

DEĞERLEME RAPORU



İŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.

Orduyeri Mahallesi Akmeşelik Mevkii 183 Sokak (2.Cami Sokak)
Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22
parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26,27 parsel, 490 ada, 28
parsel numaralı gayrimenkuller Merkez /BARTIN
ARSA



TEMMUZ 2018

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: İŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 05.06.2018 tarih ve 2018/15 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 05.06.2018 – 684016
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26,27 parsel, 490 ada, 28 parsellerde “Arsa” ve “Yeşil Alan” vasıfları ile kayıtlı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki değer tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	: 20.07.2018 ve 2018/15 rapor numarası
SAHİBİ	: ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
HİSSESİ	: TAM
TAPU İNCELEMESİ	Söz konusu taşınmazlara ait 21.06.2018 tarihinde TKGM Resmi internet sitesinden temin edilen Takbis belgelerine göre tapu kütükleri üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. <u>-485 ada 20-21-23-29-30-31-32-33 parseller ve 486 ada 22 parsel; 487 ada 24 parsel; 488 ada 25 parsel; 489 ada 26 ve 27 parsel; 490 ada 28 parseller için müstereken:</u> Beyan: Nakden altındaki madenler maliye hazinesine ait olup, maden damarı zuhurunda baca açmak ve işletmek hakkı ruhsatname sahibi e.k.i gen müd. Aittir. Malik: maliye hazinesi yevm:0 Beyan: mülkiyet intikali toprak ve tarım reformu uygulaması açısından geçersizdir. 06/10/1980 yev.no:1374 malik: tarım reformu gen müd. Beyan: Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerine iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez. Tarih: 13.3.2007 Sayı: 350/646 21.03.2007/961
İMAR DURUMU	Bartın Belediyesi İmar Servisi personeli Ümit TOKLUOĞLU'ndan alınan bilgiye göre taşınmazların tamamı 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planına göre 485 ada 20 parsel <i>temel eğitim alanı</i>, 485 ada 29 parsel <i>genel lise alanı</i>, 485 ada 21 parsel ve 489 ada 27 parsel <i>çocuk bahçesi alanı</i>, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel, 487 ada 24 parseller <i>park alanı</i>; 485 ada 23-31-33 ile : 486 ada 22 parsel, 488 ada 25 parsel; 489 ada 26 parsel ve 490 ada 28 parseller <i>konut alanı</i>, imarına sahip iken, ilgili firmanın talebi üzerine parsellerin birleştirilmesi istenmiş olup, ilgili belediye ise kat ve nizamı değiştirmeden tevhit edip, 04.06.2014 tarih 180 sayılı meclis kararı ile 1/1000'lik plan değişikliği yapmıştır. 485 ada 21 parsel, 485 ada 20 parsel ve 485 ada 29 parsel yeni planda eski vasıfları ile kalırken diğer taşınmazların tamamı ihdasları da içine alacak şekilde Konut Alanı vasfı ile değişmiştir.
KISITLILIK HALİ	Tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, 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, 487 ada 24 parsel ve 490 ada, 28 parsellerde “Arsa” ve “Yeşil Alan” vasıfları ile kayıtlı taşınmazların değerlendirme tarihinde imar planı değişikliği yapılmış olup, imar planına göre parsel içinde kalan belediyeye ait yolların ihdasının yapılması şartı bulunmaktadır. İhdasların yapılmasına müteakiben 18.madde uygulaması yapılacağı ve mevcut haliyle 18.madde uygulamasının durdurulduğu ve : mevcut haliyle yapı ruhsatı verilmeyeceği belirtilmiştir. Yapılan plan değişikliği belediye Meclisince onaylanmış olsa da ekspertiz tarihi itibarıyla tapu kayıtlarına tescili yapılmamıştır. Değerleme mevcut tapu kayıtlarına esas imar planına göre tanzim edilmiş olup, kısıtlılık arz edecek bir durum bulunmamaktadır. Ayrıca gayrimenkullerden 490 ada, 28 parsel üzerinde Enerji nakil hattı direği bulunmakta olup, bu parsel de dahil olmak üzere 485 ada 23 parsel, 485 ada 31 parsel, 486 ada 22 parsel, 489 ada 26 parsellerin üzerinden Enerji nakil hattı geçmektedir.
DEĞERİ	*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 ve 489 ada 27 parseller “Çocuk Bahçesi” alanında, 485 : ada 20 parsel “Eğitim Alanı”nda, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise

“Park Alanı (Yeşil Alan) ” kalması sebebi ile piyasa değerinin ~%20 oranında değer edeceği düşünülmektedir.

*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 gayrimenkullere günümüz piyasa koşullarında aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

Ada /Parsel	Yasal %18 KDV Hariç Değer (TL)	Yasal %18 KDV Dahil Değer (TL)
490/28	468.000.-TL (DörtüyüzaltmışsekizbinTL)	552.240.- TL (BeşyüzelliikibinikiyüzkırkTL)
489/26	1.745.000.-TL (BirmilyonyediyüzkırkbeşbinTL)	2.059.100.- TL (İkimilyonellidokuzbinüyüzTL)
488/25	1.268.000.-TL (BirmilyonikiyüzaltmışsekizbinTL)	1.496.240.- TL (BirmilyondörtüyüzdoksanaltıbinikiyüzkırkTL)
486/22	979.000.-TL (DokuzyüzyetmişdokuzbinTL)	1.155.220.- TL (BirmilyonyüzelliibeşbinikiyüzüymüTL)
485/31	1.776.750.-TL (BirmilyonyediyüzyetmişaltıbinedyüzelliTL)	2.096.565.- TL (İkimilyondoksanaltıbinbeşyüzaltmışbeş.-TL)
485/23	721.000.-TL (YediyüzyirmibirbinTL)	850.780.-TL (Sekizyüzellibinyediyüzseksen.-TL)
485/33	62.500.- TL (AltmışikibinbeşyüzTL)	73.750.-TL (YetmişüçbinyediyüzelliüyüzTL)
485/20	81.150.-TL (SeksenbirbinyüzelliTL)	95.757.-TL (Doksanbeşbinyediyüzelliyedi.-TL)
485/21	26.250.-TL (YirmialtıbinikiyüzelliTL)	30.975.-TL (Otuzbindokuzyüzyetmişbeş.-TL)
485/29	15.750.-TL (OnbeşbinyediyüzelliTL)	18.585.-TL (Onsekizbinbeşyüzseksenbeş.-TL)
485/30	134.250.-TL (YüztüzdörtbinikiyüzelliTL)	158.415.-TL (Yüzellisekizbindörtüyüzonbeş.-TL)
485/32	36.150.-TL (OtuzaltıbinyüzelliTL)	42.657.-TL (Kırkikibinaltıyüzelliyedi.-TL)
487/24	60.900.-TL (AltmışbindokuzyüzTL)	71.862.-TL (Yetmişbirbinsekizyüzaltmışiki.-TL)
489/27	75.300.-TL (YetmişbeşbinüçyüzTL)	88.854,00.-TL (Seksensekizbinsekizyüzellidört.-TL)

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda KDV hariç olmak üzere toplam **7.450.000.-TL (Yedimilyondörtüyüzellibintürkirası)**; %18 KDV dahil toplam **8.791.000.-TL (Sekizmilyonyediyüzdoksanbirbintürkirası)** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. 20.07.2018

**RAPORU HAZIRLAYAN
DEĞERLEME UZMANI**

: Serkan OĞUZ (SPK Lisans No: 403691)

**KONTROL EDEN SORUMLU
DEĞERLEME UZMANI**

: Uğur EGE (SPK Lisans No: 401976)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5- Gayrimenkullerin Yapısal(İnşaa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yönteminde Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Maliyet Oluşumları Analizi,
- 4.14- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.15- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri Hesaplamaları
- 4.16- Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.18- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; IŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.'nin 05.05.2018 tarihli talebine doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.06.2018 tarih, 2018/15 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 20.07.2018 tarihinde, 2018/15 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; IŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.'nin üzerine mülkiyeti Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26, 27 parsel, 490 ada, 28 parsellerde tapu kayıtlarında "Arsa" ve "Yeşil Alan " vasıfları ile kayıtlı taşınmazların arsa değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Serkan OĞUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Uğur EGE tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Serkan OĞUZ tarafından 27.06.2018 tarihinde gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.07.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26, 27 parsel, 490 ada, 28 parsellerde tapu kayıtlarına göre "Arsa" ve "Yeşil Alan" vasıfları ile kayıtlı taşınmazların UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Işıklar Enerji Ve Yapı Holding A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.06.2018 tarih ve 2018/15 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili 2018/15 numaralı bu rapor, firma bilgisi ve istemi doğrultusunda Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik sok.no: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde 176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 ilinde ekspertiz hizmeti vermektedir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırım ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

Şirketimiz Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa olmak üzere toplam 7 Bölge Müdürlüğüne olup, ayrıca Diyarbakır, Trabzon ve Konya Şube Müdürlükleri ile de faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş. Metemteks Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanı ile 1982 yılında İstanbul'da kurulmuş olup faaliyetlerine polyester iplik ticareti ile başlamıştır. 1993 yılından sonra ise polyester iplik sektöründe faaliyetlerine üretici firma olarak devam etmiştir. Şirket 2005 yılında halka açılarak İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

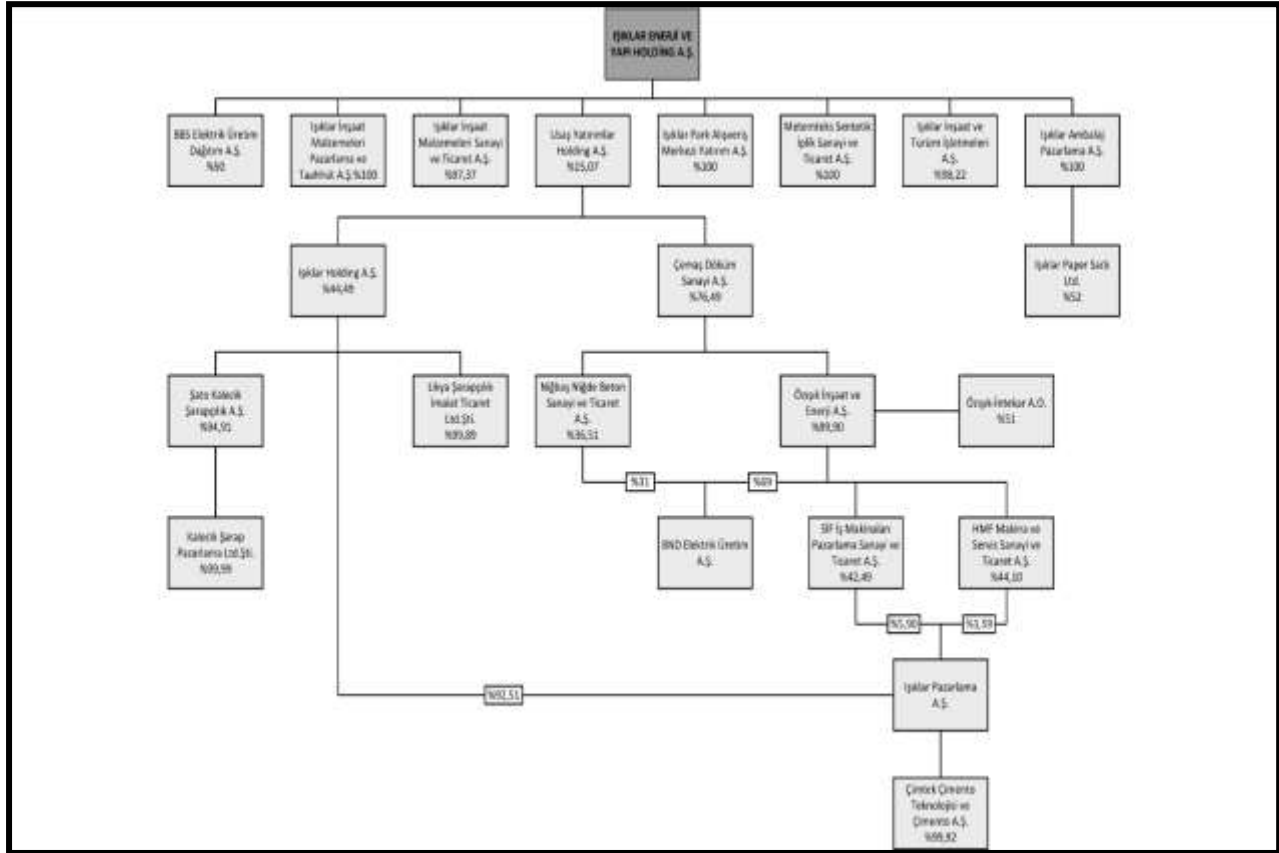
Şirket yönetiminin enerji yatırımlarına ağırlık vererek şirketi bir enerji şirketine dönüştürme kararı doğrultusunda, 2008 yılında esas sözleşmesinin amaç ve konu maddesi buna uygun olarak değiştirilmiş yine aynı kapsamda 2010 yılında ticaret unvanına "enerji" ibaresi eklenerek yeni ticaret unvanı Metem Enerji ve Tekstil Sanayi A.Ş. olmuştur .

2011 yılında şirketin hakim ortalık yapısı değişmiş, Türkiye'nin en köklü ve önde gelen sanayi kuruluşlarından Işıklar Holding A.Ş. hakim ortak konumuna gelmiştir. 2011 yılında Şirket Işıklar Grubunun diğer şirketlerinden Işıklar Yapı Holding A.Ş. ve Işıklar Yapı Kültürü Etkinlikleri ve Yayıncılık A.Ş. ile devralma yolu ile birleşerek sermayesini 112.031.689 TL'na yükseltmiştir. Bu birleşme sonucunda Türkiye'nin lider tuğla üreticilerinden Işıklar İnşaat Malzemeleri San.A.Ş.'nin %88'i şirket bünyesine katılmıştır. Yine aynı yıl içerisinde Metemteks Sentetik İplik San.ve Tic. A.Ş. adında %100 Şirket iştiraki olan bir şirket kurularak iplik üretimi bu firmaya kiralanmıştır.

Faaliyet konusunda yapılan bu değişikliklere paralel olarak 07.02.2012 tarihli genel kurulda Şirket'in ana faaliyet konusu Holding şeklinde uygun yapılanma haline getirilmiş ve ticaret unvanı Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirket 2014 yılında, 27.08.2014 tarihli Genel Kurul kararı ile Işıklar Grubunun BİST'de işlem gören bir diğer Holding şirketi Işıklar Yatırım Holding A.Ş. ile devralma yoluyla birleştirilmiş bu birleşme sonucunda sermayesi 286 Milyon TL'ne yükselirken, bünyesine Işıklar Ambalaj, USAŞ gibi grubun önemli şirketleri dahil olmuştur. 2017 yılında bağlı ortaklığı Usaş Yatırımlar Holding A.Ş. ile devralma yoluyla birleşmiş ve sermayesini 543 Milyon TL'ne yükseltmiştir.

İştirak ve Bağlı Ortaklıklar Şeması



2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; IŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Özişik İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26,27 parsel, 490 ada, 28 parsellerde tapu kayıtlarında "Arsa" ve "Yeşil Alan" vasıfları ile kayıtlı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Talepte bulunan firmanın ekte sunulan 07.06.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerleme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamına konu olmayacaktır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER

HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Bartın ilinin kuzeyinde konumlanmakta olup, Orduyeri Köprüsüne yaklaşık 1,5 km. uzaklıkta, TOKİ istikametinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşmak için Orduyeri Mahallesi, Kaynarca Caddesi üzerinden TOKİ istikametine devam edilir, yaklaşık 1 km sonra karşımıza gelen yol ayrımından Hanife Samancioğlu Sokak'a(Sağ) dönülerek devam edilir, yaklaşık 250 m. Sonra yol ayrımından sola, 183.Sokak'a (2.Cami Sokak) dönülür. Değerlemesi yapılan taşınmazlar 183.Sokak ve 229 Sokak ile çevrelenmiştir. (Koordinat; ~41.646815 32.337780) Taşınmazların yakın çevresinde Jandarma Komutanlığı, Öğretmenler Sitesi, TOKİ, yeni ve eski yapım 3 ila 5 katlı konut kullanımlı binalar bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullerin bir kısmı eğimli topoğrafik yapılı tepe konumda olması sebebi ile güney yönünden şehir manzaralıdır.

Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, muhtelif ağaç ve çalılıklar ile kaplıdır.

KROKİ:

Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür. Bölge gelişmekte olan bir mevkidir.

Değerlemeye konu parseller aynı bölgede yer almakta ve dış çevre hatları özel harita mühendislerince (firma isteği ile) köşe kazıkları ile belirlendiği görülmüştür.

