

DEĞERLEME RAPORU

ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM A.Ş.

Orduyeri Mahallesi Akmeşelik Mevkii 183 Sok (2.Cami Sokak)
Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22
parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26,27 parsel, 490 ada, 28 parseller
Merkez /BARTIN
ARSA



ŞUBAT 2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx
İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 · İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili 2015/1-C numaralı bu rapor, firma bilgisi ve istemi doğrultusunda Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmamıştır. Bu nedenle GYO kapsamındaki analizlere yer verilmemiştir.

5.5- KDV Oranları

3065 numaralı KDV kanununun 17. maddesi içerisinde ve diğer istisnalar başlığı altındaki r bendinde; "Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az 2 tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ve taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri." KDV' den istisna edildiğinden ve değerlemeye konu gayrimenkuller yasada belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedirler.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa yüzölçümleri, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yöntemi" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

- Mülkiyeti, 21.10.2011 tarih, 3292 yevmiye numarası ile Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'nin talebi üzerine mülkiyeti Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada 29 parsel "Genel Lise Alanı"nda, 485 ada 21 parsel "Çocuk Bahçesi" alanında, 485 ada 20 parsel "Eğitim Alanı"nda, 489 ada 27 parsel, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise "Yeşil Alanda" kalması sebebi ile değerlendirme dışı tutulmuştur.

Mülkiyeti, 21.10.2011 tarih, 3292 yevmiye numarası ile Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'nin talebi üzerine mülkiyeti Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 23, 31, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26 parsel, 490 ada, 28 parsellerde "Arsa" vasıfları ile kayıtlı taşınmazların tetkik ve araştırmalarımız neticesinde tapu kayıtlarına esas olan parsellerin durumları dikkate alınarak, edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin tamamına günümüz piyasa koşullarında;

Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'nin talebi üzerine mülkiyeti Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkiide kayıtlı;

• 490 Ada /28 Parsel 1196 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 386.000.-TL (ÜçyüzseksenaltıbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 455.480.-TL (Dört yüzellibeşbindört yüzseksenTL)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • Http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel : 0312 231 37 37 pbx • Fax : 0312 231 72 74 pbx
İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0.216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

Say: 50/72
Sermayesi: 7.000.000 TL.

- 489 Ada /26 Parsel 4458 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 1.440.000.-TL (BirmilyondörtüyzkırkıbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 1.699.200.-TL (BirmilyonaltıyüzdoksandokuzbinikiyüzTL)

- 488 Ada/25 Parsel 3240 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 1.047.000.-TL (BirmilyonkırkyedibinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 1.235.460.-TL (BirmilyonikiyüzotuzbeşbindörtüyüzaltmışTL)

- 486 Ada/22 Parsel 2500 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 808.000.-TL (SekizyüzsekizbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 953.440.-TL (DokuzyüzelliüçbindörtüyüzkırkıTL)

- 485 Ada/31 Parsel 4540 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 1.466.000.-TL (BirmilyondörtüyüzaltmışaltıbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 1.729.880.-TL (BirmilyonyediyüzyirmidokuzbinsekizyüzseksenTL)

- 485 Ada/23 Parsel 1842 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 595.000.-TL (BeşyüzdoksanbeşbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 702.100.-TL (YediyüzikibinyüzTL)

- 485 Ada/33 Parsel 400 m² yüzölçümlü taşınmaza;

KDV Hariç ; 60.000.-TL (AltmışbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere ; 70.800.-TL (YetmişbinsekizyüzTL)

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda KDV hariç olmak üzere toplam **5.802.000.-TL (Beşmilyonsekizyüzikibintürklirası)**; %18 KDV dahil **6.846.360-TL (Altımilyonsekizyüzkırkaltıbinüçyüzaltmıştürklirası)** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. 02.02.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Murat ATALAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400994

Uğur EGE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401976

Hüseyin YÜKSEL
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401818

02.02.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.4219	2.4316
EURO	2.7436	2.7545

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx
İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 - İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32