

DEĞERLEME RAPORU

IŞIKLAR İNŞAAT MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş

Merkez İlçesi Topluca Köyü 118 Ada, 11 Parsel
Merkez /BARTIN
TARLA



MART 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: (0242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 - Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 - Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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 gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, tarla 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" analiz edilerek yapılmıştır.

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

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

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 - Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 - Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

Mülkiyetleri, Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan 198194,59 m² yüzölçümlü kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Topluca Köyü, Topluca Mevkii, 118 ada, 11 parselde "Tarla" vasfı ile kayıtlı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin tamamına günümüz piyasa koşullarında;

Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine mülkiyeti Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Topluca Köyü, Topluca Mevkii, 118 ada 11 parselde kayıtlı 198194,59 m² yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmazın tamamına;

KDV Hariç ;
1.810.000.-TL (BirmilyonsekizyüzonbinTL)

%18 KDV dahil olmak üzere;

2.135.800.-TL (İkimilyonyüztuzbeşbinsekizyüzTL)

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda KDV hariç olmak üzere toplam **1.810.000.-TL (BirmilyonsekizyüzonbinTL); %18 KDV dahil 2.135.800.-TL**

(İkimilyonyüztuzbeşbinsekizyüzTL) değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. 15.03.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Murat ATALAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400994
VAKIF GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
Görümüşler
Murat ATALAY
Amir Değerleme Uzmanı

Uğur EGE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401976
VAKIF GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
Görümüşler
Uğur EGE
Şef - Ekspert

Hüseyin YÜKSEL
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401818
VAKIF GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
Görümüşler
Hüseyin YÜKSEL
Değerleme Uzmanı

13.03.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.6112	2.6216
EURO	2.7666	2.7777

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

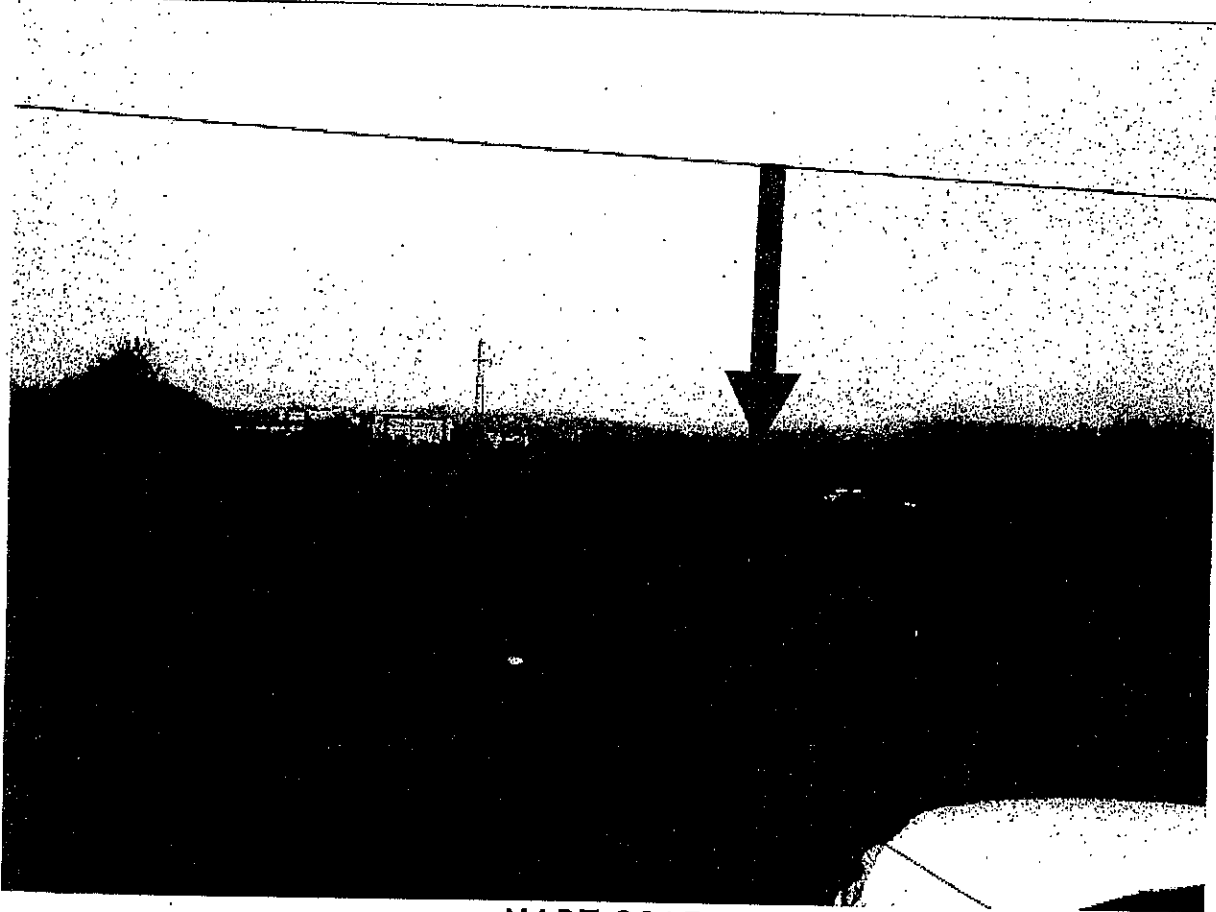
İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0.216) 577 73 50 - İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Antalya Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Karsiyeri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

DEĞERLEME RAPORU

ISIKLAR İNŞAAT MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş

Merkez İlçesi Ağdacı Mahallesi Kömüş Köyü Mevkii
1261 Ada, 8 Parsel
Merkez /BARTIN
TARLA



MART 2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](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: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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 gayrimenkul yasada belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedir.

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 gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, tarla 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" analiz edilerek yapılmıştır.

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

Antalya Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 - Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 - Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

Sermayesi: 7.000.000 TL.

Mülkiyeti, Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Ağdacı Mahallesi, Kömüş Köyü Mevkii, 1261 ada, 8 parselde "Tarla" vasfı ile kayıtlı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin tamamına günümüz piyasa koşullarında;

Işıklar Enerji ve Yapı Holding Anonim Şirketi'nin talebi üzerine mülkiyeti Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Ağdacı Mahallesi, Kömüş Köyü Mevkii, 1261 ada 8 parselde kayıtlı 22794,22 m² yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmazın tamamına;

KDV Hariç

465.000.-TL (Dört yüz altmış beş bin TL)

%18 KDV dahil olmak üzere ;

548.700.-TL (Beş yüz kırksekiz bin yedi yüz TL)

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda KDV hariç olmak üzere toplam **465.000.-TL (Dört yüz altmış beş bin TL)**, %18 KDV dahil olmak üzere toplam **548.700.-TL (Beş yüz kırksekiz bin yedi yüz TL)** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

15.03.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Murat ATALAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400994
DEĞERLEME A.Ş.
Görevlendirilmiştir.
Murat ATALAY
Amir Değerleme Uzmanı

Uğur EGE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401976
DEĞERLEME A.Ş.
Görevlendirilmiştir.
Uğur EGE
Şef Ekspert

Hüseyin YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401825
DEĞERLEME A.Ş.
Görevlendirilmiştir.
Hüseyin YÜKSEL
Değerleme Uzmanı

13.03.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.6112	2.6216
EURO	2.7666	2.7777

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

Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 - Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 - Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21