Konu parsellerden 490 ada, 28 parsel üzerinde Enerji nakil hattı direği bulunmakta olup, bu parsel de dahil olmak üzere 485 ada 23 parsel, 485 ada 31

parcel, 486 ada 22 parsel, 489 ada 26 parsellerin üzerinden Enerji nakil hattı geçmektedir.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İL : BARTIN
İLÇE : MERKEZ
MAHALLE : ORDUYERİ
MEVKİİ : AKMEŞELİK

ADA	PARSEL	CİLT	SAYFA	YÜZÖLÇÜM	TARİH YEVMIYE	NİTELİK	MALİK/HİSSE
485	20	13	1195	1.082	22.4.2014 2961	YEŞİL ALAN	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	21	13	1196	350	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	23	13	1198	1.842	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	29	13	1204	210	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	30	13	1205	1.790	22.4.2014 2961	YEŞİL ALAN	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	31	13	1206	4.540	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	32	13	1207	482	22.4.2014 2961	YEŞİL ALAN	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
485	33	13	1208	400	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
486	22	13	1197	2.500	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
487	24	13	1199	812	22.4.2014 2961	YEŞİL ALAN	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
488	25	13	1200	3.240	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
489	26	13	1201	4.458	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
489	27	13	1202	1.004	22.4.2014 2961	YEŞİL ALAN	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM
490	28	13	1203	1.196	22.4.2014 2961	ARSA	ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ A.Ş./TAM

*485 ada 20 parsel tapu kayıtlarına göre "yeşil alan" vasfı ile kayıtlı olmasına karşın, imar planlarında "Temel Eğitim Okulu Alanı"; 485 ada 29 parsel tapu kayıtlarında arsa vasfı ile kayıtlı olmasına karşın imar paftasında "Genel Lise Alanı", 485 ada 21 parsel ise tapu kaydında "Arsa" vasfı ile kayıtlı olmasına karşın imar paftasında "Çocuk Bahçesi" vasfı ile bulunmaktadır. Değerlemede bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak TKGM resmi internet

sayfasından 21.06.2018 tarihinde temin edilen takbis belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır.

-485 ada 20-21-23-29-30-31-32-33 parseller ve 486 ada 22; 487 ada 24 parsel; 488 ada 25 parsel; 489 ada 26 ve 27 parsel; 490 ada 28 parseller için müstereken:

Beyan: Nakden altındaki madenler maliye hazinesine ait olup, maden damarı zuhurunda baca açmak ve işletmek hakkı ruhsatname sahibi e.k.i gen müd. Aittir. Malik: maliye hazinesi yevm:0

Beyan: mülkiyet intikali toprak ve tarım reformu uygulaması açısından geçersizdir. 06/10/1980 yev.no:1374 malik: tarım reformu gen müd.

Beyan: Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerine iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez. Tarih: 13.3.2007 Sayı: 350/646 21.03.2007/951

- Takbis belgelerindeki tapu kayıtları esas alındığında son üç yıl içerisinde değerlendirme konu taşınmazların tamamının 28.5.1999 tarih, 1009 yevmiye no ile Özışık İnşaat ve Taahhüt A.Ş. lehine kayıtlı iken, Tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi ile 22.4.2014 tarih 2951 yevmiye ile Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş. adına malik değişikliği olmuştur. (Takbis belgelerinin TKGM resmi internet sayfasından alınmaya başlamasından dolayı ilgili TSM kayıt incelemesi yapılmasına izin vermemektedir.)

3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

❖ Tapu Kayıt Belgeleri;

Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26, 27 parsel, 490 ada, 28 parseller "Arsa" ve "Yeşil Alan" vasıfları ile kayıtlıdır.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup, tanzim edilmiş herhangi bir yapı ruhsatı ve projesi bulunmamaktadır. Herhangi bir inşaat başlanabilmesi için yasal gerekliliği olan hiçbir belge bulunmamaktadır.

**485 ada 20 parsel tapu kayıtlarına göre "yeşil alan" vasfı ile kayıtlı olmasına karşın, imar planlarında "Temel Eğitim Okulu Alanı"; 485 ada 29 parsel tapu kayıtlarında arsa vasfı ile kayıtlı olmasına karşın imar paftasında "Genel Lise Alanı", 485 ada 21 parsel ise tapu kaydında "Arsa" vasfı ile kayıtlı olmasına karşın imar paftasında "Çocuk Bahçesi" vasfı ile bulunmaktadır.*

❖ İmar Planları Pafta Suretleri;

06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planına göre 485 ada 20 parsel "Temel eğitim alanı", 485 ada 29 parsel "Genel lise alanı", 485 ada 21 parsel ve 489 ada 27 parsel "Çocuk Bahçesi alanı", 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller "Park alanı (Yeşil alan)"; 485 ada 23-31-33 ile 486 ada 22 parsel, 488 ada 25 parsel; 489 ada 26 parsel ve 490 ada 28 parseller "Konut alanı", imarına sahip iken, ilgili firmanın talebi üzerine parsellerin birleştirilmesi istenmiş olup, ilgili belediye ise kat ve nizamı değiştirmeden tevhid edip, 04.06.2014 tarih 180 sayılı meclis kararı ile 1/1000'lik plan değişikliği yapmıştır. 485 ada 21 parsel, 485 ada 20 parsel ve 485 ada 29 parsel yeni planda eski vasıfları ile kalırken diğer taşınmazların tamamı ihdasları da içine alacak şekilde Konut Alanı vasfı ile değişmiştir. Ancak ihdas şartından dolayı 18.madde uygulamasına geçilmemiş olup, gerek imar planı paftası üzerinde ada ve parsel numarası belirlenmemiş ve tapuya tescili yapılmamıştır. İmar planı suretleri rapor ekinde sunulmuştur.

❖ Yapı ruhsatı belgesi;

Parseller üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup, herhangi bir resmi evrağı (yapı ruhsat ve mimari proje vb) bulunmamaktadır.

❖ **Mimari Proje;**

Parseller üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup, herhangi bir resmi evrağı (yapı ruhsat ve mimari proje vb) bulunmamaktadır.

❖ **Enerji-Sa yazısı (YG Nakil Hattı İçin);**

Konu taşınmazlardan 490 ada, 28 parsel üzerinde Enerji nakil hattı direği bulunmakta olup, bu parsel de dahil olmak üzere 485 ada 23 parsel, 485 ada 31 parsel, 486 ada 22 parsel, 489 ada 26 parsellerin üzerinden Enerji nakil hattı geçmektedir. Bu nedenle ilgili firma direğin kaldırılması için Enerji-Sa 'ya dilekçe ile başvurmuş olup, Enerji-Sa dan cevap ise;

'1985-1986 yıllarında tesis edilen DM-1 Akçalı DM Enerji Nakil Hattının Şirketimiz tarafından deplasesi mümkün bulunmamaktadır. Deplase edilmesi durumunda, yapılacak olan deplase edilecek elektrik dağıtım hattının kamulaştırılması, projesi ve deplase işiyle ilgili her türlü masraflar talep sahipleri tarafından karşılanmak şartıyla, elektrik dağıtım hakkının tarafınızca deplase edilmesi gerekmektedir.

Mevcut direk yerlerinin güzergahının kamulaştırılması istenmesi halinde; p6446 sayılı Enerji Piyasası Kanunun 19/6.maddesindeki "*Özel hukuk tüzel kişileri tarafından faaliyette bulunma hakkı edinilen dağıtım bölgelerinde özelleştirme tarihi itibariyle mevcut olan dağıtım tesislerinin bulunduğu ve bu tarih itibariyle kamulaştırma kararları alınmamış veya kamulaştırma kararı alınmakla birlikte kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış taşınmazların kamulaştırılması TEDAŞ tarafından kamulaştırma bedelleri TEDAŞ tarafından ödenerek tapuda TEDAŞ adına tescil edilir.*" Hükmü doğrultusunda, TEDAŞ Genel Müdürlüğüne müracat etmesi gerekmektedir' şeklindedir. Alınan yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca Enerji-Sa mühendisi Selahattin ÖZCAN ile yapılan görüşmede eğer yukarıdaki şartlar dışında belediyeden ruhsat alıp, yapı yapılacaksa kendilerine başvurulup, yapı yavaşma kod ve ölçülerinin alınması gerektiği belirtilmiştir.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Bartın Belediyesi İmar Servisi personeli Ümit TOKLUOĞLU'ndan alınan bilgiye göre taşınmazların tamamı 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planına göre;

485 ada 20 parsel "Temel eğitim alanı", **485 ada 29 parsel** "Genel Lise Alanı", **485 ada 21 parsel** ve **489 ada 27 parsel** "Çocuk Bahçesi Alanı", **485 ada 30 parsel**, **485 ada 32 parsel**, **487 ada 24 parseller** "Park Alanı(Yeşil Alan)"; **485 ada 23-31-33** ile **486 ada 22 parsel**, **488 ada 25 parsel**; **489 ada 26 parsel** ve **490 ada 28 parseller** "Konut Alanı (BL-5)", imarlarına sahip iken, ilgili firmanın talebi üzerine parsellerin birleştirilmesi istenmiş olup, ilgili belediye ise kat ve nizamı değiştirmeden konu parselleri tevhid edip, 04.06.2014 tarih 180 sayılı meclis kararı ile 1/1000'lik plan değişikliği yapmıştır. 485 ada 20 parsel, 485 ada 21 parsel ve 485 ada 29 parsel yeni planda eski vasıfları ile kalırken diğer taşınmazların tamamı ihdasları da içine alacak şekilde Konut Alanı vasfı ile tek bir parsel olarak değişmiş ancak **18.madde uygulama düzenlemesine geçilmediği ve uygulamanın durdurulduğu** belirtilmiştir. Plana göre 18.madde uygulaması yapılmadan hiçbir şekilde yapı ruhsatı verilmeyeceği belirtilmiştir. 04.06.2014 tarihli plana göre yapı kat ve nizamı belli olup, herhangi bir yapılaşma şartları belirtilmemiştir.

Taşınmazların tapu kaydına esas 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planında 14,7*24,7 m2 taban oturumlu BL-5 kat öneri binaları işlenmiş olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazlar 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planına göre tapu kayıtlarında tescillidir.

**485 ada 20 parsel tapu kayıtlarına göre "yeşil alan" vasfı ile kayıtlı olmasına karşın, imar planlarında "Temel Eğitim Okulu Alanı"; 485 ada 21 parsel ise tapu kaydında "Arsa" vasfı ile kayıtlı olmasına karşın imar paftasında "Çocuk Bahçesi" vasfı ile bulunmaktadır.*

3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

Bartın Belediyesi İmar Servisi Müdürlüğü yetkili personeli Ümit TOKLUOĞLU ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Gayrimenkulleri kapsayan 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planı, ilgili firmanın da birleştirme talebine karşılık tevhid işlemi görmüş ve 04.06.2014 tarih 180 sayılı meclis kararı ile 1/1000'lik plan değişikliği yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

Yapılan plan değişikliğinde 485 ada 20 parsel, 485 ada 21 parsel ve 485 ada 29 parseller dışındaki tüm parseller uygulama sonucu belediyeye ait olan yol alanlarını da içine alarak tek bir parsel dönüşmüş ve konut alanı imarı (BL-5) almıştır. Ancak İhdas edilmedikçe 18.madde uygulamasının yapılmayacağı ve ruhsatlandırılmayacağı ifade edilmiştir. Ancak yapılan plan değişikliğine istinaden pafta üzerinde herhangi bir ada parsel numarası belirtilmemiş olup, tapu kayıtlarına bir tescil işlemi bulunmamaktadır. Taşınmazlar 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planına göre tapuları tescillidir.

- Takbis belgelerindeki tapu kayıtları esas alındığında son üç yıl içerisinde değerlendirme konu taşınmazların mülkiyet durumu şu şekilde değişmiş olduğu görülmüştür. *(Takbis belgelerinin TKGM resmi internet sayfasından alınmaya başlamasından dolayı ilgili TSM kayıt incelemesi yapılmasına izin vermemektedir.)*
***28.5.1999 tarih, 1009 yevmiye no ile Özışık İnşaat ve Taahhüt A.Ş. lehine kayıtlı iken, Tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi ile 22.4.2014 tarih 2951 yevmiye ile Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş. adına malik değişikliği olmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili 2018/15 numaralı bu rapor, talepte bulunan firmanın ekte sunulan 07.06.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje

bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

❖ Bartın Tarihçesi

Bartın Adının Kaynağı : “PARTHENİA”dan Bartın’a dönüşen adın kaynağı “PARTHENİOS”tur. Bartın Irmağı’nın antik çağdaki adı olan Parthenios; Yunan mitolojisinde,Tanrıların Babası OKENAUŞ’un çocukları olan yüzlerce tanrıdan birisi ve “Sular Tanrısı”dır. “Sular İlahı veya Muhteşem Akan Su” anlamlarına gelir. Antik çağda Parthenios adı verilen Bartın Irmağı’nın kenarında kurulan Bartın Kentinin PARTHENİA adıyla anıldığı ve zamanla Bartın’a dönüştüğü yazılı kaynaklardan anlaşılmaktadır.

1920 yılında Zonguldak Mutasarrıflığına bağlanan Bartın’ın 1924 yılında Zonguldak’ın il olmasıyla birlikte bu ilin ilçesi haline gelmiştir. 07 Eylül 1991 tarihinde de 28.08.1991 tarih ve 3760 sayılı yasayla il statüsüne kavuşmuştur.

Bartın İline bağlı ilçelerden Osmanlı döneminde ilçe iken Cumhuriyetle birlikte bucak statüsüne düşürülen Amasra; 1987 yılında yeniden, Ulus; 1944 yılında, Kurucaşile; 1957 yılında ilçe olmuştur.

Bartın’ın halen Merkez, Amasra, Ulus ve Kurucaşile olmak üzere 4 ilçesi, Kozcağız, Kumluca, Abdipaşa ve Hasankadı beldeleriyle birlikte 8 Belediye, 265 köyü vardır.

❖ Coğrafi Yapısı

Batı Karadeniz bölgesinin, 410 53’ kuzey enlemi ile 320 45’ doğu boylamı arasında yer alır. Kuzeyini 59 km.lik sahil şeridiyle Karadeniz çevrelerken, doğuda Kastamonu, doğu ve güneyde Karabük, batıda ise Zonguldak illeriyle komşudur. Yüzölçümü 2.220

km2'dir. İl merkezinin rakımı 25 metredir.

Coğrafi Koordinatlar

UÇ NOKTALARI	KUZEY ENLEMİ	DOĞU BOYLAMI
Doğu : Ulus-Kerpiçli Köyü	41° 44'	32° 54'
Batı : Büyük Kızılkum-Kapan Burnu	41° 35'	32° 06'
Kuzey : Kurucaşile-Kapısuyu Köyü	41° 53'	32° 45'
Güney : Merkez-Günye Gerişli Köyü	41° 20'	32° 23'

Komşu İllere Olan Uzaklık

BARTIN İLİNE KOMŞU OLAN İLLER	ZONGULDAK	KARABÜK	KASTAMONU
İLLERE OLAN UZAKLIKLAR (KM)	89	89	183

Dağları: Bartın; doğu, batı ve kuzeyden yüksekliği 2000 m.yi geçmeyen dağlarla çevrilidir. Dağlar, yüksek olmamakla birlikte oldukça dik, sahillere doğru sarp ve kayalıktır. En yüksek nokta Keçikıran Tepesi'dir. (1619 m.). İlin önemli dağları; Aladağ, Kocadağ, Karadağ, Kayaardı, Karasu ve Arıt dağlarıdır. Kent merkezini batıdan Aladağ, kuzeyden Karasu dağları ve doğudan Arıt dağları kuşatmaktadır.

Ovaları ve Yaylaları: Bartın Irmağı ve kolları tarafından derin bir biçimde parçalanmış arazi çok engebeli bir görünümündedir. Irmağın genişlediği alanlarda ve dağların oldukça dik yamaçları arasında dar ve derin vadiler yer alır. Kent merkezlerine inildikçe düz ovalar artmaktadır. Ulus ilçesinde Uluyayla, Kumluca beldesinde Ardıc (Gezen) ve Kokurdan yaylaları, Arıt Köyünde Zoni Yaylası muhteşem doğa güzellikleriyle dağ ve yayla turizmi açısından önem arzeder.

Akarsuları: Bartın'ın en önemli akarsuyu, milattan önceki yıllarda Parthenios adı ile anılan ve kente adını veren Bartın Irmağı'dır. Bartın Irmağı'nın iki ana kolunu oluşturan Kocaçay ve Kocanaz Çayı, Bartın merkezinde Gazhane Burnu'nda birleşip 14 km yol kat ederek Boğaz mevkinde Karadeniz'e ulaşır. Kocanaz Çayı; güneyden

doğup Kozcağız'dan kuzeye doğru akarken, 107 km uzunluğundaki Kocaçay; Kastamonu'dan gelip Ulus'tan geçen Göksu ve Eldeş Çayları (Ulus Çayı) ile bunlara katılan derelerden oluşur. Arıt ve Mevren derelerinden oluşan Kozlu Çayı ile birleşen Kışla Deresi, Akpınar ve Karaçay dereleri Kocaçay'ı besleyen akarsulardır. Diğer önemli akarsuları; Kapısuyu ve Tekkeönü dereleri ile Ulus-Uluyayla'yı sulayan Ovaçayı ve İnönü dereleridir.

