

YATAŞ YATAK VE YORGAN SANAYİ A.Ş.

KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ
1 ADET VİLLA

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 MERCI	YATAŞ YATAK VE YORGAN SANAYİ A.Ş.
TALEP TARİHİ	11.05.2016
DEĞERLEME TARİHİ	11.05.2016
RAPOR TARİHİ	13.05.2016
RAPOR NO	YTS-1605003
DEĞERLEME TÜRÜ	1 ADET VİLLA
DEĞERLEME ADRESİ	ERENKÖY MAH. PINARCIK SOKAK ALKENT SİTESİ NO: 11/8
UAVT KODU	1983454636
	MELİKGAZI / KAYSERİ

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 DEĞERLEMESİNE 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	:	KAYSERİ	MEVKİİ	:	
İLÇESİ	:	MELİKGAZİ	SINIRI	:	
BUCAĞI	:		YEVMIYE NO	:	18106
MAHALLESİ	:	ÇAY	CİLT NO	:	4
KÖYÜ	:		SAHİFE NO	:	349
SOKAĞI	:		TAPU TARİHİ	:	20.08.2010
ANA GAYRİMENKUL					
PAFTA NO	:	475	PARSEL NO	:	1
ADA NO	:	6045	YÜZÖLÇÜMÜ	:	8646,96 M²
NİTELİĞİ	:	ON İKİ ADET VİLLA VE ARSASI			
MALİKİ	:				
HİSSE ORANI	:	/			
BAĞIMSIZ BÖLÜM					
NİTELİĞİ	:	DUBLEX MESKEN	MALİKİ	:	SÜNTAŞ SÜNGER VE YATAK SANAYİ TİCARET A.Ş.
ARSA PAYI	:	12 / 144	HİSSE ORANI	:	1 / 1
BLOK NO	:	H	EKLENTİSİ	:	
KAT NO	:	BODRUM- ZEMİN- BİRİNCİ	TAPU CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ ☒
BAĞ.BÖL. NO	:	1			KAT İRTİFAKİ ☐

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
Melikgazi İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde 12.05.2016 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme raporu konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.	
Beyanlar Hanesinde: Yönetim Planı : 20.03.2006	

İMAR VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 09.03.2016 tarihinde yapılan incelemede, değerlendirme raporu konusu taşınmazlar ile ilgili olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. * Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşiv kayıtlarında mevcut 18.01.2006 onay tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. * 27.03.2006 tarih, 1/28 sayılı Yapı Ruhsatı ile 17.08.2009 tarih ve 5/16 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcuttur. * Taşınmazın bulunduğu arsa, Ayrık nizam 2 kat müsaadeli "Bağ ve Sayfiye Evleri" taramalı ada içinde planlı olarak imar ve yapılaşma şartlarına uygun olarak inşa edilmiştir. Ön bahçe mesafesi=5 m., Yan bahçe mesafesi=3 m. Arka bahçe mesafesi=5 m. TAKS=0.20, KAKS=0.40 olarak imar lejantı ve 1000 m² minimum parsel şartı bulunmaktadır. * Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde, taşınmaza ait ruhsat dasyasında herhangi bir yıkım kararına ve imar cezasına rastlanmamıştır.

TAŞINMAZIN TANIMI

ANA TAŞINMAZIN TANIMI

Söz konusu gayrimenkul betonarme karkas tarzında, ayrıık nizam 8646.96 m² arsa üzerine A,B,C,D,E,F G,H,I,J,K ve L-Blok olmak üzere oniki blok olarak planlanmış olup taşınmazın yer aldığı H-Blok; Bodrum + Zemin + 1 Normal Kattan oluşmaktadır. Site içinde planlı villa yapıları ayrı bağımsız bölümler olmakla birlikte, tek tip planlamaya sahip olarak Bodrum katta; Sığınak, kömürlük, 2 adet depo ve teras, Zemin katta; rüzgarlık, antre, oturma odası, salon, mutfak, yemek bölümü ve lavabo-wc, 1.Normal Kat; 4 adet yatak odası, 3 adet duş, 1 adet banyo, ütü odası ve 2 adet balkon plan dağılımına sahiptir. Site içinde bloklar haricinde kalan alanlar açık otopark ve yeşil alan olarak planlıdır. Siteye giriş nizamiye kontrollü ve otomatik sürgülü demir kapıdan geçilerek sağlanmaktadır. Site çevresi 1 m. beton duvar üzeri 1 m. fens teli ile çevrilidir. Site güvenliği kapalı devre video sistemi ile sağlanmıştır. Site içinde H,I,J,K ve L bloklar komşu parsel ve bahçe içine cepheli planlı iken, A,B,C,D,E,F ve G Bloklar parselin güneyindeki sokağa ve bahçe içine cephelidir.

