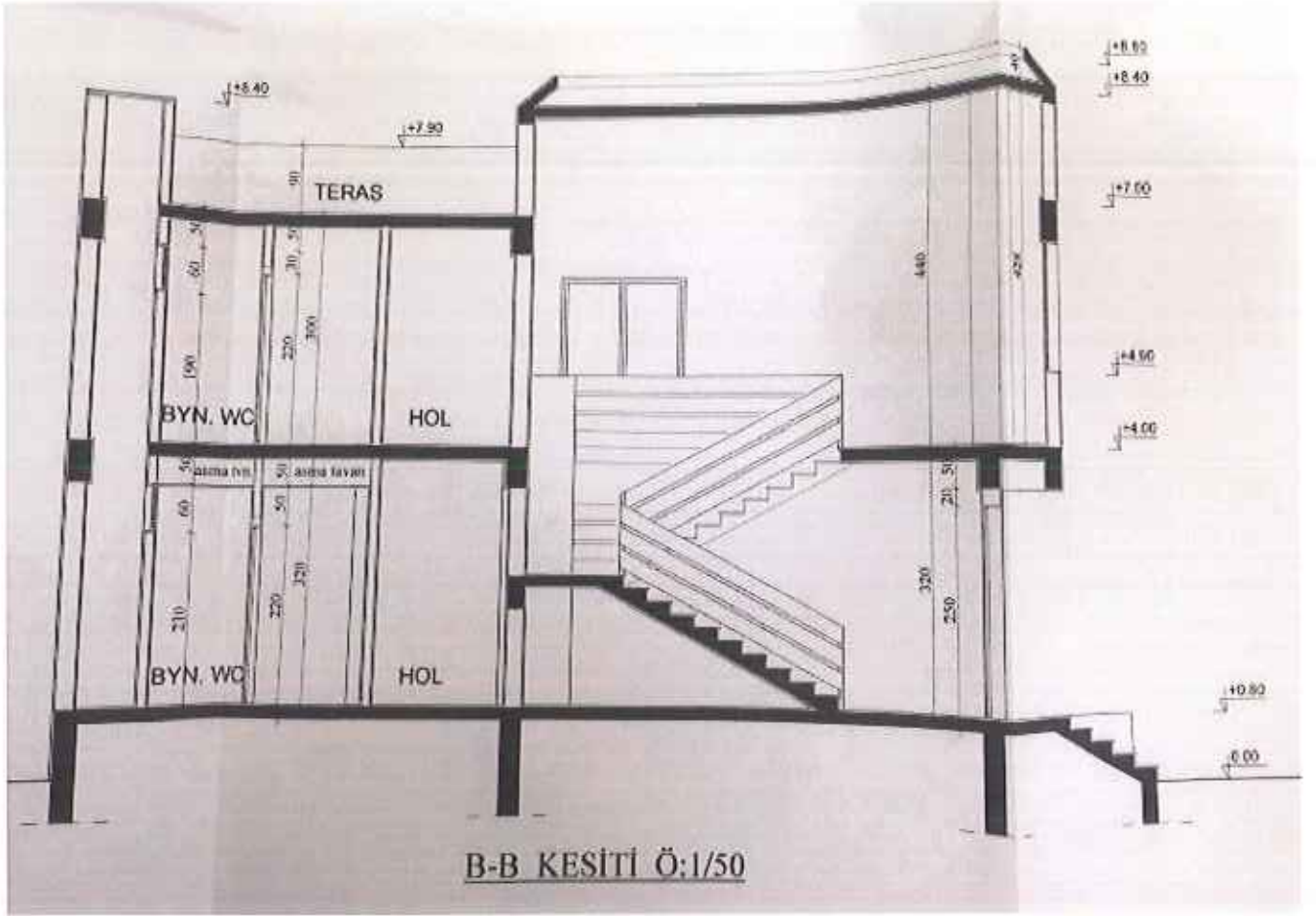
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)