Bartın Irmağı; üzerinde 500 tonluk gemilerle Karadeniz'den kente kadar ulaşım yapılabilen en düzenli akarsudur. Akış hızı saatte 720 m. olup, denize her yıl 1.000.000.000 m3 su akıtmaktadır.

❖ Nüfus ve İdari Durum

Bartın ilinin nüfusu 31.12.2013 TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 189.139'dur. Nüfusun %49,39'unu 93.422 kişi ile erkekler, %50,61'ini 95.717 kişi ile kadınlar oluşturmaktadır.

❖ Ulaşım:

Karayolu: Bartın'ın şehirlerarası ulaşımını sağlayan karayolu; batıda Çaycuma-Devrek (Zonguldak) – Mengen-Yeniçağa (Bolu), güneyde de Safranbolu (Karabük)-Gerede (Bolu) üzerinden E-80 Otoyolu ile E-5 Devlet yoluna ulaşmaktadır. Doğuda Cide (Kastamonu), güneyde de yine Safranbolu (Karabük) üzerinden Orta ve Doğu Karadeniz ve İç Anadolu'ya açılmaktadır.Bartın İlinin karayolu uzunluğu toplam 298 km olup, bunun 139 km.si devlet yolları, 159 km.si de il yolları ağında yer alır. İl yollarının 8 km'si ve devlet yollarının 72 km'si bölünmüş yoldur.

İlimiz Sınırlarındaki Yol Ağı		Bartın İlının Çevre İllere Uzaklığı	
Kaynak: *Karayolları 156. Şube Şefliği, **İl Özel İdaresi, ***Bartın Orman İşletme Müdürlüğü 30.06.2014			
Niteliği	Uzunluğu (km)	İller	Km
Devlet Yolu*	139	Istanbul	420
İl Yolu*	159	Bolu	174
Ara Toplam	298	Zonguldak	89
Otoyol	-	Ankara	283
Köy Yolu**	1.890	Karabük	89
Orman Yolu***	1.200	Kastamonu	183

Denizyolu: Bartın İli sınırları içerisinde Bartın, Amasra ve Kurucasıle’de olmak üzere 3 adet liman bulunmaktadır.

Bartın Limanı: Bartın Limanı 1965 yılında inşa edilerek 10.06.1966 tarih ve 6 / 6548 karar sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile askeri hizmetlere ayrılan bölümleri dışında kalan kısımlarının kullanımı Bartın Belediyesince yapılmaktadır. 15.05.1995 tarih ve 2136 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla da yabancı gemilerin girişine açılmıştır. Halen 2004 yılında yürürlüğe giren ISPS kod çerçevesinde güvenlik seviyesi 1 olan limanımız, gerekli sertifikasyonu yapılmış olarak belli cins gemiler için uluslararası deniz trafiğine açıktır. Yük ve yolcu taşımacılığında uluslar arası liman olarak hizmet veren Bartın Limanı aynı zamanda yük ve yolcu giriş-çıkış gümrük kapısıdır. 480 m rıhtım uzunluğuna sahip Bartın Limanının su derinliği 6-8 metredir. Rıhtıma aynı anda 2 adet 5-6 bin tonluk gemi veya 6 adet 200-500 tonluk motor yanaşabilmektedir.

Bartın Limanı’ndan daha çok; İhraç Malları: Profil Demir, Çimento, Alçı, Diatomit Maden, Narenciye, İnşaat Malzemeleri, İthal Malları: Kütük Demir, Kömür, Tomruk ve Kağıt sevkiyatı yapılmaktadır.

Demiryolu: Bartın İli sınırları içinde demiryolu ağı bulunmamaktadır. Bartın'a demiryolu ile ulaşım, İl merkezine 38 km uzaklıktaki Saltukova Tren İstasyonu ile sağlanmaktadır.

Havayolu: Bartın'a en yakın havalimanı, 38 km uzaklıktaki Saltukova (Zonguldak) Havalimanı'dır. Havaalanı 2009 Temmuz ayı itibarı ile faaliyete geçmiştir.

❖ İklim ve Bitki Örtüsü

Bartın'da yazları sıcak, kışları serin geçen Ilıman Deniz İklimi (Karadeniz İklimi) hüküm sürmektedir. Denize yakınlığı ve pek yüksek olmayan dağ sıralarının kıyıya paralel oluşu, genellikle kıyı şeridi üzerinde sıcaklık farklarının azalmasına, nemin artmasına ve Balkanlardan gelen hava kütlelerinin etkisine neden olmaktadır. Bartın'daki ormanlık alanlar, bitki ve ağaç türü zenginlikleri ile yaban hayvanları yönünden Türkiye'nin en ilginç ve en zengin ormanlık alanlarındanıdır.

Bu itibarla; Kastamonu ve Bartın il sınırları içinde bulunan Küre Dağları'nın batı kesimi, Bakanlar Kurulu kararı ile Kastamonu-Bartın Küre Dağları Milli Parkı olarak kabul edilmiştir. Bu olgu bölgede başta dağ turizmi olmak üzere yeni bir turizm potansiyelinin doğmasına olanak sağlamıştır. Ormanların geçmişten gelen zenginliğini korumak ve geleceğe daha zengin orman kaynakları bırakabilmek için yoğun bir çalışma yapılmaktadır. Bu çalışmalar genellikle Bartın ve yöresinin yeşilliğini korumayı amaçlamaktadır.

Bartın'ın bitki örtüsünde geniş yer tutan ormanlar genellikle yayvan ve iğne yapraklı ağaçlardan oluşur. Sahil boyunca 600 m. yüksekliğe kadar olan alanın karakteristik ağaçları; meşe, kayın ve gürgendir. Sahilden içeride ve 1500 m. den yüksek kesimlerde; kayın, kestane, köknar ve çam türleri, sahil şeridinde de ceviz, kestane ve fındık plantasyonları yaygındır. (Son yıllarda mandalina-portakal-kivi yetiştiriciliği de bu plantasyon içinde yerini almaya başlamıştır.)

Toprak karakteri ve iklimi bağ-bahçe tarımına uygun olan yörenin ürün deseni arasında; tarla ürünleri ile sebze ve meyve türlerinin hemen hemen tümü sayılabilirler. Ayrıca; son yıllarda adına festival düzenlenen kaliteli çilek yetiştiriciliği dikkat çekmektedir.

❖ Sağlık

İlde; Bartın Devlet Hastanesi ile Ulus İlçe Entegre Hastanesi ve Amasra İlçe Entegre Hastanesi olmak üzere toplam 3 hastane mevcuttur. İl genelinde; 3 hastanede 417 yatak mevcut olup, yatak işgal oranı %95'tir. 1. Basamak sağlık kuruluşlarında 396.974 muayene yapılmıştır. İl'de 62 Eczane, 10 Adet 112 Acil İstasyonu (Merkez İlçe 6, diğer ilçelerde 4 adet) vardır. Bartın Sağlık Müdürlüğü 167 çalışanı ile sağlık hizmeti vermektedir. Bartın Halk Sağlığı Müdürlüğü 290 çalışanı ile sağlık hizmeti vermektedir. 189.136 kişiye Bartın İli Kamu Hastaneleri Genel Sekreterliği, 694 çalışanı ile sağlık hizmeti vermektedir. Bartın İli Kamu sağlık çalışanı sayısı toplamda 1.021'dir. Bartın İli Özel sağlık çalışanı sayısı 157'dir.

❖ Eğitim

2012-2013 eğitim öğretim yılında toplam 31.649 öğrenciye (okul öncesi, ilkokul, ortaokul ve lise), 2.003 öğretmen (okul öncesi, ilkokul, ortaokul ve lise) ile eğitim verilmektedir. Okul öncesi eğitimde (resmi+özel) 8 Anaokulunun yanı sıra 88 adet ilköğretim okulu ve ortaöğretim bünyesinde açılan anasınıfları da dahil 162 okulda eğitim verilmektedir.

İldeki ilk ve tek Üniversite 5765 sayılı ve 22.05.2008 Tarihli kanunla Bartın Üniversitesi adıyla kurulmuştur. Bartın Üniversitesi bünyesinde; 7 Fakülte, 3 Enstitü, 1 Yüksekokul, 2 Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır. Üniversite, şehir merkezine 5,5 km uzaklıkta 114.000 m² kampüs alanı vardır. 2013-2014 öğretim döneminde personel sayısı 424'ü akademik ve 236'sı idari olmak üzere toplam 660'tır. Öğrenci sayısı 3.168'i kız, 4.517'si erkek ve 121'i uzaktan eğitim olmak üzere toplam 7.865'tir.

❖ Turizm

Bartın, 3000 yıllık geçmişinden günümüze taşıdığı seçkin tarihi, kültürel ve folklorik değerleri ile olağanüstü güzellikler sergileyen doğal turizm kaynaklarıyla önemli bir cazibeye sahiptir.

Tarihi "Paphlagonia" bölgesindeki antik kentlerden Sesamos (Amasra), Kromna (Kurucaşile) ve Erythinoi (Çakraz) Bartın sınırları içindedir. Antik değerlerin en fazla görüldüğü antik kent Amasra'dır. Günümüzde, Bartın turizminde ilk akla gelen; kültür ve deniz turizmidir. Kültür turizminde; özellikle Amasra'daki antik varlıklar, deniz turizminde ise; son yıllarda ilgi çeken ve yoğunluk yaşayan İnkumu, Amasra ve Çakraz önemli turistik değerlerdir.

Bartın, halk kültürünün vazgeçilmez öğeleri açısından seçkin bir yere sahiptir. Yöre insanı, toplumsal değişimden etkilenmekle birlikte gelenek ve göreneklerini, halk oyunları ve müziğini, giyimini, el sanatlarını, mutfak kültürünü ve yöresel şiveyi günümüze taşımasını bilmiştir. Bu folklorik değerleri; dostluk ve sevecenlik, dayanışma, mizah ve eğlenceyle, kısaca; özgün yaşamıyla bütünleştirmiştir. Gelenek ve göreneklerin en çarpıcı örnekleri, Garıla Pazarı ile uzun yıllar anılarda yaşayıp dilden dile dolaşan Bartın düğünleri ve topluca kutlanan dini bayramlarda görülür.

❖ Ekonomik Durumu

Bartın İli, 2012 yılında açıklanan Yeni teşvik sistemine göre 4. Bölgede yer almaktadır. Bartın, iller Sosyo Ekonomik gelişmişlik sıralamasında 48. (Kalkınma Bakanlığı 2011) sıradadır.

Ekonomik yapıyı belirleyen ana unsurlar Madencilik, Sanayi, Tarım, Ticaret, Turizm ve Ormancılıktır. Ayrıca; el işlemleri, tel kırma, dokumacılık, ağaç oymacılığı (çekicilik), gemi yapımcılığı, taş sac yapımı, günümüzden gelen belli başlı el sanatlarıdır. Milli Gelirin sektörel dağılımı incelendiğinde (TR81 Zonguldak, Karabük, Bartın); Hizmetler Sektörü (%54,3) birinci sırada gelmekte olup, onu Sanayi Sektörü (%39,7) ve Tarım Sektörü (%6,0) izlemektedir. (TÜİK-2011)

TÜİK 2010 Verilerine göre kişi başı gelir (GSKD) TR81 Bölgesi (Zonguldak-Bartın-Karabük) için 7.952\$'dır.

❖ Temel Geçim Kaynakları

Bartın ilinin iç ve dış ticaretinin başlıca konusunu tarım ve sanayi ürünleri oluşturmaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır ve yulaf, elma, armut, ayva, muşmula, kiraz, erik, ceviz, kestane, fındık, şeftali, kızılcık, çilek, kivi,

dut; sanayi bitkileri ise ayçiçeği, soğan, sarımsak, patates ile nohut, fasulye, bakla ve bezelye gibi baklagillerdir. Hayvancılık düşük kapasitelidir. Su ürünleri açısından zengin bir potansiyele sahiptir.

Bartın'da sanayi tesisleri toprak, plastik, mobilya, makine, konfeksiyon, gıda (konserve, süt ve süt ürünleri, helva, doğal kaynak suyu, defne yaprağı ve çam fıstığı) ve madencilik ve tekstil-konfeksiyon sanayi ağırlıklıdır

* Yukarıdaki verilerin dayanağı; Bartın Valiliği resmi internet sayfasıdır. <http://www.bartın.gov.tr>

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Türkiye Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler;

Türkiye ekonomisinin son üç yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- 2017 yılı ilk çeyrek büyüme hızı da oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiş ve yüzde 5'e ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte %11,1'lik büyüme ile en fazla büyüyen Çin ve Hindistan ekonomileri geride bırakılmıştır. 2018 yılında da siyasi istikrara paralel olarak büyümenin devam edeceği öngörülmektedir.

- 2018 Ocak ayında Türkiye genelinde 97.000'den fazla konut satışı yapılmıştır. Bu sayı bir önceki yılın aynı ayına göre %1.1 artışa tekabül etmektedir. 97.000 adet satış içinde bir önceki yılın ocak ayına göre konut kredisi kullanılarak yapılan satışlarda yaklaşık %20'lik bir düşüş söz konusudur. Bunun sebebi de konut kredi faiz oranlarındaki artıştır.

- Gerek KGF gerekse bütçe kaynakları ile 'maliye politikası' silahları oldukça etkili bir şekilde kullanılmıştır. Büyüme ve ticaretin canlanması ile belli bir süre içinde bu destekler için harcanan fonlar tekrar bütçeye geri dönecektir.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir durum da bulunmaktadır. Türk ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Türkiye 2018 yılı siyasi gündemindeki önemli maddelerin şu konu başlıkları olması beklenmektedir:

- *İç güvenlik ve terör*
- *Olağanüstü hal*
- *Suriye ve Irak'ta terör örgütlerine yönelik askeri operasyonlar*
- *Irak Kürt Bölgesel Yönetimi'nde (IKBY) tüm dünyadan gelen uyarılara rağmen gerçekleştirilen referandum*
- *Suriye barış görüşmeleri*
- *Kıbrıs barış görüşmeleri*
- *Avrupa Birliği (AB) ve Türkiye arasındaki üyelik müzakerelerinin geleceği*
- *ABD Başkanı Donald Trump'ın dış politika tercihleri*

Türkiye 2018 yılı ekonomi gündemindeki önemli maddelerin şu konu başlıkları olması beklenmektedir:

- *TL'deki değer kaybı*
- *Artan enflasyon ve işsizlik oranları*
- *Fed'in para politikasında sıkılaşma*
- *Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) parasal genişleme politikası*
- *Emtia fiyatlarında artış*
- *Yatırım teşvikleri*
- *Tüketim mallarında artan vergiler*
- *Trump yönetiminde ABD ekonomisi*
- *Siyasal istikrar, güvenlik, yükselen bölgesel riskler ve AB müzakere sürecinin geleceği gibi siyasi gündem maddeleri*
- *Özellikle göç ve mülteci sorunları nedeniyle önceden planlanan yatırımların*

yetersiz kalması durumuna karşı kamu harcamalarının artması da diğer dikkat çeken bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Gayrimenkul sektörünün Türkiye ekonomisindeki önemli konumu, ekonominin durağanlaşmaya başladığı dönemlerde hükümetleri, sektörün faaliyetlerini arttırmaya teşvik edecek önlemler almaya itmektedir. 2016-2017 yıllarında, terörist saldırılardaki artış, başarısız darbe girişimi, olağanüstü hal durumları, kamu ve özel kurumların terörist faaliyetlerden arındırılması operasyonları ve bu operasyonlardan kaynaklanan belirsizlikler Türkiye ekonomisi üzerinde olumsuz etkilere yol açmıştır. Bu gelişmeler üzerine alım gücünü arttırmak, ekonomik faaliyetleri canlandırmak ve yatırımcının güveninin sağlamak amacıyla inşaat ve gayrimenkul sektörüne ilişkin pek çok önlem alınmıştır.

Kamuoyumuzda sık sık tartışılan ve gündeme gelen 'Türk Konut Piyasasında fiyat yönlü balon' olup olmadığı sorusuna yaptığımız analizlerle bulduğumuz cevap ise 'balon' olmadığı yönündedir. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür.

Analiz ışığında Türk Konut Piyasasında 'fiyat balonu' yoktur. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. Ancak mevsimsel veya dönemsel olarak çok küçük bir oranda Ekim ve Kasım aylarında konut satış sayısında düşüş olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarında düşüş beklenmektedir. Faiz oranlarındaki olası bu düşüşle piyasada hissedilir bir canlanma görülecektir. İlgili rakamlar 'varlık balonu' kavramından oldukça uzaktır. Her iki endekste kabul edilir bir artış oranı sağlamışlardır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir.

Ancak bölge ve/veya semt bazlı fiyatlarda 'köpükleşme' eğilimleri görülebilmektedir. Yalnız bu tip fiyat hareketlerini analiz ederken ilgili yerlerin kendine ait özel fiyat dinamikleri olabileceği de unutulmamalıdır.

