

YATAŞ YATAK VE YORGAN SANAYİ A.Ş.

ANKARA İLİ MAMAK İLÇESİ
1 ADET İŞYERİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

Rapor Bilgileri

Değerleme Kuruluşunu ve Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler

Tapu Bilgileri

- * Tapu Sicil Kayıtları
- * Takyidat Kayıtları

İmar ve Yapılaşma Bilgileri

Taşınmazın Tanımı

- * Ana Taşınmazın Tanımı
- * Taşınmazın Tanımı ve İç Mekan Özellikleri
- * Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

Taşınmazın Konumu, Çevresel Özellikler Ve Ulaşım Bilgileri

Değeri Etkileyen Faktörler

Değerleme Yöntemi

Değerleme

Değerleme Uzmanının Görüşü ve Satış Kabiliyeti

Sonuç

Emsal Bilgileri

Fotoğraflar ve Belgeler

EKLER

Ek 1 - Tapu Belgesi

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN SUNULDUĞU MERCİ	YATAŞ YATAK VE YORGAN SANAYİ A.Ş.
TALEP TARİHİ	11.05.2016
DEĞERLEME TARİHİ	12.05.2016
RAPOR TARİHİ	13.05.2016
RAPOR NO	YTS-1605002
DEĞERLEME TÜRÜ	1 ADET İŞYERİ PİYASA DEĞER ARAŞTIRMASI
DEĞERLEME ADRESİ	ALTINEVLER Mah. TURGUT ÖZAL 2 Bul. No: 144
UAVT KODU	1454207620
	MAMAK / ANKARA

DEĞERLEME KURULUŞUNU VE HİZMETİ ALAN KURUMU TANITICI BİLGİLER

DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI VE ADRESİ	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
KURUMUN UNVANI VE ADRESİ	YATAŞ YATAK VE YORGAN SANAYİ TİCARET A.Ş. Cumhuriyet Mahallesi Kartal Caddesi NO:31 Yakacık-KARTAL/İSTANBUL
KURUMUN DEĞERLEMeye İLİŞKİN TALEBİNİN KAPSAMI	İş bu raporun "Rapor Bilgileri" bölümünde adresi ve "Tapu Sicil Kayıtları" bölümünde tapu kaydı verilen gayrimenkulün güncel piyasa değerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, getirilen sınırlamalar ve oluşan kısıtlayıcı koşullar "Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler" bölümünde belirtilmiştir.

TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	ANKARA	MEVKİİ	:	
İLÇESİ	:	MAMAK	SINIRI	:	
BUCAĞI	:		YEVMIYE NO	:	6269
MAHALLESİ	:	YATIKMUSLUK	CİLT NO	:	1
KÖYÜ	:		SAHİFE NO	:	50
SOKAĞI	:		TAPU TARİHİ	:	21.9.1987
ANA GAYRİMENKUL					
PAFTA NO	:		PARSEL NO	:	4
ADA NO	:	7663	YÜZÖLÇÜMÜ	:	650,00 M ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR İŞYERİ			
MALİKİ	:	SÜNTAŞ SÜNGER VE YATAK SANAYİ TİCARET SANAYİ A.Ş.			
HİSSE ORANI	:	1 / 1			

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.05.2016 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Takyidat bulunmamaktadır.	

İMAR VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Mamak Belediyesi'nde 12.05.2016 tarihinde yapılan incelemede, değerlendirme raporu konusu taşınmaz ile ilgili olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- * Mamak Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel: Sanayi alanında, bitişik nizam, 1 ve 4 kat, hmax: 5,70 ve 14,70 m. bulvara 12 m. sokaktan 5 m. çekme mesafesi imar koşullarına sahiptir.
- * Taşınmazla ilgili 03.04.1991 tarih ve 265 sayı numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanağa göre arka cephedeki camlar değiştirilerek terasa çıkış verildiği, arka cephedeki çatının iptal edilerek terasın çatı haline getirildiği, arka cepheye şömine konduğu ve bu kat cephesinin tamamen değiştirildiği, odaların iptal edilip salona dönüştürüldüğü, ön cephedeki çatıda ise aksların kapatılarak odaya çevrildiği tespit edilmiştir. Bu aykırılıklarla ilgili 11.04.1991 tarih ve 613 karar numaralı encümen toplantısında ilgililere para cezası verilmesine hükmedilmiştir.
- * Mamak Belediyesi'nde taşınmaza ait dosyada Mamak Belediyesi tarafından verilen 28.03.1988 tarih 25 nolu yapı ruhsatı, 07.07.1989 tarih 9 nolu tadilat yapı ruhsatı, 12.04.1990 tarih 1757/92 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- * 07.03.1988 tarihli onaylı mimari proje ve 03.07.1989 tarihli onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Kullanım alanı ve plan tertibi tespit edilirken tadilat projesi ve tadilat ruhsatı ve iskan ruhsatı dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN TANIMI

