

## DEĞERLEME RAPORU

|   |   |
|---|---|
| <b>RAPORU TALEP EDEN</b>                            | <b>: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>  |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN<br/>GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | <b>: Alkent 2000 Göl Malikâneleri,<br/>Eskice Çiftliği Köyü, 106 ada, 18 nolu parsel,<br/><u>Büyükçekmece / İSTANBUL</u></b>  |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                             | <b>: 01 Aralık 2011 tarih ve 127 – 2011/037 no ile</b>  |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                   | <b>: 127</b>  |
| <b>RAPOR NO</b>                                     | <b>: 2011/3505</b>  |
| <b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>                             | <b>: 26 Kasım 2011</b>  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                 | <b>: 05 Aralık 2011</b>   |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                               | <b>: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel üzerinde geliştirilmekte olan 63 adet villa ve bir adet sosyal tesisten oluşan proje içerisindeki <b>15 adet villanın</b> değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b> |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                 | <b>: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.</b>  |

|  |    |
|--|----|
| <b>ŞİRKET BİLGİLER</b> .....                         | 3  |
| <b>MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....                       | 4  |
| <b>UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR</b> ..... | 5  |
| <b>TAPU KAYITLARI</b> .....                          | 6  |
| <b>TAPU TAKYİDATI</b> .....                          | 7  |
| <b>TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU</b> .....           | 7  |
| <b>BÖLGE ANALİZİ</b> .....                           | 8  |
| <b>PROJE BİLGİLERİ</b> .....                         | 9  |
| <b>AÇIKLAMALAR</b> .....                             | 9  |
| <b>İMAR DURUMU</b> .....                             | 11 |
| <b>DEĞERLENDİRME</b> .....                           | 11 |
| <b>FİYATLANDIRMA</b> .....                           | 12 |
| <b>UZMAN GÖRÜŞÜ</b> .....                            | 15 |
| <b>SONUÇ</b> .....                                   | 16 |

## ŞİRKET BİLGİLER

|   |  |
|---|--|
| <b>Şirket Adı</b>   | : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Şirket Merkezi</b>   | : İstanbul   |
| <b>Şirket Adresi</b>  | : Gömeç Sokak, No: 37<br>Akgün İş Merkezi Kat 3/8<br>34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL           |
| <b>Telefon</b>  | : (0216) 545 48 66<br>(0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29<br>(0216) 545 88 91<br>(0216) 545 28 37 |
| <b>Faks</b>   | : (0216) 339 02 81   |
| <b>İrtibat Büroları</b>   | : Antalya İrtibat Bürosu<br>Telefon : (0242) 229 34 40<br>Faks : (0242) 229 34 40                  |
| <b>ePosta</b>   | : <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>   |
| <b>Web</b>  | : <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>   |
| <b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>  | : 10 Ocak 2005   |
| <b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>                  | : 07 Nisan 2005 – 14/462   |
| <b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b> | : 12 Mart 2009 - 3073  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | : 542757/490339  |
| <b>Kuruluş Sermayesi</b>  | : 75.000,-TL   |
| <b>Şimdiki Sermayesi</b>  | : <b>300.000,-TL</b>   |

## MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|  |  |
|--|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                               | : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                               | : Muallim Naci Sokak, No: 69<br>34347 Ortaköy / İSTANBUL   |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                                | : 31 Temmuz 1996   |
| <b>TELEFON NO</b>                                    | : (212) 227 52 00  |
| <b>KAYITLI SERMAYE<br/>TAVANI</b>                    | : 20.000.000,-TL   |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                             | : 10.650.794,-TL   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                           | : % 49   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                               | : Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.  |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN<br/>DİĞER GAYRİMENKULLER</b> | : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alarko DİM İş Merkezi</li><li>▪ Maslak Arsası</li><li>▪ Alarko İş Merkezi - Karaköy</li><li>▪ Alarko İş Merkezi - Ankara</li><li>▪ Hillside Beach Club - Fethiye</li><li>▪ Etiler Alkent Sitesi (39 Adet Bağ. Böl.)</li><li>▪ Eskice - Büyükçekmece 5 adet parsel</li><li>▪ Eyüp Fabrikası</li></ul> |

## UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliklere yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## TAPU KAYITLARI

**SAHİBİ** : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş  
**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul - Büyükçekmece  
**BUCAĞI** : 1. Bölge  
**KÖYÜ** : Eskice  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 106  
**PARSEL NO** : 18  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : Arsa (\*)  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 239.466.22 m<sup>2</sup>  
**CİLT NO** : KM. 1