- **Değerleme konusu gayrimenkullerin herhangi bir nedenle tasarrufu halinde parsellerin plan değişikliğinin yapıp, ihdas şartı sebebiyle 18.madde uygulamasının durdurulmuş olması, yapılan plan**

değişikliğine istinaden yapılaşma şartlarının bulunmaması ve paftasında herhangi bir ada parsel numarası verilmemiş ve tapuya tescil işlemlerinin yapılmamış olması, hala eski imar planına istinaden düzenlenmiş tapu kayıtlarının bulunması, yeni plana göre yapılaşma izni bulunmaması (ilgili belediyeden uygulama sonlandırılmadan ruhsat verilemeyeceği ifade edilmiştir.) sebepleri dikkate alındığında söz konusu taşınmazların satışlarının güç ve zaman alacağı düşünülmektedir.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

- ✓ Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgenin yeni gelişmekte olan bir bölge olması.
- ✓ Parsellerin tevhit edilerek yeni plan değişikliği yapılması ve bu bağlamda ihdas yapılması gerekli alanın bulunmasından dolayı 18.madde düzenleme uygulamasının durdurulmuş olması.
- ✓ Yeni imar planına göre tapu kayıtlarına herhangi bir tescilin yapılmamış olması.
- ✓ Parsellerden 490 ada 28 parsel üzerinde YG Enerji nakil hattı direğinin, 485 ada 23 parsel, 485 ada 31 parsel, 486 ada 22 parsel ve 489 ada 26 parseller üzerinden Enerji nakil hattının geçiyor olması.
- ✓ Konu parsellerden 485 ada 29 parsel "Genel Lise Alanı"nda, 485 ada 21 parsel ve 489 ada 27 parsel "Çocuk Bahçesi Alanı"nda, 485 ada 20 parsel "T.Eğitim Alanı"nda, , 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise "Park Alanı (Yeşil Alanı) "nında kalması.
- ✓ 485 Ada 33 Parselin 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planına göre asgari cephe şartını sağlamaması,

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, yüzölçümü, topoğrafik ve geometrik yapısı, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, dikkate alınarak değerlendirilmesi çalışması yürütülmüştür.

4.5.- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşaa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazlar boş parseller (arsa) konumunda olup, herhangi bir yapısal(inşaa) özelliği bulunmamaktadır.

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkuller herhangi bir yapı ve inşaa unsur içermemekte olup, boş parsel konumundadırlar. Değerlemede mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan fiziksel özellikler ve çevre özellikleri tespitleri, resmi kurumlardan temin edilebilen bilgiler (imar planı paftaları, kadastro pafta örnekleri, Enerji-Sa yazısı), ve teknik özellikleri baz alınmıştır.

Konu taşınmazların 06.02.1997 tarih 19 sayılı eski imar planına istinaden çıkarılmış tapu kayıtlarına göre taşınmazların teknik özellikleri aşağıdaki gibidir.

485 ada 20 parsel yüzölçümü 1082,00m² olup, eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak dikdörtgen şeklinde olup, tapu kayıtlarına göre "Yeşil Alan" vasfındadır. İmar planına göre "*Temel Eğitim Okul Alanı*" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 86mt'dir.

485 ada 21 parsel yüzölçümü 350,00m² olup, eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, tapu kaydına göre "Arsa" vasfındadır. İmar planına göre "*Çocuk Bahçesi Alanı*" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 47mt'dir.

485 ada 23 parsel yüzölçümü 1842,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak dikdörtgen şeklinde olup, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 116mt'dir.

485 ada 29 parsel yüzölçümü 210,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak üçgen şeklinde olup, tapu kayıtlarına göre "Arsa"

vasfındadır. İmar planına göre "Genel Lise Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 25mt'dir.

485 ada 30 parsel yüzölçümü 1790,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Park Alanı (Yeşil Alan)" vasfındadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 67mt'dir.

485 ada 31 parsel yüzölçümü 4540,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 94mt'dir.

485 ada 32 parsel yüzölçümü 482,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Park Alanı (Yeşil Alan)" vasfındadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 41mt'dir.

485 ada 33 parsel yüzölçümü 400,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, belirli bir geometrik şekle sahip olmayıp, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 65mt'dir. Yapı için asgari cephe şartlarını sağlamamaktadır.

486 ada 22 parsel yüzölçümü 2500,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak üçgen şeklinde olup, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin tüm sınırları imar yollarına cephelidir.

487 ada 24 parsel yüzölçümü 812,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Park Alanı (Yeşil Alan)" vasfındadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin tüm sınırları imar yollarına cephelidir.

488 ada 25 parsel yüzölçümü 3240,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip,

geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin tüm sınırları imar yollarına cephelidir.

489 ada 26 parsel yüzölçümü 4458,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 202mt'dir.

489 ada 27 parsel yüzölçümü 1004,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Çocuk Bahçesi" vasfındadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin imar yoluna cephesi yaklaşık 51mt'dir.

490 ada 28 parsel yüzölçümü 1196,00m² olup eğimli arazi yapısına sahip, geometrik yaklaşık olarak yamuk şeklinde olup, "Arsa" vasfındadır. Tapuya tescilli durumuna esas imar planına göre "Konut Alanı" olarak bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselin tüm sınırları imar yollarına cephelidir.

Parseller üzerinde herhangi bir inşaaı unsur bulunmamakta olup, muhtelif ağaç ve çalılıklarla kaplıdır.

Taşınmazların tamamı eğimli topoğrafik yapılı tepe konumlu olması sebebi ile güney cepheden şehir manzaralıdır. 14 adet parselin dış çevre hatları ilgili firmaca (özel harita mühendislerince) köşe kazıkları ile belirlenmiştir. Ancak her bir parselin köşe hatları belirli değildir.

Konu parsellerden 490 ada 28 parsel üzerinde Yüksek Enerji Nakil Hattı direği bulunmakta olup, bu parselde dahil olmak üzere 485 ada 23 parsel, 485 ada 31 parsel, 486 ada 22 parsel, 489 ada 26 parseller üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir.

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- İmar yollarına yakınlığı, çevresinde yapılaşmaların hızla çoğalması,
- Gelişen bir bölgede yer alması,
- Parselin topoğrafik özellikleri,
- Yakın çevresinin teşekkül tarzı,
- Altyapı hizmetlerinin bulunması,

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- Parsellerin plan değişikliğine uğraması, bu değişikliğe istinaden tevhid edilmiş ve tevhid sonrası belediye yollarının ihdasının gerekmesi,
- 18.madde uygulamasının ihdaslar yüzünden durdurulmuş olması,
- Belediyece onaylanan yeni imar planının tapuya tescil edilmemiş olması,
- Taşınmazların değerinin yüksek olmasından dolayı talebinin sınırlı olabileceği,

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- ✓ Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- ✓ Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- ✓ Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- ✓ Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- ✓ Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ İlgili firma ve kurumlar tarafından şifahi alınan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Gerekli tüm izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

- ✓ Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- ✓ Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- ✓ Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- ✓ Değerleme konu taşınmazların değerlemesinde Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ve bölgenin hakim iyi düzeyde bilgi sahibi emlakçı görüşlerine ulaşılabilmesi nedeniyle Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma) kullanılmış olup, Proje geliştirme yöntemi ile de değer desteklenmiştir
- ✓ Gayrimenkullerin 04.06.2014 tarihli plana göre yapı kat ve nizamının belli olmasına karşın, herhangi bir yapılaşma şartları belirtilmemiş ve tapu müdürlüğüne herhangi bir intikalinin yapılmamış olması sebebi ile değerlendirme analizinde kullanılan Proje Geliştirme Yaklaşımında de tapu kaydına esas 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planında 14,7*24,7 m2 taban oturumlu BL-5 kat öneri binaları dikkate alınmıştır.

4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Varsayımları

- Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir. Bu yöntemde yapılan kabuller:
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilmiştir.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilmiştir.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyede olduğu kabul edilmiştir.
- Bölge emlakçılarından alınan bilgiler ve rayiçlerin aynı bölge yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilmiştir.
- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere ve bölgede alınan satılan emsal verilerine dayanmaktadır.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa birim m² değeri, seçilen örneklerdeki değerlerin aritmetik ortalaması alınarak seçilmiştir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmes bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan,

fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10- Proje Geliştirme Yönteminde Kullanılan Veri ve Varsayımlar

- Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Bu yöntemde yapılan kabuller:
- Değerlemesi yapılacak arsaların tapu kaydına esas 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planında 14,7*24,7 m2 taban oturumlu BL-5 kat öneri binaları dikkate alınmıştır.
- Konu taşınmazlar ile ilgili yapılan çalışmalarda bölgede müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının ~%20 olduğu tespit ve kabul edilmiştir.
- 18.Madde uygulaması durdurulan plan öncesine ait tapu kaydına esas parsel ve yüzölçümleri esas kabul edilmiştir.
- Proje geliştirme yönteminde hesaplamasında müteahhit+girişimci karı oranının %20; proje riski oranının %20; 2018 Bayındırlık bakanlığı yapı sınıfı rayicinin 3-B (966 TL/m²); bölgede sıfır konut birim rayiçlerinin 1500 TL/m², olarak proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.
- Konu parsellerden 485 ada 29 parsel Genel Lise alanında, 485 ada 21 parsel çocuk bahçesi alanında, 485 ada 20 parsel ve 489 ada 27 parsel eğitim alanında, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise yeşil alanda kalması sebebi ile değerlendirme dışı tutulmuştur.
- 485 ada 23 parsel, 485 ada 31 parsel, 486 ada 22 parsel, 489 ada 26 parsel ve 490 ada 28 parseller üzerinden geçen Yüksek Gerilim Enerji hattının kaldırılmayacağı, başka bir konuma deplase edilmeyeceği yada kamulaştırılmayacağı kabul edilip, yapı yavaşma şartları dikkate alınarak yapı yapılabileceği hususları dikkate alınmış ve yapılaşmaya engel teşkil etmeyeceği kabul edilmiştir.
- Proje geliştirme yönteminde esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen emsal arsa bedellerine ve bölgedeki müteahhit kat karşılığı çalışma

oranları ile inşaa edilecek projedeki yapıların yapı birim maliyetleri, bölgedeki yeni inşaa edilmiş mesken bedelleri, müteahhit karı ve proje risk kabullerine dayanmaktadır.

4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konu taşınmazların değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı (Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri) kullanılmış olup, Proje geliştirme yöntemi ile de değer desteklenmiştir.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgede "Konut Alanı" imarlı parsellerin ve benzer kadastro parselleri ile ilgili olarak bölgede emlak alım-satım işleri ile uğraşan kişilerin görüşlerine ulaşılması,
- ✓ Taşınmaz ile aynı kullanım amacına yönelik emsal satılık konut alım satımlarına ulaşılması,
- ✓ Bölgede müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarına ulaşılması,

Söz konusu taşınmazların değer tespiti için taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan emsal nitelikteki taşınmazların birim m² arsa ve tarla değeri tespit edilerek ayrıca proje geliştirme yöntemi kullanılarak sonuca gidilmiştir.

4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

ÖRNEK:1- Bayraktar Emlak (0378 227 13 20/0532 374 74 90) Konu bölgede 5 kat konut alanı imar parsellerin konumu ve topografik yapısına göre ~300-375 TL/m² civarında bir değerde olabileceğini beyan etmiştir. Bölgedeki sıfır daire birim fiyatlarının ~1800 TL/m² edeceğini ve müteahhitlerin kat karşılığı bölgede konumuna göre %20 civarında çalışacağını beyan etmiştir.

ÖRNEK:2 Ar-Gök Emlak (0 532 221 16 52) Konu bölgede 5 kat konut alanı imar parsellerin ve topografik yapısına göre ~300-400 TL/m² civarında bir değerde olabileceğini beyan etmiştir. Bölgedeki sıfır daire birim fiyatlarının ~1500-1600 TL/m² edeceğini ve müteahhitlerin kat karşılığı bölgede konumuna göre %20 civarında çalışacağını beyan etmiştir.

ÖRNEK:3- Yıldırım Yapı Emlak (0378 228 45 44)

Konu bölgede 5 kat konut alanı imar parsellerin ve topografik yapısına göre ~300-375 TL/m² civarında bir değerde olabileceğini beyan etmiştir. Bölgedeki sıfır daire birim fiyatlarının ~1500-1600 TL/m² edeceğini ve müteahhitlerin kat karşılığı bölgede konumuna göre %20-25 civarında çalışacağını beyan etmiştir.

ÖRNEK:4- United Gayrimenkul (0553 419 74 74) Bölgedeki sıfır daire birim fiyatlarının ~1500-1600 TL/m² edeceğini belirtmişlerdir.

➤ Değerleme konusu taşınmazlardan **490 Ada 28 Parsel, 489 Ada 26 Parsel, 488 Ada 25 Parsel, 486 Ada 22 Parsel, 485 Ada 31 Parsel, 485 Ada 23 Parseller** için alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda +/- şerefiye uygulaması yapılarak 5 kat konut alanı imarlı parsellerin ortalama Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre arsa birim fiyatı **~340 TL/m²** bulunmuştur.

➤ **485 Ada 33** Parselin geometrik şekli asgari cephe şartlarını sağlamaması sebebiyle proje geliştirme metodu kullanılamamış olup, konut imarlı arsa bedelleri kıyaslaması neticesinde **~155 TL/m²** birim fiyatın uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

➤ Konu parsellerden 485 ada 29 parsel Genel Lise alanında, 485 ada 21 parsel çocuk bahçesi alanında, 485 ada 20 parsel eğitim alanında, 489 ada 27 parsel, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise yeşil alanda kalması sebebi ile piyasa değerinin ~%20 oranında değer edeceği düşünülmektedir.

4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi,

Konu taşınmazlar arsa vasıflı olmaları ve üzerlerinde herhangi bir inşaaı unsur

bulunmaması sebebiyle değerlemede Maliyet Oluşumu Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.14- Nakit Akış (Gelir/Kira) Analizi,

Konu taşınmazlar arsa vasıflı olmaları ve üzerlerinde herhangi bir inşaaı unsur bulunmaması ayrıca Nakit Akış Analizi Yöntemine uygun sağlıklı veriler tespit edilememesi sebebiyle değerlemede Nakit Akış Analizi kullanılmamıştır

4.15- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri ve Hesaplamaları

*Konu parsellerden 485 ada 29 parsel "Genel Lise Alanı"nda, 485 ada 21 parsel ve 489 ada 27 parsel, "Çocuk Bahçesi" alanında, 485 ada 20 parsel ve "Eğitim Alanı"nda, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise "Yeşil Alanda" kalması sebebi ile piyasa değerinin ~%20 oranında değer edeceği düşünülmektedir.

*485 Ada 33 Parsel, asgari cephe şartını sağlamaması sebebiyle proje geliştirme metodu uygulanmamıştır.

490 Ada /28 Parsel için Hesaplamalar: Taşınmazın tapu kaydına esas imar planında bulunan öneri bina dahilinde 363 m² taban oturumlu 2 adet blok oturmaktadır. 5 katlı, katta 4'er daireden toplam 2 blokta 40 adet daire tasarlanabilir konumdadır. Ortalama daire m²'leri(Çıkmalar dahil 90 m²) Müteahhit oranları dahilinde mal sahibine 8 daire karşılığında verilebilecek konumdadır. Parsele 3630 m² toplam inşaat alanlı, ve %10 ortak alanlar düşüldüğünde 3267 m² satılabilir alanlı yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.

489 Ada /26 Parsel için Hesaplamalar: Taşınmazın tapu kaydına esas imar planında bulunan öneri bina dahilinde 363 m² taban oturumlu 7 adet blok oturmaktadır. 5 katlı, katta 4'er daireden toplam 7 blokta 140 adet daire tasarlanabilir konumdadır. Ortalama daire m²'leri(Çıkmalar dahil 90 m²) Müteahhit oranları dahilinde mal sahibine 28 daire karşılığında verilebilecek konumdadır. Parsele 12705 m² toplam inşaat alanlı, %10 ortak alanlar düşüldüğünde 11435 m² satılabilir alanlı yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.

488 Ada /25 Parsel için Hesaplamalar: Taşınmazın tapu kaydına esas imar planında bulunan öneri bina dahilinde 363 m² taban oturumlu 5 adet blok oturmaktadır. 5 katlı, katta 4'er daireden toplam 5 blokta 100 adet daire tasarlanabilir konumdadır. Ortalama daire m²'leri(Çıkmalar dahil 90 m²) Müteahhit oranları dahilinde mal sahibine 20 daire karşılığında verilebilecek konumdadır. Parsele 9075 m² toplam inşaat alanlı, %10 ortak alanlar düşüldüğünde 8168 m² satılabilir alanlı yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.