ANA TAŞINMAZIN TANIMI

Ekspertize konu taşınmaz 650,00 m² yüzölçümlü arsa ile üzerine bitişik nizamda, betonarme yapı cinsinde, projesine göre bodrum + zemin + asma + 3 normal + çatı kat olarak 1990 yılında inşa edilmiş yapıdan oluşmaktadır. Mamak Belediyesi'nde mevcut onaylı mimari projesine göre binanın:

Bodrum katı 429 m² brüt alanlı olup, su deposu, kaloriferli yeri, kalorifer dairesi, sığınak ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin katı 429 m² brüt alanlı olup, otopark, 2 wc, sergileme alanı, kapıcı bölmesi, hacimlerinden oluşmaktadır.

Asma katı 363 m² brüt alanlı olup, büro, yemekhane, mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.

normal katı 247 m² brüt alanlı olup, 3 büro, 2 wc hacimlerinden oluşmaktadır.

normal katı 249 m² brüt alanlı olup, depo, 2 wc hacimlerinden oluşmaktadır.

normal katı 249 m² brüt alanlı olup, depo, 2 wc hacimlerinden oluşmaktadır.

katı m² brüt alanlı olup, 2 oda, mutfak, dinlenme alanı, sauna, duş+wc hacimlerinden oluşmaktadır.

1.

2.

3.

Çatı

Binanın yasal toplam brüt kullanım alanı 2110 m² dir.

Yerinde yapılan incelemede: zemin katta otopark alanında sergi alanı, 3 büro, hol, depo hacimlerinin oluşturulduğu, asma katta mutfağın büro olarak kullanıma açıldığı ve katta 3 adet büro alanı oluşturulduğu, 1. katın bulvara bakan cephede yaklaşık 100 m² alanın teras olarak kullanıldığı, 2. katta 3 adet büro oluşturulduğu, 3. katta yaklaşık 35 m² alana sahip mutfak bölümü ve 2 adet oda oluşturulduğu, çatı katın çatı boşluğunun sokağa bakan arka cephede yaklaşık 90 m² teras oluşturulduğu ve mutfak alanının büro olarak kullanıma açıldığı görülmüştür. Mevcut durumda binanın bodrum katı 577 m², zemin katı 435 m², asma kat 317 m², 3 normal katın her biri 296 m² ve çatı katı ise 198 m² kapalı alan ve 70 m² teras alanından oluşmaktadır. Buna ilave olarak binanın 1. normal katında yer alan terasa çıkış verilmiştir. Bu teras alanı yaklaşık 125 m² dir. Binanın mevcut brüt alanı **2415 m²** dir. Bu alana ek olarak 1. normal kat ve çatı katında toplam 195 m² lik açık teras alanları yer almaktadır. Bina giriş kapısı ve vitrini camlı alüminyum doğramadır. Merdiven korkulukları paslanmaz metal doğramadır. Merdiven basamakları mermer kaplıdır. Bina dış cephesi prekast dış cephe giydirmedir. Binanın girişi zemin katından, kuzeydoğu yönünden yapılmaktadır. Binanın bulvara cephe genişliği ve vitrin genişliği yaklaşık 13 m. dir. Binada asansör bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN TANIMI VE İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİ

Zeminlerde imalathanede ıslak bölümlerde mermer, bodrum katta karo mozaik, zemin katta antrede mermer, diğer bölümlerde kare mozaik, pvc ve laminant parke, 1. normal katın antrede mermer, diğer bölümlerde kare mozaik, 2. normal katın antrede mermer, diğer bölümlerde pvc, mozaik beton, 3. normal katın antrede mermer, diğer bölümlerde kare mozaik, pvc, çatı katın antrede kare mozaik, diğer bölümlerde laminant parke, terasta kare mozaik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimler dışında plastik boyalıdır. Mutfakta sanayi tipi mutfak dolabı ve tezgahı bulunmaktadır. ıslak hacimlerin duvarları fayans kaplıdır. İç kapılar ahşap doğrama kaplıdır. Bina merkezi sistem ile ısıtılmaktadır. Konu taşınmaz halihazırda boştur.