7.4 Taşınmaza ait Takyidat belgesi

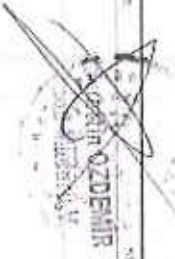
Rapor Tarihi / Sayı : 06.07.2015 / 059

TAŞINMAZLA AİT TAŞIT KAYIT ÇALIŞI MALİİYET İZİN DEĞERİ - 592 YAR																															
Zemin Türü	: Alan Teslimine																														
Alan No	: 5016670																														
Bl / Blok	: KUTAYYAKA/212																														
Kararın Adı	: 2. Etage TM																														
Mahalle / Köy Adı	: HACIBADIA Mah.																														
İmar / Şeh. No	: 8/715																														
Kayıt Durumu	: Aktif																														
31 İLAVET BİLGİLERİ																															
Sistem No	: 5444																														
Yerleşim	: GİRİZ AHİMEDALAI SOKAĞI VE BEĞARLI ANSININ SİRSİTİ																														
Çikirtme No	: İZAN																														
Merkeze	: 25.429,96																														
Edinme Şekli - Tarih - Yıl	: İZAN (İSNO) - 23/02/2010 - 2011																														
Teknik Şeh. - Tarih - Yıl	: - - -																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sıra</th> <th>Aciklama</th> <th>Mülk / Lehine</th> <th>Tarih - Yevmiye</th> <th>Teknik Şeh. - Tarih - Yıl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>EL İYİLENDİRME İŞİ</td> <td></td> <td>01/11/2006 - 2296</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>EL İYİLENDİRME İŞİ</td> <td></td> <td>01/11/2006 - 2297</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>EL İYİLENDİRME İŞİ</td> <td></td> <td>05/07/1999 - 670</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>EL İYİLENDİRME İŞİ</td> <td></td> <td>11/06/2005 - 3132</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>EL İYİLENDİRME İŞİ</td> <td></td> <td>21/08/2000 - 1096</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		Sıra	Aciklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Teknik Şeh. - Tarih - Yıl	1	EL İYİLENDİRME İŞİ		01/11/2006 - 2296	-	2	EL İYİLENDİRME İŞİ		01/11/2006 - 2297	-	3	EL İYİLENDİRME İŞİ		05/07/1999 - 670	-	4	EL İYİLENDİRME İŞİ		11/06/2005 - 3132	-	5	EL İYİLENDİRME İŞİ		21/08/2000 - 1096	-
Sıra	Aciklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Teknik Şeh. - Tarih - Yıl																											
1	EL İYİLENDİRME İŞİ		01/11/2006 - 2296	-																											
2	EL İYİLENDİRME İŞİ		01/11/2006 - 2297	-																											
3	EL İYİLENDİRME İŞİ		05/07/1999 - 670	-																											
4	EL İYİLENDİRME İŞİ		11/06/2005 - 3132	-																											
5	EL İYİLENDİRME İŞİ		21/08/2000 - 1096	-																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Alınan</th> <th>Şirket/İşletme</th> <th>Alan</th> <th>Alan</th> <th>Alan</th> <th>Tanım Tarih - Yıl</th> <th>Beyan</th> <th>SÖZ İhtilaf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ</td> <td>ELİLENDİRME İŞİ</td> <td>1400</td> <td>1725,000,000,000,000,000,000</td> <td>AKNE</td> <td>17/9</td> <td>1986</td> <td>20/01/1997 - 117</td> <td>Yok</td> </tr> </tbody> </table>		Alınan	Şirket/İşletme	Alan	Alan	Alan	Tanım Tarih - Yıl	Beyan	SÖZ İhtilaf	İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ	ELİLENDİRME İŞİ	1400	1725,000,000,000,000,000,000	AKNE	17/9	1986	20/01/1997 - 117	Yok													
Alınan	Şirket/İşletme	Alan	Alan	Alan	Tanım Tarih - Yıl	Beyan	SÖZ İhtilaf																								
İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ	ELİLENDİRME İŞİ	1400	1725,000,000,000,000,000,000	AKNE	17/9	1986	20/01/1997 - 117	Yok																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tanım</th> <th>Alan</th> <th>Alan</th> <th>Tanım Tarih - Yıl</th> <th>Beyan</th> <th>SÖZ İhtilaf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ</td> <td>ELİLENDİRME İŞİ</td> <td>1400</td> <td>20/01/1997 - 117</td> <td>1986</td> <td>Yok</td> </tr> </tbody> </table>		Tanım	Alan	Alan	Tanım Tarih - Yıl	Beyan	SÖZ İhtilaf	İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ	ELİLENDİRME İŞİ	1400	20/01/1997 - 117	1986	Yok																		
Tanım	Alan	Alan	Tanım Tarih - Yıl	Beyan	SÖZ İhtilaf																										
İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ	ELİLENDİRME İŞİ	1400	20/01/1997 - 117	1986	Yok																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>İşletme</th> <th>Alan</th> <th>Alan</th> <th>Tanım Tarih - Yıl</th> <th>Beyan</th> <th>SÖZ İhtilaf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ</td> <td>ELİLENDİRME İŞİ</td> <td>1400</td> <td>20/01/1997 - 117</td> <td>1986</td> <td>Yok</td> </tr> </tbody> </table>		İşletme	Alan	Alan	Tanım Tarih - Yıl	Beyan	SÖZ İhtilaf	İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ	ELİLENDİRME İŞİ	1400	20/01/1997 - 117	1986	Yok																		
İşletme	Alan	Alan	Tanım Tarih - Yıl	Beyan	SÖZ İhtilaf																										
İSNO/01/ELİLENDİRME İŞİ	ELİLENDİRME İŞİ	1400	20/01/1997 - 117	1986	Yok																										

(Handwritten signature and stamp)