TAŞINMAZIN TANIMI VE İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın bulunduğu siteye giriş batı cephesinden planlı olup, H-Blok site girişine göre soldan birinci villa yapısıdır. Taşınmazın onaylı Mimari Projesine göre bodrum katı; sığınak, kömürlük ve 2 adet depo olmak üzere 145 m² kapalı alana ve 61 m² teras alanına, Zemin Kat; rüzgarlık, antre, oturma odası, salon, mutfak, yemek bölümü, lavabo-wc olmak üzere 145 m² kapalı alana ve 16 m² teras alanına, 1.Kat; 4 adet yatak odası, 3 adet duş, 1 adet banyo, ütü odası ve 2 adet balkon plan dağılımına ve 154 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın kapalı alanı 435 m², teras 77 m², balkon alanı 9 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın yer döşemeleri salon ve odalarda laminant parke, antre, mutfak, giriş holü, sığınak, kömürlük, depolar ve ıslak hacimlerde fayans, balkon bölümlerinde traverten mermer kaplamadır. Duvarlar antre, salon ve odalarda saten alçı üzeri mat plastik boyalı, ıslak hacimlerde tavan seviyesine kadar seramik fayans kaplamadır. Tavanlar; salon, mutfak ve odalarda kartonpiyer, ıslak hacimlerinde asma tavan detaylıdır. Dairenin dış kapısı çelik, iç kapı kasaları ve kanatları ahşap panel kapı, pencereleri ahşap görümlü PVC malzemeden mamul ve çift camlıdır.

BODRUM-ZEMİN-BİRİNCİ	KAT	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)
	H-BLOK	444	444

ANA TAŞINMAZIN GENEL ÖZELLİKLERİ					
YAPI TARZI	:	B.A.K.			
YAPI NİZAMI	:	AYRIK			
YAPI SINIFI	:	IV.A			
İNŞAAT TARİHİ	:	27.03.2006			
BİNANIN YAŞI	:	10			
KAT ADEDİ	:	3 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat)			
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	:	12			
KULLANIM AMACI	:	DUBLEKS VİLLA			
ELEKTRİK	:	ŞEBEKE			
SU	:	ŞEBEKE			
ISITMA SİSTEMİ	:	KAT KALORİFERİ (KÖMÜR)			
KANALİZASYON	:	ŞEBEKE			
SU DEPOSU	:	-			
HİDROFOR	:	-			
MERDİVEN ÖZELLİKLERİ	:	AHŞAP ZEMİN KAPLAMASINA SAHİP ÇİFT KOLLU MERDİVEN			
ASANSÖR	:	-			
JENERATÖR - PARATONER	:	-			
YANGIN TESİSATI - MERDİVENİ	:	-			
ÇATI TİPİ	:	KİREMİT OTURTMA			
DIŞ CEPHE	:	DIŞ CEPHE BOYASI			
PARK YERİ	:	AÇIK OTOPARK			
GÜVENLİK	:	MEVCUT			
HASAR DURUMU	:	0			
DEPREM BÖLGESİ	1.DERECE	☐	2.DERECE	☐	3.DERECE ☒ 4.DERECE ☐ 5.DERECE ☐

TAŞINMAZIN KONUMU, ÇEVRESEL ÖZELLİKLER VE ULAŞIM BİLGİLERİ
Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Erenköy Mah. Pınarcık Sokak, Alkent Sitesi No: 11/8 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza Komando Caddesi ve devamında Ertuğrul Gazi Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, yüksek gelir grubunun, villa amaçlı tercih ettiği merkeze mesafeli yerleşim bölgesidir. Yakın çevrede aynı yıllarda inşaa edilmiş, benzer yükseklikte ve özellikte villa binları, Uçak Restaurant ve boş arsalar bulunmaktadır. Bölgedeki sosyal donatılar olan ibadethane, eğitim tesisi ve toplu taşıma araçları durakları yürüme mesafesinde, alışveriş merkezleri ve şehir merkezi mesafeli konumda yer almaktadır. İki katlı yapılar ile imarı devam eden bölgenin Kamu hizmetlerinden faydalanımı tamdır. Bağ ve sayfiye alanı olarak tercih edilen yakın çevrede iyi derecede yapı malzemeleri ile üretilen, taşınmaza benzer nitelikte villa yapıları bulunmaktadır. Bölge, Kayseri İlinin güney bölümünde yer alan ve yeni gelişmekte olan semtleri arasındadır. Kısmi eğimli arazi üzerinde kurulu ve sokağa cepheli, ara parsel konumlu site içinde bulunan taşınmaza ulaşım kolay ve sorunsuzdur.