7663	Ada	4	Parsel' de Bulunan	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)
7 Katlı Yapının				2110	2415

ANA TAŞINMAZIN GENEL ÖZELLİKLERİ										
YAPI TARZI	:	B.A.K.								
YAPI NİZAMI	:	BİTİŞİK								
YAPI SINIFI	:	III.B								
İNŞAAT TARİHİ	:	1990								
BİNANIN YAŞI	:	26								
KAT ADEDİ	:	7								
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	:									
KULLANIM AMACI	:	İŞYERİ								
ELEKTRİK	:	ŞEBEKE								
SU	:	ŞEBEKE								
ISITMA SİSTEMİ	:	MERKEZİ SİSTEM (DOĞALGAZ)								
KANALİZASYON	:	ŞEBEKE								
SU DEPOSU	:	-								
HİDROFOR	:									
MERDİVEN ÖZELLİKLERİ	:	MERMER BASAMAK, PASLANMAZ METAL KORKULUK								
ASANSÖR	:	-								
JENERATÖR - PARATONER	:									
YANGIN TESİSATI - MERDİVENİ	:									
ÇATI TİPİ	:	GALVANİZ SAÇ								
DIŞ CEPHE	:	GİYDİRME CEPHE								
PARK YERİ	:	-								
GÜVENLİK	:									
HASAR DURUMU	:	TESPİT YAPILMAMIŞTIR.								
DEPREM BÖLGESİ	1.DERECE	☐	2.DERECE	☐	3.DERECE	☐	4.DERECE	☒	5.DERECE	☐

TAŞINMAZIN KONUMU, ÇEVRESEL ÖZELLİKLER VE ULAŞIM BİLGİLERİ
Taşınmaz orta ve üst seviyede gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği sanayi ve ticaret alanında kalmaktadır. Ulaşım özel araçlarla ve Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır. Çevresinde 4-7 katlı işyeri amaçlı kullanılan betonarme yapılar mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu bölge, ilin ve ilçenin en önemli mobilya sanayi alanıdır. İşyeri Samsun Yolu üzerinde konumlu olup, ulaşımı çok kolaydır.

TAŞINMAZIN KROKİSİ



DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**OLUMLU FAKTÖRLER**

- * İl ve ilçenin en önemli mobilya sanayi alanında yer almaktadır.
- * İlın önemli ana arteri olan Samsun Yolu üzerinde konumlu olup, ulaşımı kolaydır.
- * İskan iznine sahiptir.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * 26 yıllık yapıdır.
- * Kısmen iç bakım ihtiyacı bulunmaktadır.

EMSAL BİLGİLERİ			
1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 533 316-6222 TEL 2 ; 0 ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Konu taşınmazla aynı sırada bulvar üzerinde, köşe ve daha tercih edilir konumda, 100 m2 1. kat, 100 m2 2. kat, 200 m2 bodrum kat olmak üzere toplam 3 kat toplu olarak 8.000 TL bedelle kiralıktır. (Ortalama Kapitalizasyon süresi: 16 yıl. Yaklaşık Satış Değeri: 8000*12*16= 1.536.000)		Ortaş Emlak	
SATILIK	400 .-M²	1.536.000 .-TL	3.840 .-TL/M²
EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ			
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 533 726-9939 TEL 2 ; 0 ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Konu taşınmaza yakın, aynı bulvara ve arka caddeye cepheli, 350 m2 zemin kat, 350 m2 1. kat, olmak üzere toplam 2 katlı bina 3.100.000 TL bedelle satılıktır.		Ali Canitez	
SATILIK	750 .-M²	3.100.000 .-TL	4.133 .-TL/M²
EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ			
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 372 08 84 TEL 2 ; 0 ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Konu taşınmaza yakın, bulvara paralel cadde üzerinde, 250 m2 arsa üzerinde, 200 m2 zemin kat, 200 m2 1. kat, 200 m2 2. kat olmak üzere toplam 3 katlı bina 1.750.000 TL bedelle satılıktır.		Suat Üçem	
SATILIK	600 .-M²	1.750.000 .-TL	2.917 .-TL/M²
EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ			
4 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 535 889 52 32 TEL 2 ; 0 ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Konu taşınmaza yakın, emsal: 2,5 olduğu beyan edilen, Plevne Caddesine cepheli 7.324 m2 alana saip arsa 17.500.000 TL bedelle satılıktır.		Mesut Keskinci	
KİRALIK	7324 .-M²	17.500.000 .-TL	2.389 .-TL/M²