486 Ada /22 Parsel için Hesaplamalar: Taşınmazın tapu kaydına esas imar planında bulunan öneri bina dahilinde 363 m² taban oturumlu 3 adet blok oturmaktadır. 5 katlı, katta 4'er daireden toplam 3 blokta 60 adet daire tasarlanabilir konumdadır. Ortalama daire m²'leri(Çıkmalar dahil 90 m²) Müteahhit oranları dahilinde mal sahibine 12 daire karşılığında verilebilecek konumdadır. Parsele 5445 m² toplam inşaat alanlı, %10 ortak alanlar düşüldüğünde 4900 m² satılabilir alanlı yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.

485 Ada /31 Parsel için Hesaplamalar: Taşınmazın tapu kaydına esas imar planında bulunan öneri bina dahilinde 363m² taban oturumlu 6 adet blok oturmaktadır. 5 katlı, katta 4'er daireden toplam 6 blokta 120 adet daire tasarlanabilir konumdadır. Ortalama daire m²'leri(Çıkmalar dahil 90 m²) Müteahhit oranları dahilinde mal sahibine 24 daire karşılığında verilebilecek konumdadır. Parsele 10890 m² toplam inşaat alanlı, %10 ortak alanlar düşüldüğünde 9801 m² satılabilir alanlı yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.

485 Ada /23 Parsel için Hesaplamalar: Taşınmazın tapu kaydına esas imar planında bulunan öneri bina dahilinde 363 m² taban oturumlu 2 adet blok oturmaktadır. 5 katlı, katta 4'er daireden toplam 2 blokta 40 adet daire tasarlanabilir konumdadır. Ortalama daire m²'leri(Çıkmalar dahil 90 m²) Müteahhit oranları dahilinde mal sahibine 8 daire karşılığında verilebilecek konumdadır. Parsele 3630 m² toplam inşaat alanlı, %10 ortak alanlar düşüldüğünde 3267 m² satılabilir alanlı yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.

Buna göre; değerlendirme konusu konut imarlı 490 ada 28 parsel, 489 ada 26 parsel, 488 ada 25 parsel 486 ada 22 parsel, 485 ada 31 parsel, 485 ada 23 parsellerin Toplam Yüzölçümü olan 17.776 m², Toplam İnşaat Alanları toplamı kapalı alan 45.375 m², Satılabilir Brüt alanları toplamı kapalı alan 40.838 m², brüt kullanım alanı balkon dahil 90 m²'den 500 adet konut projesi olarak nizam edilmiş Proje Geliştirme hesaplanması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

➤ **Kat Karşılığı Paylaşımına Göre Değer Hesabı;**

**Bölgede müteahhitlerin kat karşılığı %20 ile çalıştıkları tespit edilmiştir.*

490 Ada 28 Parsel, 489 Ada 26 Parsel, 488 Ada 25 Parsel, 486 Ada 22 Parsel, 485 Ada 31 Parsel, 485 Ada 23 Parseller için uygulanacak Proje geliştirme yönteminde Kat karşılığı Yaklaşımında; müteahhit kat karşılığı çalışma onarı %20; proje riski %20, Finansman maliyeti %20; 2018 Bayındırlık bakanlığı yapı sınıfı rayıcı 3-B (966-TL/m²); bölgede yeni inşaa edilmiş konut birim rayıcılarının 1500 TL/m², olarak kabulleri yapılmıştır. Ayrıca Taşınmazın değerlemesinde esas alınan imar planlarında BL-5 kat olarak belirtilmiş olup, herhangi bir yapılaşma şartları (TAKS ve KAKS) özelliği belirtilmemiştir. Bu nedenle Değerlemesi yapılacak arsaların tapu kaydına esas 06.02.1997 tarih 19 sayılı imar planında 14,7*24,7 m² (~363 m²) taban oturumlu BL-5 kat öneri binaları dikkate alınmıştır.

Kat Karşılığı	20%	Yapı Birim Maliyeti	966,00 TL	Daire Toplam Değeri	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Alanı	17776,00	İnşaat Maliyeti	43.832.250,00 TL				
		Proje+Altyapı+Peyzaj+Çevre Maliyeti (%5)	2.191.612,50 TL		85,00	500,000	1.500,00 TL
TAKS	0	Toplam inşaat maliyeti	46.023.862,50 TL	Daire Toplam Değeri			
KAKS	0						
Emsale Esas Ruhsat Alanı							
Balkonlar Dahil Satılabilir Alan	40838,00						
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	45375,00						
Toplam Ciro			63.750.000,00 TL	Dükkan (Konut + Ticari)	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Sahibine Düşen Değeri			12.750.000,00 TL				
Proje Süresi (Ay)	48						
Proje Riski	20%		2.550.000,00 TL	Dükkan Toplam Değeri			
Finansman Maliyeti	20%		2.550.000,00 TL				
Arsa Değeri			7.650.000,00 TL	Dükkan Var mı?			HAYIR
Arsa M2 birim Fiyatı			430,3555356				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet			46.023.862,50 TL				
Müteahhit Geliri			51.000.000,00 TL				
Kar /Zarar			4.976.137,50 TL				

ortalama arsa m² birim değeri **~430 TL/m²** bulunmuştur.

- Piyasa araştırması ve Kat Karşılığı Paylaşımı sonucunda bulunan birim fiyat ortalaması dikkate alındığında Proje Geliştirme Yöntemine göre arsaların birim değer bedeli olarak $(340+430)/2 = \underline{\sim 385 \text{ TL/m}^2}$ kabul edilmiştir.

4.16- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Talepte bulunan firmanın ekte sunulan 07.06.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Takbis belgelerindeki tapu kayıtları esas alındığında son üç yıl içerisinde değerlendirme konu taşınmazların mülkiyet durumu şu şekilde değişmiş olduğu görülmüştür. *(Takbis belgelerinin TKGM resmi internet sayfasından alınmaya başlamasından dolayı ilgili TSM kayıt incelemesi yapılmasına izin vermemektedir.)*

***28.5.1999 tarih, 1009 yevmiye no ile Özışık İnşaat ve Taahhüt A.Ş. lehine kayıtlı iken, Tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi ile 22.4.2014 tarih 2951 yevmiye ile Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş. adına malik değişikliği olmuştur.

- 04.06.2014 tarih ve 180 sayılı imar plan değişikliği yapılmış olmasına karşın herhangi bir tapuya tescili yapılmamış ve 18.madde uygulaması ihdas bulunması ve ihdasın yapılmamış olması nedeniyle durdurulmuştur. Yapılan son plandaki parsellerin durumu tapu kayıtlarına intikal etmemiştir.

4.17- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölge konut ağırlıklı bölge olması ve konut imarlı parsellerin bulunması nedeniyle konut kullanımlı parsellerin olmasının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.18- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller, tapu kayıtlarına göre ayrı ayrı parsel vasfında olup, parseller üzerinde herhangi bir inşaa unsur bulunmamaktadır. Bu nedenle müşterek veya Bölünmüş kısımların değerleme analizi yapılmamıştır.

4. 19- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

➤ Konu gayrimenkuller ile ilgili yapılan araştırma ve çalışmalarda bölgede müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının ~%20 olduğu tespit ve kabul edilmiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Bartın İli, Merkez İlçesi, Orduyeri Mahallesi, Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20, 21, 23, 29, 30, 31, 32, 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26,27 parsel, 490 ada, 28 parsellerde "Arsa" ve "Yeşil Alan" vasıfları ile kayıtlı taşınmazların değerlemesinde;

- Değerlemede Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır. Proje Geliştirme Yönteminde tapuya tescilli durumları ve bu durumlarına ilişkin imar durum bilgileri dikkate alınmıştır.
- 485 Ada 33 Parselin geometrik şekli asgari cephe şartlarını sağlamaması sebebiyle proje geliştirme metodu kullanılamamış olup, konut imarlı arsa bedelleri kıyaslaması neticesinde 150 TL/m² birim fiyatın uygun olacağı düşünülmüştür.
- Tapu kayıtlarına esas olan parsellerin durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Konu parsellerden 485 ada 29 parsel "Genel Lise Alanı"nda, 485 ada 21 parsel ve 489 ada 27 parseller "Çocuk Bahçesi" alanında, 485 ada 20 parsel ve "Eğitim Alanı"nda, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise

"Park Alanında (Yeşil Alan)" kalması sebebi ile piyasa değerinin ~%20 oranında değer edeceği düşünülmektedir.

➤ 490 Ada 28 Parsel, 489 Ada 26 Parsel, 488 Ada 25 Parsel, 486 Ada 22 Parsel, 485 Ada 31 Parsel, 485 Ada 23 Parsellerin Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi ile emsaller ve bölge yeterliliğine sahip emlakçı görüşleri doğrultusunda birim fiyat ortalamasının **340 TL/m²** bulunmuştur.

➤ 490 Ada 28 Parsel, 489 Ada 26 Parsel, 488 Ada 25 Parsel, 486 Ada 22 Parsel, 485 Ada 31 Parsel, 485 Ada 23 Parsellerin Proje Geliştirme Yöntemi Analizine göre birim değerleri ortalaması **~430 TL/m²** olarak bulunmuştur.

➤ Piyasa Değeri Yaklaşımına göre ve Proje Geliştirme Yöntemine göre bulunan birim fiyatlar ortalaması; $(340 \text{ TL/m}^2 + 430)/2 = \textbf{~385 TL/m}^2$ değer olarak alınmış ve taşınmazların değerlemesinde bu birim fiyat esas alınmıştır. Bu hususa göre gayrimenkullerin değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

ADA PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM FİYAT (~TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
490 Ada/28 Parsel	1.196	386	468.062	468.000
489 Ada/26 Parsel	4.458	386	1.744.665,87	1.745.000
488 Ada/25 Parsel	3.240	386	1.267.994,04	1.268.000
486 Ada/22 Parsel	2.500	386	978.390,46	979.000
485 Ada/31 Parsel	4.540	386	1.776.757,08	1.776.750
485 Ada/23 Parsel	1.842	386	720.878,09	721.000
485 Ada/33 Parsel	400	156	62.542,47	62.500
485 Ada/20 Parsel	1082	75	81.150	81.150
485 Ada/21 Parsel	350	75	26.250	26.250
485 Ada/29 Parsel	210	75	15.750	15.750
485 Ada/30 Parsel	1790	75	134.250	134.250
485 Ada/32 Parsel	482	75	36.150	36.150
485 Ada/24 Parsel	812	75	60.900	60.900
489 Ada/27 Parsel	1004	75	75.300	75.300
TOPLAM			7.449.040	7.450.000

➤ Yapmış olduğumuz kabullere dayanarak Proje Geliştirme Yöntemi ve Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemleri hesaplamaları yapılmış ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında tamamının KDV hariç rayiç değerinin arsa bedelleri olarak toplam **7.450.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

* Değerlemede parsellerin arsa vasıflı olmaları ve üzerinde herhangi bir inşaa unsur bulunmaması sebebi ile Maliyet Oluşumu Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

*Değerlemede parsellerin değerlemesinde arsa vasıflı olmaları ve üzerlerinde herhangi bir inşaa unsur bulunmaması ve proje yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, Nakit Akış Yaklaşımı Analizi kullanılmamıştır.

5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

- Değerleme konusu taşınmazın tamamının mülkiyet hakkı Özışık İnşaat ve Enerji Anonim Şirketi'ne aittir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede 04.06.2014 tarih ve 180 sayılı imar plan değişikliğinin 18.madde aşamasında durdurulmuş olması ve tapuya tescili yapılmamış olması dikkate alınmıştır. Değerleme de değişiklik öncesi plan notları ve tapuya tescil durumları esas alınmıştır. 04.06.2014 tarih ve 180 sayılı imar planının uygulamanın tamamlanarak tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Uygulamanın tamamlanarak tapuya tescil edilmesi halinde değerlerde değişiklik olabileceği dikkate alınmalıdır.
- Tapu kayıtlarına esas olan parsellerin durumları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Konu parsellerden 485 ada 29 parsel "Genel Lise Alanı"nda, 485 ada 21 parsel ve 489 ada 27 parseller "Çocuk Bahçesi" alanında, 485 ada 20 parsel "Eğitim Alanı"nda, 485 ada 30 parsel, 485 ada 32 parsel ve 487 ada 24 parseller ise "Park Alanında (Yeşil Alan)" kalması sebebi ile piyasa değerinin ~%20 oranında değer edeceği düşünülmektedir.
- Taşınmazlardan 485 ada 23 parsel, 485 ada 31 parsel, 486 ada 22 parsel, 489 ada 26 parsel ve 490 ada 28 parseller üzerinden geçen Yüksek Gerilim Enerji hattının

geçmesi nedeniyle ilgili firmanın Enerji-Sa 'ya direğin kaldırılması hakkında istek dilekçesi görülmüş olup, Enerji-Sa'nın direğin deplase edilmesinin malike ait olduğunu, bu yol izlenmezse Tedaş'a başvurarak kamulaştırma istenebileceğini belirtir yazı görülmüştür.

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;

Talepte bulunan firmanın ekte sunulan 07.06.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

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 metotları 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- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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, 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.

Işıklar Enerji Ve Yapı Holding 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 değerleme konusu gayrimenkullerin tamamına günümüz piyasa koşullarında aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

Ada /Parsel	Yasal %18 KDV Hariç Değer (TL)	Yasal %18 KDV Dahil Değer (TL)
490/28	468.000.-TL (DörtüzyaltmışsekizbinTL)	552.240.- TL (Beşyüzelliiki binikiyüz kırkTL)
489/26	1.745.000.-TL (Birmilyonyediyüz kırkbeşbinTL)	2.059.100.- TL (İkimilyonellidokuzbin yüzTL)
488/25	1.268.000.-TL (Birmilyonikiyüz altmışsekizbinTL)	1.496.240.- TL (Birmilyondörtüzdoksanaltı binikiyüz kırkTL)
486/22	979.000.-TL (Dokuzyüzyetmiş dokuzbinTL)	1.155.220.- TL (Birmilyonyüzelli beş binikiyüz yirmiTL)
485/31	1.776.750.-TL (Birmilyonyediyüz yetmiş altı bin yediyüzelliTL)	2.096.565.- TL (İkimilyondoksanaltı bin beşyüz altmış beş.-TL)
485/23	721.000.-TL (Yediyüz yirmibirbinTL)	850.780.-TL (Sekizyüzellibinyediyüz seksen.-TL)
485/33	62.500.- TL (Altmışiki bin beşyüzTL)	73.750.-TL (Yetmiş üç bin yediyüzelli yüzTL)
485/20	81.150.-TL (Seksen bir bin yüzelliTL)	95.757.-TL (Doksan beş bin yediyüzelli yedi.-TL)
485/21	26.250.-TL (Yirmialtı binikiyüzelliTL)	30.975.-TL (Otuzbindokuzyüz yetmiş beş.-TL)
485/29	15.750.-TL (Onbeş bin yediyüzelliTL)	18.585.-TL (Onsekiz bin beşyüz seksen beş.-TL)
485/30	134.250.-TL (Yüz otuz dört binikiyüzelliTL)	158.415.-TL (Yüzellisekiz bindörtü yüz on beş.-TL)
485/32	36.150.-TL (Otuzaltı bin yüzelliTL)	42.657.-TL (Kırkiki bin altı yüzelli yedi.-TL)
487/24	60.900.-TL (Altmış bindokuzyüzTL)	71.862.-TL (Yetmiş bir bin sekiz yüz altmış iki.-TL)
489/27	75.300.-TL (Yetmiş beş bin üç yüzTL)	88.854,00.-TL (Seksen sekiz bin sekiz yüz ellidört.-TL)

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda KDV hariç olmak üzere toplam 7.450.000.-TL (Yedimilyondörtüyzellibintürklirası); %18 KDV dahil toplam 8.791.000.-TL (Sekizmilyonyediyüzdoksanbirbintürklirası) değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. 20.07.2018

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Uğur EGE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401976



Serkan OĞUZ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403691

20.07.2018 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	4.7966	4.8159
EURO	5.5885	5.6109

EKLER

- 1- Fotoğraflar,
- 2- Tapu Kayıt Belgesi Fotokopileri,
- 3- Kadastro Çap Örneği,
- 4- İmar Durum Belgeleri,
- 5- Enerji-Sa Nakil Hattı Yazısı,
- 6- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri,
- 7- Emlak Vergisi Beyannamesi
- 8- Işıklar Enerji ve Yapı Holding Firma Belge (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne konu olmayacağına dair yazı)

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan taraflar arasında imzalanan 13.01.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 02.02.2015 tarihinde, 2015/1-C rapor numarası ve 27.07.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 02.09.2016 tarihinde, 2016/11 rapor numarası raporumuz bulunmaktadır.