TAŞINMAZIN KROKİSİ



DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- * Toplu taşıma araçları duraklarına yakın mesafelidir.
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- * Siteye girişte konum avantajına sahiptir.
- *

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Bölgede çevre kentsel dokular ve yakın plan imar uygulamaları henüz tamamlanmamıştır.
- * Şehir merkezine mesafeli konumdadır.

EMSAL BİLGİLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

YAĞCIOĞLU EMLAK

TEL 1 ; 0 352 222 25 20

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazla aynı mahallede ve komşu sitede planlı, 7 oda 1 salon planlı, 4 adet banyolu, doğalgaz kombi ısıtma sistemli 3 katlı 525 m² sıfır villa 1.040.000 TL fiyatla satılıktır.

SATILIK	525 .-M ²	1.040.000 .-TL	1.981 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ABDULMENAP ESKO

TEL 1 ; 0 536 298 05 15

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazla aynı mahallede ve yakın konumda bulunan 4 mevsim villaları sitesinde planlı, 5 oda 1 salon planlı, 2 adet banyolu, doğalgaz kombi ısıtma sistemli 4 katlı 360 m² kullanımlı 2 yaşındaki villa 895.000 TL fiyatla satılıktır.

SATILIK	360 .-M ²	895.000 .-TL	2.486 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ENES ESKİ

TEL 1 ; 0 532 237 14 00

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazla aynı mahallede ve yakın konumda bulunan 5.800 m² arsa üzerine kurulu Osmanlı Konakları Sitesinde planlı, 6 oda 1 salon planlı, 3 adet banyolu, doğalgaz kombi ısıtma sistemli 3 katlı 358 m² kullanımlı sıfır villa 1.090.000 TL fiyatla satılıktır. .

SATILIK	385 .-M ²	1.090.000 .-TL	2.831 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

KALİTE EMLAK

TEL 1 ; 0 352 320 22 22

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazla aynı mahallede ve yakın konumda bulunan MOİL Petrol Ofisinin karşısında konumlu 2 kat villa imarlı 775 m² hisseli arsa 195.000 TL fiyatla satılıktır.

SATILIK	775 .-M ²	195.000 .-TL	252 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

DEĞERLEME YÖNTEMİ**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI****X**

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 birim m² değerlerinin;

800.000 .-TL/m² - 1.000.000 .-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ

ODRUM-ZEMİN-BİRİNCİ	Kat	Yasal Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Numaralı Bağımsız Bölüm	444	x 2.365 =	1.050.060	1.050.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ

ODRUM-ZEMİN-BİRİNCİ	Kat	Mevcut Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Numaralı Bağımsız Bölüm	444	x 2.365 =	1.050.060	1.050.000



DEĞERLEME		
<u>YASAL DURUMA ESAS DEĞERİ</u>	=	1.050.000 .-TL
<u>MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ</u>	=	1.050.000 .-TL
<u>KİRAYA ESAS DEĞERİ</u>	=	3.000 .-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>	=	355.200 .-TL
Bu bedel; Resmi Gazete'de yayınlanmış Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre yapılmıştır.		
	800 TL/M ² X	444 M ² = 355.200 .-TL
<u>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIMI</u>	=	KONUT
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	İyi	ORTA	ZOR	ÇOK ZOR (SATILAMAZ)
☐	☐	☒	☐	☐
Melikgazi İlçesinin şehir merkezine mesafeli konumunda, çevre kentsel dokuları ve yakın plan imar uygulamaları henüz tamamlanmamış bölgesinde konumlu olması ve belirli bir alıcı profiline hitap eden mülk olması				
nedeni ile satış kabiliyetinin "orta" 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

6045	Ada	1	Parselde	yer alan
BODRUM- ZEMİN- BİRİNCİ	Kat	1	numaralı bağımsız bölümün	

yasa durumuna esas

13.05.2016 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için,

1.050.000 .-TL (Bir Milyon Elli Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
TL	EURO	USD
1.050.000	311.739	355.426

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)

HAZIRLAYAN



Mehmet ÖZDALKIRAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401249

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



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.