Alacaklı	Miktar/Oran	Borç	Faiz	Derecelik	Süre	Teslim Tarihi - Yeri	Borçlu	SOP İmlası
A İPOTEK İFAZ ÇEKİNE DİRİSKENİDİR								
İSANKÜLTÜR İNŞAAT VE SANAYİ A.Ş.	100%	150.000.000,00 TL	ANKİT	2 / 0	FBK	02/07/1998 - 07/0	Yok	Yok
İpotekli Kuvvetlendirme İşleri								
Yatırımcı		İşleten / Borçlu	Borçlu Marka	Şirket / Borçlu	Teslim Tarihi - Yeri	Borçlu	Teslim Tarihi - Yeri	Teslim Tarihi - Yeri
Çelik İnşaat - EMLAKÇIYA NİHAZ 721 Proje	1 / 1	ÇELİK İNŞAAT VE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	ÇELİK İNŞAAT VE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19/07/2000/000/00 TL	07/07/1998 - 07/0	Yok	Yok	Yok
İpotek Süresi İmlası		SÖZ	Ardışık	Mühür	Tarih/Veri Yeri	Tarih/Veri Yeri	Tarih/Veri Yeri	Tarih/Veri Yeri
Diğer Bilgiler								
Alacaklı	Miktar/Oran	Borç	Faiz	Derecelik	Süre	Teslim Tarihi - Yeri	Borçlu	SOP İmlası
ÇANKAYA İNŞAAT VE SANAYİ A.Ş.	100%	1.500.000,00 TL	ZARAR	3 / 0	TBK	21/08/2000 - 10/0	Yok	Yok
Zeminde Kuvvetlendirme İşleri								
Yatırımcı		İşleten / Borçlu	Borçlu Marka	Şirket / Borçlu	Teslim Tarihi - Yeri	Borçlu	Teslim Tarihi - Yeri	Teslim Tarihi - Yeri
Çelik İnşaat - EMLAKÇIYA NİHAZ 721 Proje	1 / 1	ÇELİK İNŞAAT VE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	ÇELİK İNŞAAT VE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19/07/2000/000/00 TL	07/07/1998 - 07/0	Yok	Yok	Yok
İpotek Süresi İmlası		SÖZ	Ardışık	Mühür	Tarih/Veri Yeri	Tarih/Veri Yeri	Tarih/Veri Yeri	Tarih/Veri Yeri
Diğer Bilgiler								
Alacaklı	Miktar/Oran	Borç	Faiz	Derecelik	Süre	Teslim Tarihi - Yeri	Borçlu	SOP İmlası
ÇANKAYA İNŞAAT VE SANAYİ A.Ş.	100%	1.500.000,00 TL	ZARAR	3 / 0	TBK	21/08/2000 - 10/0	Yok	Yok

Rapor Tarihi: Sayı: 06/07/2015: 10/25



Rapor Tarihi / Seri : Ocak 2015 / 059

*Ticari adlanan taşınmazlar ve beyanlar mlk elektronik ortamda tutulmaktadır.

İstanbul Şube Şişli	Sadece	Ticari/Resmî	Ticari Keşif Tarihi - Yer
Adres			
Notlar			

Rapor No: 03.08/05
Mülkiyet: MİLLÎ
Kayıt No: 03.08/2015
Mülkiyet: MİLLÎ
Ticari Keşif Tarihi: 03.08.2015

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



GEDİZ Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
TEL : 0.274.4127788 (Pbx) FAKS: 0.274.4127732
KÜTAHYA YOLU 3.KM 43600 GEDİZ / KÜTAHYA
Gediz Ticaret Sicil No: 758 WEB: www.gedizambalaj.com

102/243

06.07.2015

TAPU VE SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
GEDİZ

Mülkiyeti şirketimize ait olan 3 pafta ve 721 parsel numaralı taşınmazımıza ait son üç yıl içerisinde alım-satım olmadığına dair bir yazının tarafımıza bildirilmesini gereğinin yapılmasını arz ederiz.

SAYGILARIMIZLA

*Gayrimenkul üzerinde müdürlüğünüzde yapılan incele-
mede taşınmazın 3 yıl içerisinde herhangi bir satış
işlemi yapılmamıştır. 06.07.2015*

Hayrettin ÖZDEMİR
Tapu Müdürü V.



T.C.
KÜTAHYA VALİLİĞİ
KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ



Ticaret ve Kadastro

06.07.2015

Sayı : 65820641(Simay)-170.03.01/700325
Konu : Talebe Bağlı Yapılan İşlemler

Sayın Hüseyin Hüsnü ÖRENGÜLE

İlgi : 06.07.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçeniz gereği Gediz-Hacıbaba köyü 721 nolu parsel üzerinde son üç (3) yıl içerisinde herhangi bir parsel numarası v.b. değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-Posta İmza Simgesi

Engin YÜCEL
Kontrol Mühendisi

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
06.07.2015.

Ufuk Kırbaş
-1 Tek.

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

Hükümet Konağı Sivas/Kütahya
Tel: 274 513 71 06 Faks: 274 513 71 06
www.ikgm.gov.tr/ekisim/

Ayrıntılı bilgi için:
E.F. KIRBAŞ
Teknisyen

7.6 Raporu hazırlayanların lisans belgeleri ve özgeçmişleri

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.


İlkyay 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.


İlkyay 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