Konu parsellerin toplu görünüşü





TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:SEVILAY DURMAZ	Tarih:6/21/2018 10:16:50 AM
MakbuzNo:092818108603	DekontNo:20180621-1282-P00644
	BasvuruNo:10860

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	485/20
Tasınmaz ID:	11354657	Yüzölçüm(m2):	1082.00
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	YEŞİL ALAN
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Çilt/Sayfa No:	13/1195		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:.	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:.	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902837	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	1082.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:SEVILAY DURMAZ	Tarih:6/21/2018 10:16:37 AM
MakbuzNo:092818108580	DekontNo:20180621-1282-P00640
	BasvuruNo:10858

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	485/21
Tasınmaz ID:	11074214	Yüzölçüm(m2):	350.00
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Çilt/Sayfa No:	13/1196		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:.	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:.	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902825	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	350.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:17:01 AM	
MakbuzNo: 092818108623	DekontNo: 20180621-1282-F00648	BaşvuruNo: 10862	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	485/23
Tasınmaz ID:	11074216	Yüzölçüm(m2):	1842.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1198		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902828	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	1842.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:17:13 AM	
MakbuzNo: 092818108633	DekontNo: 20180621-1282-F00655	BaşvuruNo: 10863	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	485/29
Tasınmaz ID:	11074222	Yüzölçüm(m2):	210.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1204		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902833	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	210.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:17:32 AM	
MakbuzNo: 092818108673	DekontNo: 20180621-1282-F00676	BaşvuruNo: 10867	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	485/30
Tasınmaz ID:	11074223	Yüzölçüm(m2):	1790.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	YEŞİL ALAN
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1205		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902834	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	1790.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:17:47 AM	
MakbuzNo: 092818108693	DekontNo: 20180621-1282-F00683	BaşvuruNo: 10869	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	485/31
Tasınmaz ID:	13145008	Yüzölçüm(m2):	4540.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1206		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902839	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	4540.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:SEVILAY DURMAZ		Tarih:6/21/2018 10:18:04 AM	
MakbuzNo:092818108702	DekontNo:20180621-1282-F00687	BaşvuruNo:10870	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	485/32
Tasınmaz ID:	11074225	Yüzölçüm(m2):	482.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	YEŞİL ALAN
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1207		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUP MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALI TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902835	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	482.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:SEVILAY DURMAZ		Tarih:6/21/2018 10:18:17 AM	
MakbuzNo:092818108712	DekontNo:20180621-1282-F00690	BaşvuruNo:10871	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	485/33
Tasınmaz ID:	11074226	Yüzölçüm(m2):	400.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1208		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUP MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALI TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902836	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	400.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:19:35 AM	
MakbuzNo: 092818108782	DekontNo: 20180621-1282-F00741	BaşvuruNo: 10878	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	486/22
Tasınmaz ID:	11074215	Yüzölçüm(m2):	2500.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1197		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLİN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902827	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	2500.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:19:47 AM	
MakbuzNo: 092818108792	DekontNo: 20180621-1282-F00745	BaşvuruNo: 10879	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	487/24
Tasınmaz ID:	11074217	Yüzölçüm(m2):	812.00
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	YEŞİL ALAN
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1199		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLİN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902829	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	812.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:SEVILAY DURMAZ		Tarih:6/21/2018 10:18:30 AM	
MakbuzNo:092818108732	DekontNo:20180621-1282-F00699	BaşvuruNo:10873	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	488/25
Tasınmaz ID:	11074218	Yüzölçüm(m2):	3240.00
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1200		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALI TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902830	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	3240.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:SEVILAY DURMAZ		Tarih:6/21/2018 10:18:52 AM	
MakbuzNo:092818108742	DekontNo:20180621-1282-F00703	BaşvuruNo:10874	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	489/26
Tasınmaz ID:	13145006	Yüzölçüm(m2):	4458.00
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1201		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALI TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902838	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	4458.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:19:05 AM	
MakbuzNo: 092818108752	DekontNo: 20180621-1282-F00730	BaşvuruNo: 10875	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	489/27
Tasınmaz ID:	11074220	Yüzölçüm(m2):	1004.00
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	YEŞİL ALAN
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1202		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902831	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	1004.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

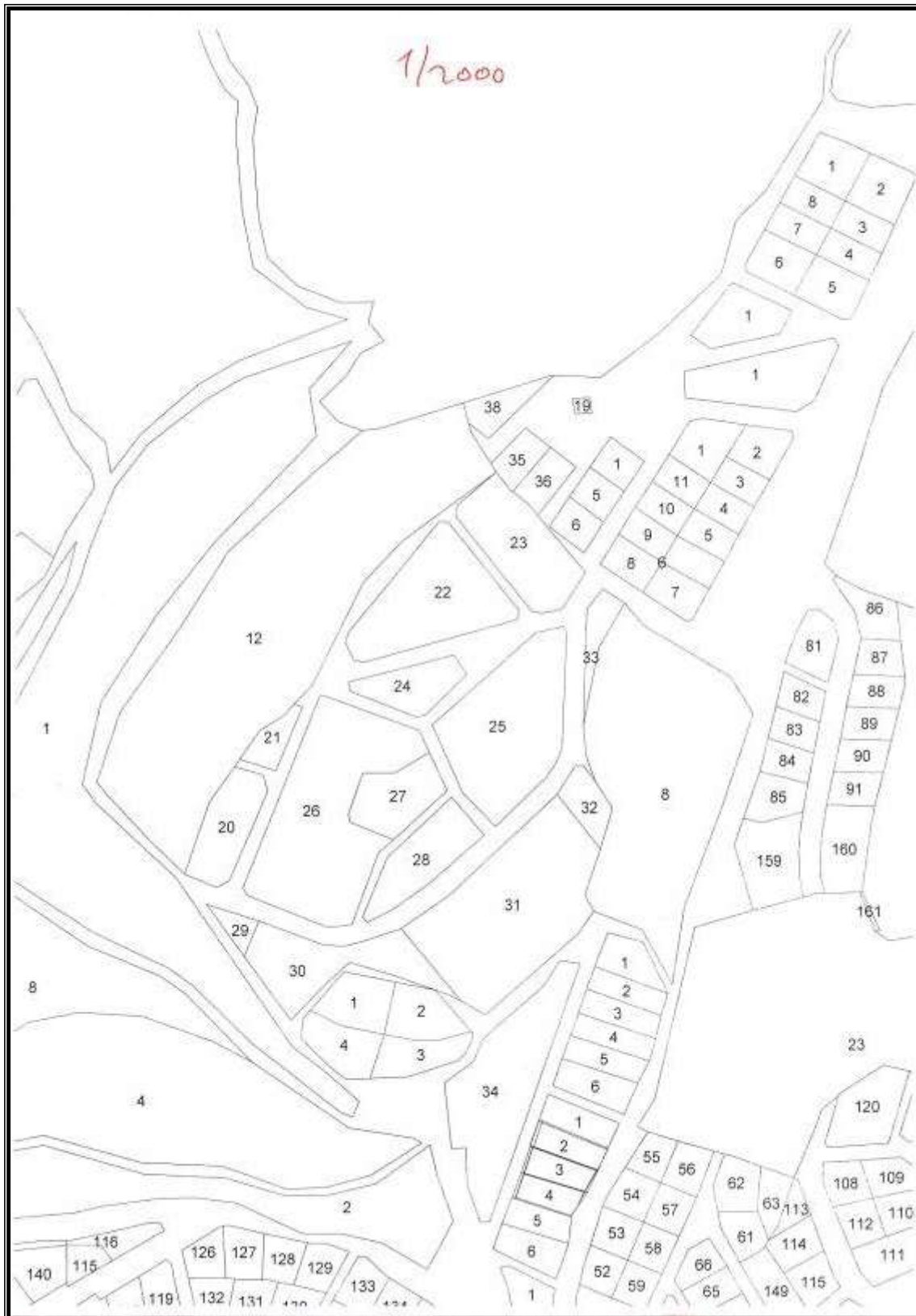
Kayıtlı Alan: SEVİLAY DURMAZ		Tarih: 6/21/2018 10:19:21 AM	
MakbuzNo: 092818108772	DekontNo: 20180621-1282-F00734	BaşvuruNo: 10877	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	490/28
Tasınmaz ID:	11074221	Yüzölçüm(m2):	1196.00
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Bartın TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORDUYERİ M		
Mevki:	AKMESELİK		
Cilt/Sayfa No:	13/1203		
Kayıt Durum:	Aktif		

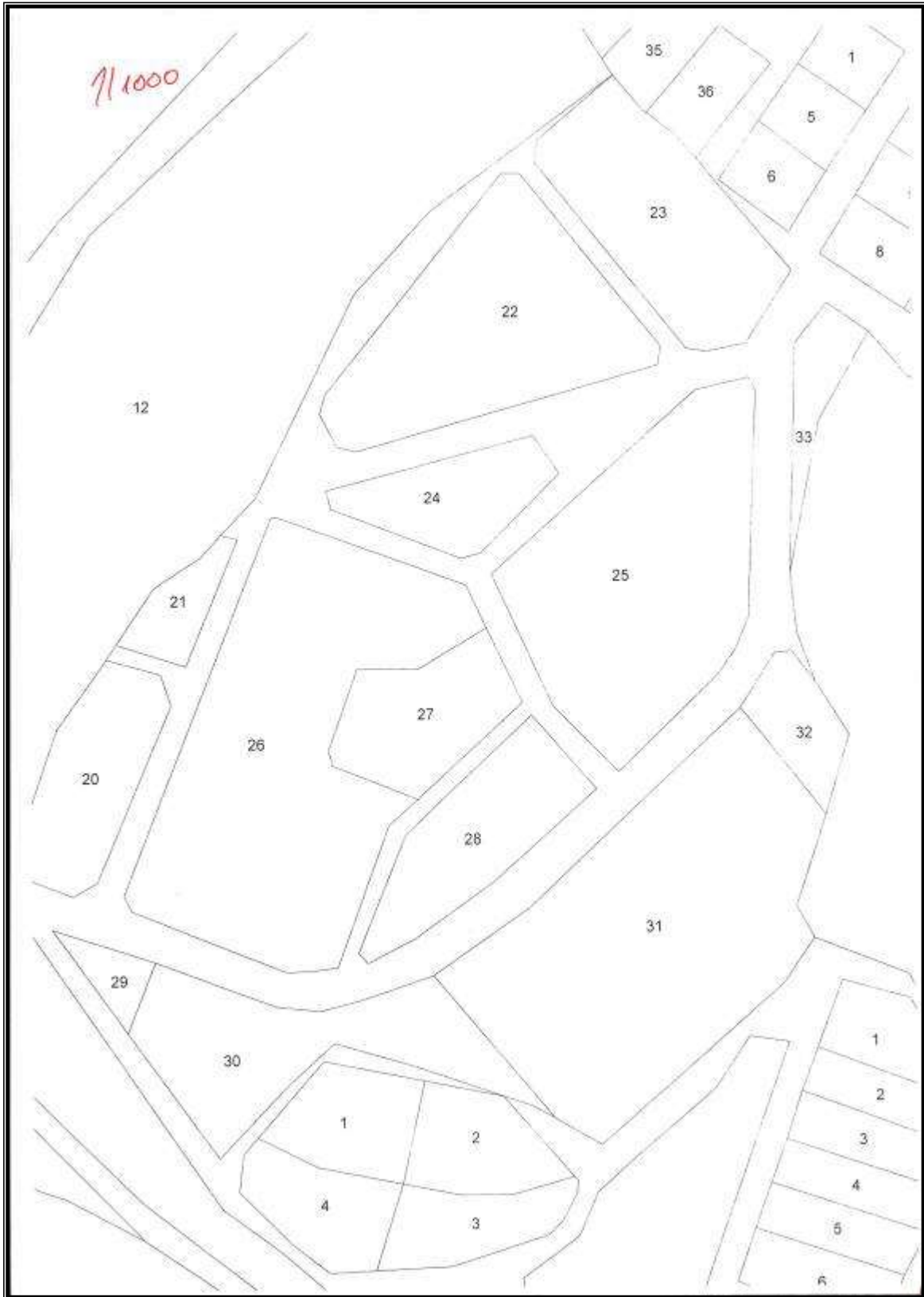
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NAKLEN: ALTINDAKİ MADENLER MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUŞ MADEN DAMARI ZUHURUNDA BACA AÇMAK VE İŞLETMEK HAKKI RUHSATNAME SAHİBİ E.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİTTİR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	-	-
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİ TOPRAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZDİR. 06/10/1980 Y.NO:1374	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 06/10/1980 - 1374	-
Beyan	Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından,yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis edilemez.) Tarih: 13/03/2007 Sayı: 350/646	(SN:5014763) BARTIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,,	Bartın TM 21/03/2007 - 961	-

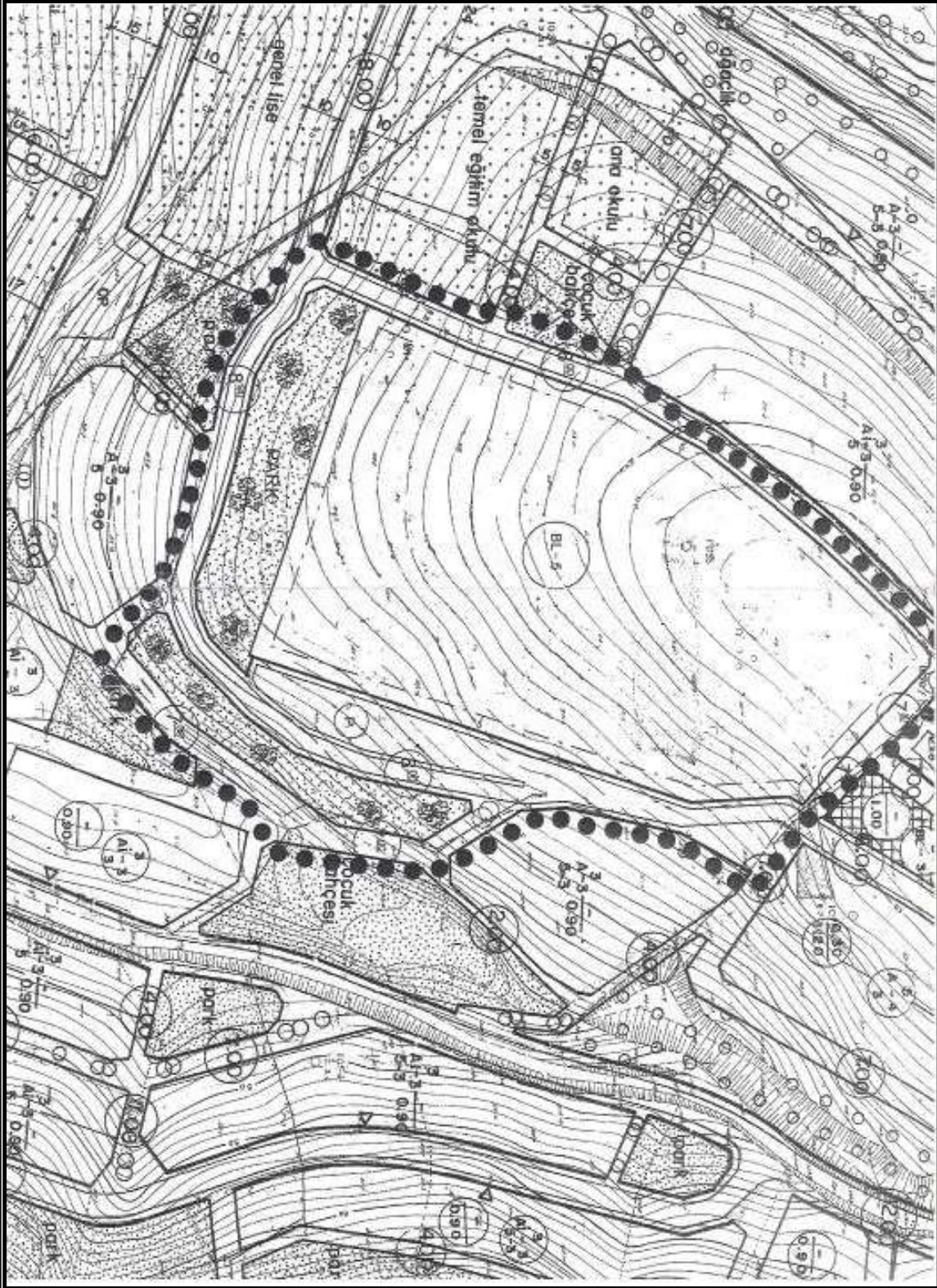
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 266902832	(SN:7833650) ÖZİŞİK İNŞAAT VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	1196.00	Bartın TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/04/2014 - 2961	-