DEĞERLEME YÖNTEMİ						
YENİDEN İNŞA ETME MALİYETİ YAKLAŞIMI				(Maliyet Yöntemi)		☐
YASAL DURUM DEĞERİ						
ARSA DEĞERİ : 2.600 TL/M² X (650,00 M² X 1 / 1) =						
2.600 TL/M² X 650,00 M² = 1.690.000 .-TL						
Yapılan araştırma sonucunda emsal arsa değerlerinin 2400 .-TL/m² - 2900 .-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.						
BİNA DEĞERİ : 750 TL/M² X 2.110,00 M² = 1.582.500 .-TL						
DEĞER ARTIRICI UNSURLAR = 177.500 .-TL						
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ = 3.450.000 .-TL						
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
ARSA DEĞERİ : 2.600 TL/M² X (650,00 M² X 1 / 1) =						
2.600 TL/M² X 650,00 M² = 1.690.000 .-TL						
Yapılan araştırma sonucunda emsal arsa değerlerinin 2400 .-TL/m² - 2900-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.						
BİNA DEĞERİ : 750 TL/M² X 2.415,00 M² = 1.811.250 .-TL						
DEĞER ARTIRICI UNSURLAR = 198.750 .-TL						
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ = 3.700.000 .-TL						
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI						
Değerlemesi yapılan taşınmaza emsal nitelikteki, satış aşamasında ve satışı gerçekleşmiş taşınmazlarda yapılan araştırmalar ile taşınmazın bulunduğu çevrede gezilen emlak komisyoncularla yapılan görüşmeler sonucunda, benzer emsal taşınmaz değerlerinin;						
2.000 .-TL/m² - 2.600 .-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.						
YASAL DURUM DEĞERİ						
4	Parsel' de Bulunan	Yasal Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)		Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
7 Katlı Yapının		2110	x	1.635	=	3.449.850
						3.450.000
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
11	Parsel' de Bulunan	Mevcut Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)		Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
4 katlı yapının		2415	x	1.532	=	3.699.780
						3.700.000

DEĞERLEME	
<u>YASAL DURUMA ESAS DEĞERİ</u>	= 3.450.000 .-TL
Projesindeki kullanım alanına istinaden takdir edilmiştir.	
<u>MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ</u>	= 3.700.000 .-TL
Mevcut kullanım alanına istinaden takdir edilmiştir.	
<u>KİRAYA ESAS DEĞERİ</u>	= 12.333 .-TL/AY
Taşınmazın mevcut durumunun, belirtilen bedel ile, kiralama sürecinde her hangi bir problem ve hukuki bir sorun olmadığı takdirde kiraya verilebileceği öngörülmektedir.	
<u>SİGORTAYA ESAS DEĞERİ</u>	= 1.329.300 .-TL
Bu bedel; Resmi Gazete'de yayınlanmış Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre yapılmıştır.	
630 TL/M² X 2.110 M² = 1.329.300 .-TL	
<u>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIMI</u>	= İŞYERİ
En etkin ve verimli kullanım şeklinin belirlenmesinde; taşınmazın bu kullanıma fiziksel olarak dönüşüm olanağının bulunduğu, yasal olarak bir problem olmadığı, finansal olarak karşılanabilir maliyette ve en fazla verimin alınabileceği varsayılmıştır.	

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SATIŞ KABİLİYETİ				
ÇOK İYİ ☐	İYİ ☒	ORTA ☐	ZOR ☐	ÇOK ZOR (SATILAMAZ) ☐
Değerlemesi yapılan taşınmazın tercih edilen organize sanayi bölgesi içerisinde bulunması ve iskan izni olması nedeni ile satış kabiliyetinin "iyi" nitelikte olduğu öngörülmektedir.				

SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda

7663	Ada	4	Parselde
yer alan taşınmazın			

mevcut durumuna esas

13.05.2016 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için,

3.700.000 .-TL (Üç Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
TL	EURO	USD
3.700.000	1.098.510	1.252.454

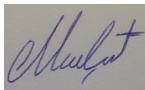
1 USD = 2,9542 .-TL (13.05.2016 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 3,3682 .-TL (13.05.2016 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

kıymet takdir edilmiştir.

HAZIRLAYAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Mustafa ÇETİN
 Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No:



Eren KURT
 Değerleme Firması Yetkili Ortağı
 SPK Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde kurumumuzdaki kayıtlar esastır.
 - * Raporda belirlenen değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
 - * Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.