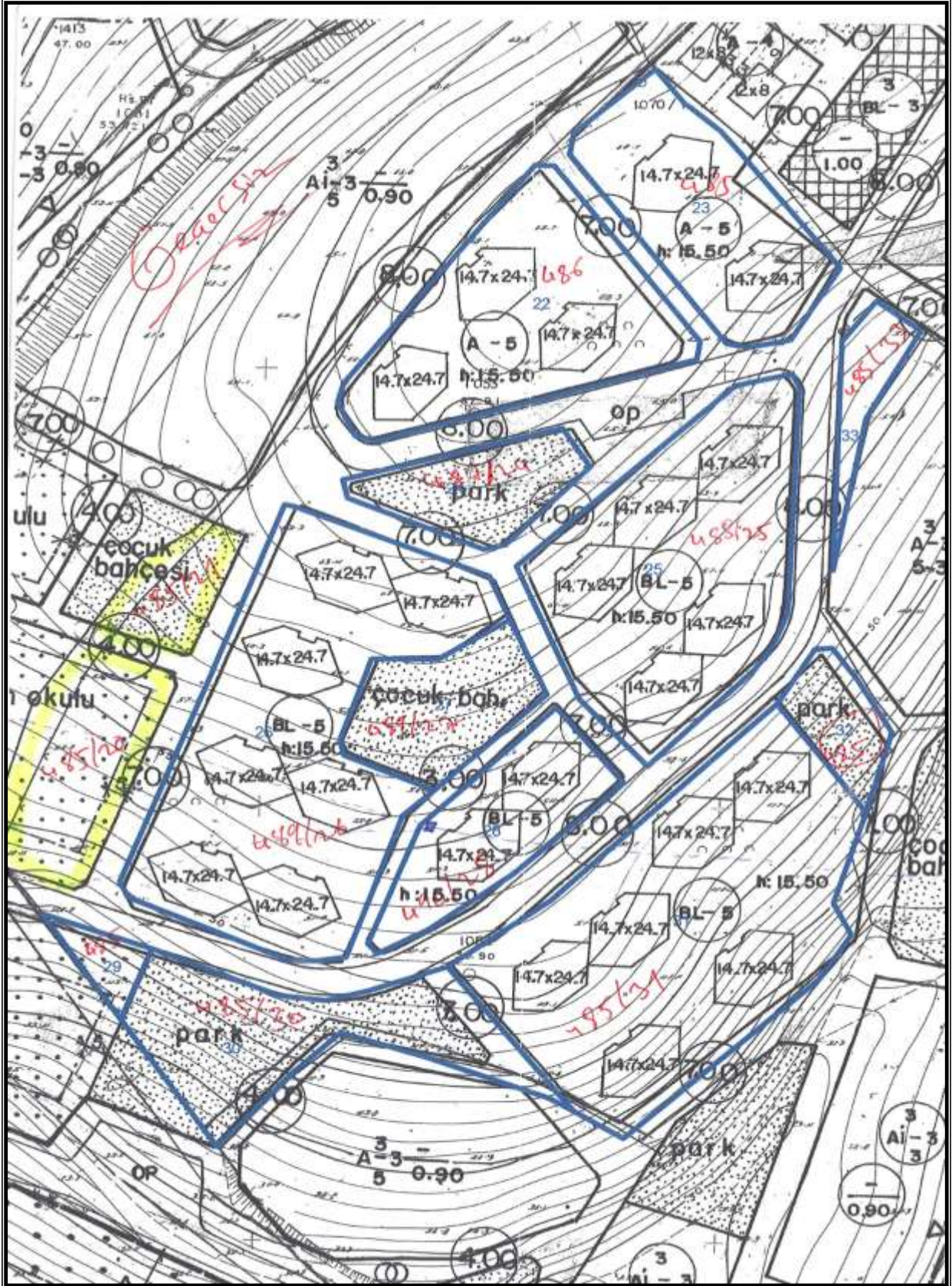




04.06.2014 tarih /180 sayılı imar plan değişikliği paftası örneği



06.02.1997 tarih /19 sayılı imar plan değişikliği paftası örneği



BAŞKENT
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

EHİBET MAH. DEĞİRMEN ATUF KAPU CAD.
NO:105 06520 BACIÖZ / ANKARA
T:0312 873 50 00
F:0312 573 50 00
M:0312 573 50 00
MERSİS NO: 48844415077410
Ticaret Sicil No: 800865
www.baskent15000.com.tr

REF:



BE-OUT- -2014

Konu : Arsalarımızdaki Yüksek Gerilim Hattı

Özışık İnşaat ve Taahhüt A.Ş.
Ağdacı Mah. Değirmen Cad. No:178
Merkez/BARTIN

İlgi: Özışık İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'nin 10.01.2014 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Bartın İli, Merkez İlçesi, Kaynarca Akmeşelik mevkiinde 485 ada 23 no'lu parsel, 485 ada 31 no'lu parsel, 486 ada 22 no'lu parsel, 489 ada 26 no'lu parsel ve 490 ada 28 no'lu parselde konut yapılmasının planlandığı ve YG enerji nakil hattı direğinin çalışmalara engel olduğu belirtilerek, direğin kaldırılması talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinden geçen Şirketimiz kullanımındaki halen bölgenin enerji ihtiyacını karşılayan 1985-1986 yıllarında tesis edilen DM1-Akçalı DM Enerji Nakil Hattının Şirketimiz tarafından deplasesi mümkün bulunmamaktadır. Deplase edilmesi durumunda, Yapılacak olan deplase edilecek elektrik dağıtım hattının kamulaştırması, projesi ve deplase işiyle ilgili her türlü masraflar talep sahipleri tarafından karşılanmak şartıyla, elektrik dağıtım hattının tarafınızca deplase edilmesi gerekmektedir.

Mevcut direk yerlerinin ve güzergahının kamulaştırılması istenmesi halinde;p 6446 sayılı Enerji Piyasası Kanununun 19/6. maddesindeki "Özel hukuk tüzel kişileri tarafından faaliyette bulunma hakkı edinilen dağıtım bölgelerinde özelleştirme tarihi itibarıyla mevcut olan dağıtım tesislerinin bulunduğu ve bu tarih itibarıyla kamulaştırma kararları alınmamış veya kamulaştırma kararı alınmakla birlikte kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış taşınmazların kamulaştırması TEDAŞ tarafından yapılır ve kamulaştırma bedelleri TEDAŞ tarafından ödenerek tapuda TEDAŞ adına tescil edilir." hükmü doğrultusunda, TEDAŞ Genel Müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

Selahattin ÖZCAN
Proje Mühendisi

Yaşar DURAN
Başkent Kuzey Yapım İşleri Birim Yöneticisi



Tarih : 03.03.2015

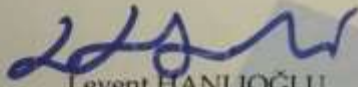
No : 403691

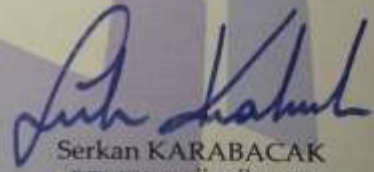
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serkan OĞUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansına almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Serkan OĞUZ
Doğum Yeri ve Tarihi : 12/03/1983-Ankara
Adresi : İşçi Blokları Mh. 1538/1 Sk.
 Balgat /ANKARA
Tel : 312 231 37 37 / 554 872 17 03
E-Posta : serkan.oguz@vakifekspertiz.com.tr
Askerlik Durumu : 333.Kısa Dönem KARS (2010)

**EĞİTİM**

- LİSE:Kılıçarslan Lisesi (Çankaya/Ankara) (1993-1997)
- ÖN LİSANS: Hacettepe Ünv. Meslek Yüksek Okulu İnşaat Teknikerliği (2001-2003)
- LİSANS: Anadolu Ünv. – İşlerme Fakültesi İşletme Bölümü (2006-2009)

İŞ DENEYİMLERİ

14.04.2004- :Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Ankara
 :Değerleme Personeli/Şef

İŞ TECRÜBESİ

14.04.2004- :Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Ankara
 :Değerleme Personeli/Şef

SERTİFİKALAR

Spk Lisans Durumu :03.03.2015 – 403691
 20.04.2013-21.04.2013 :Türkiye Değerleme Uzmanlar Birliği
 Kamulaştırma Bilirkişilik Eğitimi

BİLGİSAYAR BİLGİSİ

Microsoft office (Çok İyi Düzeyde)

REFERANSLAR

İsteğe bağlı

Özgeçmiş

İsim

Uğur EGE

Adres Bilgileri

Ev Adresi: Kamilocak Mah. Bırsırdag Sok.
No:7/3 Keçiören/Ankara
Ev Tel: (312) 361 29 45
Cep Tel: (533) 267 07 25
E-mail: egeugur@hotmail.com

Kişisel Bilgiler

Doğum Tarihi: 01/03/1981
Doğum Yeri: İspir, Erzurum
Cinsiyet: Erkek
Uyruk: T. C.
Medeni Hal: Bekar
Askerlik Dönemi: Nisan 2004 – Nisan 2005 Yedek Subay

Eğitim Geçmişi

1987-1992 Melahat Ünügör İlkokulu, Eskişehir.
1992-1995 Kamil Ocak İlköğretim Ortaokulu, Ankara.
1995-1998 Fatih Sultan Mehmet Lisesi, Ankara.
1999-2003 Karadeniz Teknik Üniversitesi, Müh.Mim. Fakültesi, İnşaat Mühendisliği, Trabzon.

Staj Geçmişi

2001 Ebl A.Ş. Tübitak Binası İnşaatı Oditti - Ankara Stajer Öğrenci
2002 Yüksel Proje Porsaklar Endüstri Miesek Lisesi İnşaatı Porsaklar - Ankara Stajer Öğrenci
Uğur EGE , Autocad programını orta derecede kullanabilmektedir. Autocad ile ilgili eğitimi Somel Bilgisayar kursundan almıştır. İngilizceyi az seviyede bilmektedir.
Word Excel gibi ofis programlarını da kullanabilmektedir.
B sınıfı Ehliyete Sahiptir. (2001 - Faal olarak araç kullanabilmektedir.)

Katıldığı Kurslar

Somel Bilgisayar Autocad Kursu

T.C.
ANKARA 18. NOTERLİĞİ
Gül Nispetiye Bulvarı Bulvarı No: 73/3
Kızılay / Ankara / T.C.
T.C. 0312 233 5112

TSPAKB
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

12 Nisan 2012

12007

Tarih : 30.03.2012

RENKLİ FOTOKOPİDİR

No : 401976

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

Uğur EGE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkkay Arıkan

İlkkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

12 Nisan 2012

ÖRNEK
ANKARA 18. NOTERLİĞİ
G.M.K. Bulvarı T.C. 0312 233 5112
(Asli Tarafından Alınmıştır)



BARTIN BELEDİYESİ						
EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ (ARSA)		Mükellef Sicil No. : 16734				
		Vergi Numarası* : 1				
Dönem : 2018		T.C. Kimlik No : 9				
TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ						
MÜKELLEF	Soyadı : ÖZGİR	İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.Ş.G.TAİ	Mevlasi/Seni: TANDOĞAN			
	Adı (Kurumlar İçin Üstün) : ÖZGİR		Cadde - Sokak: GENÇLİK CADDESİ			
	Baba Adı : 1		Kapı No. : 9			
	Anne Adı : 1		Daire No. : 1			
	Doğum Yeri / Tarihi : BARTIN / 06/06/0000		İ - E - R - 1			
	Kullanılabilir Olan Yer : BARTIN		Mevlasi/Seni: 1			
	Özellik : Çiftlikli : Bayan ☐ Erkek ☐		Cadde - Sokak: 1			
	Öl No. : 1	Ala Sıra No. : 1	Sıra No. : 1			
TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ						
Arsa Sayısı	Arasaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilendirme Dönemi (Yıllık)	Muafiyetler	Vergiyi Tabi Rayiç Bedel (Matrah) (2-4)	Vergi Oran (Binde) (5)	Ödenecek Vergi Tutarı (5%)
	231.348,00	2018	208.393,28	23.000,00	9,92	69,00
	0,00	2019	0,00			,00
	0,00	2020	0,00			,00
	0,00	2021	0,00			,00
TABLO III						
(BELEDİYECE DOLDURULACAKTIR)						
Beyannamenin Kabul Tarihi : 30/05/2020		Beyannamenin Veriliş Yeri: Normal				
Tahakkuk Tutarı : No : 1209906 / 1		Tarih ve İmza : 27.06.2018				
* Varsa, vergi dairesinden alınan olan numara yazılacaktır. Not : 1) İşbu tablo mükellefin mülkleri için tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tanınması güdüm bir bile beyannamesi eklenerek ve mükelleflerin beyannameyi imza edebilecekleri. 2) Mükellef mülkiyet her hâsılardan kendi hâsılını ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir. 3) Belediye ve mülkiyet alan sınırları dışında bulunan arazilerden vergiyi tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kırsal beyan defterlerine yazılarak suretyle beyan edilmelidir.						

ARSAYA AİT BİLGİLER		1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
ADRES BİLGİLERİ	1	Belediye sınırları veya mülkiyet alanları içinde tek belediyenin adı	BARTIN BELEDİYESİ	
	2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	ÖRÜKÜYERİ MAH.	
	3	Cadde ve Sokak (Değer belgesinin farklı bölgede ise farklı bilgilerin adı)	183 SOKAK	
YAPU BİLGİLERİ	Yapı bilgisi	Kapı / Daire	11	
		Pafta No/Ada / Parsel No.	46/1 465/20	
		Çık / Sahibi No.	1	
YERLEŞİM YERİ BİLGİLERİ	5	Arazinin (Parsel) Yüzölçümü (m ²)	1.082,00	
	6	Hissat ile hisse nispeti	1 / 1	
	7	Hissatli tabiiyet eden arazinin yüzölçümü (m ²)	1.082,00	
	8	Arazinin İktisap Tarihi	28/05/1998	
	9	Kırsal hali varsa bağlanıp ya *	1998	
	10	Beyan tarihindeki rayiç bedeli (Hissatli tabiiyet eden) **	231.348,00	
	11	Vergiden muaf miktar (Hissatli tabiiyet eden)	208.393,28	
	12	Vergiyi tabi rayiç bedeli (Hissatli tabiiyet eden)	23.000,00	
	ASGARİ BEYANIN HESABI			
	Beyan Hesap Yılı		2018	
	13	İlan edilen arsanın (m ²) tarifi değeri	214,00	
	14	Arazinin Yüzölçümü (m ²) (Hissatli tabiiyet eden m ²)	1.082,00	
15	Asgari ölçüler göre hesaplanan değeri (13*14)	231.348,00		

* Varsa, belediyece uygulanan kırsal hali bağlanıp tarihi

** Beyan edilecek bedelin, 15 no.lu sıradaki değerden aşağı olamaz mümkün değildir.

Not : Bir mükellef alt arsa birimlerini bildirmeye ait bir beyannamenin yetmemesi halinde, yerli kadar beyanname doldurularak bitirilmelidir.

BARTIN BELEDİYESİ						
EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ (ARSA)		Mükellef Sicil No. : 16734				
		Vergi Numarası* : 1				
Dönem : 2018		T.C. Kimlik No : 9				
TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ						
MÜKELLEF	Soyadı : ÖZGİR	İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.Ş.G.TAİ	Mevlasi/Seni: TANDOĞAN			
	Adı (Kurumlar İçin Üstün) : ÖZGİR		Cadde - Sokak: GENÇLİK CADDESİ			
	Baba Adı : 1		Kapı No. : 9			
	Anne Adı : 1		Daire No. : 1			
	Doğum Yeri / Tarihi : BARTIN / 06/06/0000		İ - E - R - 1			
	Kullanılabilir Olan Yer : BARTIN		Mevlasi/Seni: 1			
	Özellik : Çiftlikli : Bayan ☐ Erkek ☐		Cadde - Sokak: 1			
	Öl No. : 1	Ala Sıra No. : 1	Sıra No. : 1			
TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ						
Arsa Sayısı	Arasaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilendirme Dönemi (Yıllık)	Muafiyetler	Vergiyi Tabi Rayiç Bedel (Matrah) (2-4)	Vergi Oran (Binde) (5)	Ödenecek Vergi Tutarı (5%)
	74.900,00	2018	67.435,00	7.000,00	9,892	21,00
	0,00	2019	0,00			,00
	0,00	2020	0,00			,00
	0,00	2021	0,00			,00
TABLO III						
(BELEDİYECE DOLDURULACAKTIR)						
Beyannamenin Kabul Tarihi : 30/05/2020		Beyannamenin Veriliş Yeri: Normal				
Tahakkuk Tutarı : No : 1209907 / 2		Tarih ve İmza : 27.06.2018				
* Varsa, vergi dairesinden alınan olan numara yazılacaktır. Not : 1) İşbu tablo mükellefin mülkleri için tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tanınması güdüm bir bile beyannamesi eklenerek ve mükelleflerin beyannameyi imza edebilecekleri. 2) Mükellef mülkiyet her hâsılardan kendi hâsılını ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir. 3) Belediye ve mülkiyet alan sınırları dışında bulunan arazilerden vergiyi tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kırsal beyan defterlerine yazılarak suretyle beyan edilmelidir.						

ARSAYA AİT BİLGİLER		1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
ADRES BİLGİLERİ	1	Belediye sınırları veya mülkiyet alanları içinde tek belediyenin adı	BARTIN BELEDİYESİ	
	2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	ÖRÜKÜYERİ MAH.	
	3	Cadde ve Sokak (Değer belgesinin farklı bölgede ise farklı bilgilerin adı)	183 SOKAK	
YAPU BİLGİLERİ	Yapı bilgisi	Kapı / Daire	11	
		Pafta No/Ada / Parsel No.	46/1 465/20	
		Çık / Sahibi No.	1	
YERLEŞİM YERİ BİLGİLERİ	5	Arazinin (Parsel) Yüzölçümü (m ²)	290,00	
	6	Hissat ile hisse nispeti	1 / 1	
	7	Hissatli tabiiyet eden arazinin yüzölçümü (m ²)	290,00	
	8	Arazinin İktisap Tarihi	28/05/1998	
	9	Kırsal hali varsa bağlanıp ya *	1998	
	10	Beyan tarihindeki rayiç bedeli (Hissatli tabiiyet eden) **	74.900,00	
	11	Vergiden muaf miktar (Hissatli tabiiyet eden)	67.435,00	
	12	Vergiyi tabi rayiç bedeli (Hissatli tabiiyet eden)	7.000,00	
	ASGARİ BEYANIN HESABI			
	Beyan Hesap Yılı		2018	
	13	İlan edilen arsanın (m ²) tarifi değeri	214,00	
	14	Arazinin Yüzölçümü (m ²) (Hissatli tabiiyet eden m ²)	290,00	
15	Asgari ölçüler göre hesaplanan değeri (13*14)	74.900,00		

* Varsa, belediyece uygulanan kırsal hali bağlanıp tarihi

** Beyan edilecek bedelin, 15 no.lu sıradaki değerden aşağı olamaz mümkün değildir.

Not : Bir mükellef alt arsa birimlerini bildirmeye ait bir beyannamenin yetmemesi hâlinde, yerli kadar beyanname doldurularak bitirilmelidir.

BARTIN BELEDİYESİ									
EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ (ARSA)					Mükellef Sicil No. : 18734				
Dönem : 2018					Vergi Numarası* : 1		T.C. Kimlik No : 0		
TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ									
M	Soyadı :	ÖZTÜRK İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.G.T.İ	Mahalle/Semt :	TANDOĞAN					
Ü	Ad (Kurum ise Ünvan) :	ÖZTÜRK	Caddesi - Sokak :	GENÇLİK CADDESİ					
K	Baba Adı :		Kapı No. : 3	Daire No. : -					
E	Anne Adı :		İ - Şişe :	- / -					
L	Doğum Yeri / Tarihi :	BARTIN / 00/00/0000	Mahalle/Semt :						
L	Mülküzü K. Okuduğu Yeri :	BARTIN	Caddesi - Sokak :						
E	Uyruğu :	Özneyeti	Kapı No. :	Daire No. :					
F	ÖZ No. :	Aile Sicil No. :	Sıra No. :						
I									
N									
TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ									
Arsa Sayısı	Arzaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilendirme Dönemi (Yıllar)	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayiç Bedel (Metrk) (2-4)	Vergi Oranı (Binde) (5-6)	Ödenecek Vergi Tutarı (5*6)			
	44.940,00	2018	40.446,00	4.000,00	0,003	12,00			
	0,00	2019	0,00			,00			
	0,00	2020	0,00			,00			
	0,00	2021	0,00			,00			
TABLO III									
(BELEDİYECE DOLDURULACAKTIR)				Beyannamenin Verildiği Yöntem					
Elektronik ☒ Posta ☐				Normal					
Beyannamenin Kabul Tarihi : 30/05/2000				Açık					
Tahakküt Hüküm Tarihi : 1				Tarih ve İmza					
No : 1269914 / 5				27.06.2018					
* Varsa, vergi dairesinden alınan diğer numara yetkilidir. Not : 1) İşbu formda mükellefin mülküne ilişkin bir beyanname verildiğinde, mülklerinin tamamını gösteren bir liste beyannameye eklenerek ve mülklerinin tamamı beyannameyi imzalı edilmelidir. 2) Mülklerin mülkiyetini her iki taraftan koruyucu olarak beyanname ile beyan etmesi gerekir. 3) Belediye ve mülkiyet alan sınırları dışında bulunan arazilerden vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy koruma alanları dahilinde bulunan arazilerden vergiye tabi olanlar ile beyan edilmelidir.									

BARTIN BELEDİYESİ									
EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ (ARSA)					Mükellef Sicil No. : 18734				
Dönem : 2018					Vergi Numarası* : 1		T.C. Kimlik No : 0		
TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ									
M	Soyadı :	ÖZTÜRK İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.G.T.İ	Mahalle/Semt :	TANDOĞAN					
Ü	Ad (Kurum ise Ünvan) :	ÖZTÜRK	Caddesi - Sokak :	GENÇLİK CADDESİ					
K	Baba Adı :		Kapı No. : 3	Daire No. : -					
E	Anne Adı :		İ - Şişe :	- / -					
L	Doğum Yeri / Tarihi :	BARTIN / 00/00/0000	Mahalle/Semt :						
L	Mülküzü K. Okuduğu Yeri :	BARTIN	Caddesi - Sokak :						
E	Uyruğu :	Özneyeti	Kapı No. :	Daire No. :					
F	ÖZ No. :	Aile Sicil No. :	Sıra No. :						
I									
N									
TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ									
Arsa Sayısı	Arzaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilendirme Dönemi (Yıllar)	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayiç Bedel (Metrk) (2-4)	Vergi Oranı (Binde) (5-6)	Ödenecek Vergi Tutarı (5*6)			
	383.060,00	2018	344.754,00	38.000,00	0,003	114,00			
	0,00	2019	0,00			,00			
	0,00	2020	0,00			,00			
	0,00	2021	0,00			,00			
TABLO III									
(BELEDİYECE DOLDURULACAKTIR)				Beyannamenin Verildiği Yöntem					
Elektronik ☒ Posta ☐				Normal					
Beyannamenin Kabul Tarihi : 30/05/2000				Açık					
Tahakküt Hüküm Tarihi : 1				Tarih ve İmza					
No : 1269915 / 5				27.06.2018					
* Varsa, vergi dairesinden alınan diğer numara yetkilidir. Not : 1) İşbu formda mükellefin mülküne ilişkin bir beyanname verildiğinde, mülklerinin tamamını gösteren bir liste beyannameye eklenerek ve mülklerinin tamamı beyannameyi imzalı edilmelidir. 2) Mülklerin mülkiyetini her iki taraftan koruyucu olarak beyanname ile beyan etmesi gerekir. 3) Belediye ve mülkiyet alan sınırları dışında bulunan arazilerden vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy koruma alanları dahilinde bulunan arazilerden vergiye tabi olanlar ile beyan edilmelidir.									

BARTIN BELEDİYESİ						
EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ (ARSA)		Mükellef Sıd. No. : 16734	Vergi Numarası* : 1			
Dönem : 2018		T.C. Kimlik No : 8				
TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ						
M	Soyadı : ÖZGİR	İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.(G.TA)	Muhale/Serit			
Ü	Adı (Kurumun ismi)	Özgür	Cadde - Sokak			
K	Baba Adı : Özgür		GENÇLİK CADDESİ			
E	Anne Adı : Özgür		Kapı No. : 9			
L	Doğum Yeri / Tarihi : BARTIN / 00/00/0000		Daire No. : -			
L	Mülkiyet E. Doku Yeri : BARTIN		İ - İlçe : - / -			
E	Mülkiyet E. Doku Yeri : BARTIN		Muhale/Serit			
F	Yatırım : Özgür	Özellik : Bazen	Cadde - Sokak			
J	Özellik : Özgür	Özellik : Bazen	Kapı No. : 9			
N	Özellik : Özgür	Özellik : Bazen	Daire No. : -			
	Özellik : Özgür	Özellik : Bazen	İ - İlçe : - / -			
TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ						
Arsa Sıra No	Arzın Rayiç Bedeli Toplamı	Vergilendirme Dönemi (Yıl)	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayiç Bedel (Minat) (2-4)	Vergi Oran (Binde) (5)	Ödenecek Vergi Tutarı (5*4)
1	214.856,00	2018	193.376,40	21.000,00	0,003	63,00
2	0,00	2019	0,00			,00
3	0,00	2020	0,00			,00
4	0,00	2021	0,00			,00
TABLO III				ASGARİ BEYANIN HESABI		
(BELEDİYE DOLDURULACAKTIR)				Beyanname Vergi Hedefi		
Elden ☒ Posta ☐				Normal		
Beyanname Kattıl Tarihi : 30/05/2000				AÖR		
Tahakkuk Fiyatı Tarihi : 1				Tarih ve İmza		
No : 1209913 / 4				27.08.2018		
* Varca, vergi dairesinden alınıp olan tutara yetecektir.				* Varca, belediyece uygulanan kıstak tutarı bağlayıcıdır.		
Not : 1) Yıllık halinde mülkiyetin değiştirilerek izleniş, mükelleflerin tamamı beyannameyi izlenişlerdir.				** Beyan edilince bedelin, 15 no.lu sıradaki defterden aşığı olması mümkün değildir.		
2) Mülkiyet mülkiyetinde her husemde kendi husemde aynı beyanname ile beyan edilince geride.				Not : Bu mülkiyet ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannameyi yetirmesi halinde, yeten kadar beyanname doldurularak birbirine ilgilidir.		
3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazilerden vergiye tabi olanlar için beyanname verilmeli geride. Bunlar köy sınırları beyan defterlerine yazılmak suretiyle beyan edilmeli.						



07.06.2018

Sn.Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Genel Müdürlüğü

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11,

06833 Maltepe/ ANKARA

Değerlemesini yapacağınız aşağıda dökümü bulunan gayrimenkuller "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü"ne konu olmayacaktır.

Bilgilerinize,

İŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.
 Dereboyu Cad. Meydan Sok. Beybi Çarşı
 Kat: D:27 Maslak -Sarıyer/İSTANBUL
 Tic. Sicil No: 186691 Mersis No: 0619006395100011

Sırtı Gökçen ODYAK

Ahmet Lütfi GÖKTUĞ

Yönetim Kurulu Üyesi

Mali İşler Müdürü

Genel Müdür

Işıklar İnş Malz San.(Bartın)

1-Bartın İli, Merkez İlçesi, Kabagöz Köyü, Balcıbaşı Mevkii 101 Ada, 27-28-29 parseller ve Hacıköy Mevkii 110 ada 227 nolu parsel üzerindeki gayrimenkuller

2- Bartın ili Topluca Köyü, Çınar Pınarı (Topluca) Mevkii 118 Ada, 95 Parsel deki gayrimenkul

3-Bartın İli, Merkez İlçesi, Gecen Köyü, Aşağı Düz Mevkii 122 Ada, 60-61-63-64-65-68-73- 78-87-88-98-99-100-103-105-107-112-113-114-115-116-143 Parsellerde kayıtlı gayrimenkuller.

4- Bartın İli, Merkez İlçesi, Epçilerkadi Köyü, Arkalık Mevkii 104 ada 17 nolu parsel ve Kahna Mevkii, 104 Ada, 53 Parsellerde kayıtlı gayrimenkuller.

5- Bartın İli, Merkez İlçesi, Kutlubeydemirci Köyü, Kadıköprüsü Düzü Mevkii 125 Ada, 18,19,29 ve 32 Parsellerde kayıtlı gayrimenkuller

İŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.

BEYBİ GİZ PLAZA DEREBOYU CAD. MEYDAN SOKAK NO:1 D:27 34398 MASLAK-SARIYER/İSTANBUL

TEL (0212) 290 32 35 • FAKS (0212) 290 32 84 Ticaret Sicil No: 186691 Mersis No:0619006395100011

Bir ışıklar holding a.ş. kuruluşudur.

www.isiklarenerjiyapiholding.com.tr



6- Bartın İli Merkez İlçesi Tuna Mahallesi 218.Cadde (3.Çevre Yolu) 497 ada, 12, 30, 31, 33 Parsellerde kayıtlı gayrimenkuller

7- Bartın İli, Merkez İlçesi, Çeştepe Köyü, Tepeyanı Mevkii -- Ada, 41,42,487 parseller ile Çayır Mevkii --- Ada, 43,44,59,62,65,66,73,75,78,83 Parsellerde kayıtlı gayrimenkuller

8- Bartın İli Topluca Köyü, Köse Açması Mevkii, 114 Ada 1 Parsel deki gayrimenkul

9- Bartın-Ağdacı köyü 1260 ada 12-14-15-19-20-21-22-23-27-28-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-72-73-74-75-76-77-87-88-89-90- parseller ve 2 adet tuğla Fabrikası

Işıklar Enerji (Ankara)

1- Ankara İli, Kalecik İlçesi, Halit Cevri Aslangil Mahallesi, Kızılöz Mevkii, 324 ada 26 parsel numarası ve "2 Katlı 1 Yatakhane 1 Fabrika ve Tek Katlı İki Lojman Binası ve Tarla

Metem Tekstil (Çorlu)

1- Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe mahallesi, 255 ada, 40 parsel üzerinde yer alan " kargir fabrika betonarme depo ve arsası" vasıflı bina

Niğbaş (Niğde)

1-Niğde Merkez Hıdırlık Mahallesi Adana Caddesi (Sabancı Bulvarı) 454 ada 14 parsel fabrika binaları mülştemilat ve arsa

2- Niğde Merkez Niğde organize sanayi bölgesi Fertek köyü 144 ada, 7 parsel deki fabrika binası ve arazisi.

Niğbaş (Bartın)

1-Bartın İli, Merkez İlçesi Topluca Köyü 118 Ada, 11 Parsel deki gayrimenkul.

2- Bartın-Ağdacı köyü 1260 ada 8 parselde kayıtlı gayrimenkul.

Özişik(Bartın)

1-Bartın İli, Merkez İlçesi Orduyeri Mahallesi Akmeşelik Mevkii 183 Sokak (2.Cami Sokak) Akmeşelik Mevkii, 485 ada, 20- 21- 23- 29- 30- 31- 32- 33 parsel, 486 ada, 22 parsel, 487 ada 24 parsel, 488 ada 25 parsel, 489 ada, 26-27 parsel, 490 ada, 28 parsel numaralı gayrimenkuller .

Işıklar Park Gayrimenkul Geliştirme(Bartın)

1- Bartın İli, Merkez İlçesi Topluca Köyü, Çimşirlik Mevkii 111 Ada 13 Parsel ile Sudere Mevkii 133 Ada 1 Parseller üzerindeki "Bahçeli Kargir Kağıt Torba Fabrikası" Vasıflı Gayrimenkul, Suludere Mevkii 113 Ada 4 Parseldeki "Bahçe" Vasıflı Gayrimenkul ve Gavurpınarı Mevkii 137 Ada 72 Parseldeki "Bahçe" Vasıflı Gayrimenkul

Işıklar Ambalaj Pazarlama (Konya)

İŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.

BEYBİ GİZ PLAZA DEREBOYU CAD. MEYDAN SOKAK NO:1 D:27 34398 MASLAK-SARİYER/İSTANBUL

TEL (0212) 290 32 35 • FAKS (0212) 290 32 84 Ticaret Sicil No: 186691 Mersis No:0619006395100011

Bir ışıklar holding a.ş. kuruluşudur.

www.isiklarenerjiyapiholding.com.tr



1-Konya ili Çumra ilçesi Beylik Yeri Mevkii, 42970, İçeriçumra Köyü 12581 parseldeki Fabrika binası ve arsası.

Niğbaş (Kırşehir)

1- Kayabaşı Mahallesi, Obruk Mevkii, 583/1 Parselde "Bir Katlı Mermer Fabrikası" 583/8 Parsel " Tarla" 583/83 Parsel "Bir Katlı Mermer Fabrikası Binası ve Arsası" 3766/1 - 3767/8 - 3771/1-2-3-4-5 - 37 72/1-5-6-7-8 Parseller "Arsa" Vasıflı Taşınmazlar

Çemaş (Kırşehir)

1- Erevik Köyü, Kabir Altı Mevkii 451 Ada 1 Parsel "Fabrika Müştemilatı ve İdari Binaları , Fabrika, Kazan Dairesi, Fabrika Binaları ve Arsası "

Işıklar Holding (Bartın)

1- Bartın İli, Merkez İlçesi Gölbucağı Mahallesi 6 Ada, 122 Parsel deki bina ve bahçe

Işıklar Holding (Tuzla)

1- İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 14 pafta, 3357 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul

Likya Şarapçılık (Muğla)

1- Muğla Seydikemer Demirler Mahallesi Aktanbeleni Mevkii 105 Ada 86 ve 87 Parselde kayıtlı gayrimenkul.

İnşaat Turizm(Sarıyer)

1-İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 530 ADA, 14 PARSEL

İŞIKLAR ENERJİ VE YAPI HOLDİNG A.Ş.

BEYBİ GİZ PLAZA DEREBOYU CAD. MEYDAN SOKAK NO:1 D:27 34398 MASLAK-SARIYER/İSTANBUL

TEL (0212) 290 32 35 • FAKS (0212) 290 32 84 Ticaret Sicil No: 186691 Mersis No:0619006395100011

Bir  ışıklar holding a.ş. kuruluşudur.

www.isiklarenerjiyapiholding.com.tr