| SIRA NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | SAHİBİ                                   | NİTELİĞİ | ARSA PAYI     | HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> ) | SAHİFE NO | YEVMIYE NO | TAPU TARİHİ |
|---------|-------------------|--|----------|---------------|--|-----------|------------|-------------|
| 1       | 4                 | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3001 / 239466 | 3.001  | 4         | 20384      | 31.10.2005  |
| 2       | 6                 | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3259 / 239466 | 3.259  | 6         | 20384      | 31.10.2005  |
| 3       | 20                | Bülent BİLGİNCAN                         | Villa    | 4366 / 239466 | 4.366  | 20        | 8692       | 20.04.2006  |
| 4       | 25                | Bülent BİLGİNCAN                         | Villa    | 4944 / 239466 | 4.944  | 25        | 8692       | 20.04.2006  |
| 5       | 29                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3653 / 239466 | 3.653  | 29        | 20384      | 31.10.2005  |
| 6       | 33                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3086 / 239466 | 3.086  | 33        | 20384      | 31.10.2005  |
| 7       | 44                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3807 / 239466 | 3.807  | 44        | 20384      | 31.10.2005  |
| 8       | 45                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3487 / 239466 | 3.487  | 45        | 20384      | 31.10.2005  |
| 9       | 49                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3953 / 239466 | 3.953  | 49        | 20384      | 31.10.2005  |
| 10      | 53                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 4070 / 239466 | 4.070  | 53        | 20384      | 31.10.2005  |
| 11      | 55                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3050 / 239466 | 3.050  | 55        | 20384      | 31.10.2005  |
| 12      | 57                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3621 / 239466 | 3.621  | 57        | 20384      | 31.10.2005  |
| 13      | 59                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3038 / 239466 | 3.038  | 59        | 20384      | 31.10.2005  |
| 14      | 60                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3544 / 239466 | 3.544  | 60        | 20384      | 31.10.2005  |
| 15      | 63                | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş | Villa    | 3662 / 239466 | 3.662  | 63        | 20384      | 31.10.2005  |

(\*) Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

## TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış, yalnızca aşağıda belirtilen tespitle bulunulmuştur.

### Tüm villalar üzerinde müştereken :

#### Serhler Bölümü :

**Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.** lehine 18.04.2008 tarih ve 10498 yevmiye no ile 99 yıl müddetle kira şerhi

## TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Çiftliği Mevkii, Alkent 2000 Projesi'nin 3. etabı olan ve 106 ada, 18 nolu parsel üzerinde konumlu Göl Malikâneleri bünyesinde yer alan **15 adet villadır**.

Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri ve kısmen inşaatları devam eden (Hisar Evleri, Pelikan Hill ve Emaar Toskana Villaları gibi) villa ve lüks konut sitelerinin yer aldığı bir bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, deprensellik açısından güvenilir kabul edilen bir bölgede konumlanmaları ve az katlı yapılara olan talebin artmış olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptirler.

Taşınmazlar, Alkent 2000 Projesi'nin 2. etabı olan Çamlıca Mahallesi ile Büyükçekmece Gölü arasında kalan bölgede konumlanmaktadır.

## Ulaşım

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yoluyla (Gürpınar kavşağından itibaren 8 km. sonra); ya da TEM yolu Hadımköy çıkışını takiben aynı bağlantı yolunun Gürpınar/Beylikdüzü yönünde takip edilmesiyle ulaşılan Alkent 2000 Projesi'nin 2. etabı olan Çamlıca Mahallesi ana giriş kapısından geçilip Büyükçekmece Gölü istikametinde devam eden yol takip edilerek ulaşılmaktadır. (Bkz. ulaşım krokisi)

### **Taşınmazların bazı merkezlere uzaklıkları şöyledir:**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Alkent 2000 Çamlıca Mahallesi..... | : 1,5 km. |
| TEM Otoyolu Hadımköy Gişeleri..... | : 2,5 km. |
| TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi.....  | : 9 km.   |
| Büyükçekmece merkez.....           | : 12 km.  |

### *Büyükçekmece İlçesi:*

#### **Coğrafi Konum**

Büyükçekmece; İstanbul'un Avrupa yakasında, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan Büyükçekmece lagün gölünün doğu ve güneydoğusunda yer almaktadır.

Büyükçekmece Belediyesi; Batısında Mimarsinan ve Tepecik, Doğusunda Kırac ve Beylikdüzü, Kuzeyinde Hadımköy ve güneyinde Gürpınar Belediyeleri ile çevrilmiştir.

Yüzölçümü 213 kilometrekaredir. Merkeze bağlı 13 köyü vardır. Bu köyler, Ahmediye, Çakmaklı, Esenyurt, Gürpınar, Hoşdere, Kaağaç, Kavaklı, Kırac, Kumburgaz, Mimarsinan, Tepecik, Türkoba ve Yakuplu'dur.

#### **Ulaşım**

B.Çekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır.

Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

#### **Kentleşme ve Şehircilik**

M.Ö. 7.yy' da ilk yerleşimin başladığı Büyükçekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmış, 20 yıl öncesinin küçük bir belde iken bugün Avrupa standartlarında altyapısı tamamlanmış, İstanbul'un yeni gözde yerleşim birimlerinden birisidir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık belde si B.Çekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondular sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

#### *Eskice Çiftliği :*

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.



1980'li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.

Bu bağlamda bölgenin en önemli örneğini oluşturan ve Alarko GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Alkent İstanbul 2000 Projesi bölgeyi daha çekici bir konuma getirmiş ve yakın çevredeki Hisar Evleri, Pelikan Hill, Emaar Toskana Vilları gibi konut projeleri ile Fatih Üniversitesi, Kültür 2000 Koleji, Alman Liseliler Vakfı (ALKEV) Özel Ana ve İlköğretim Okulu gibi eğitim kuruluşlarının hayata geçirilmesine öncü olmuştur.

Son yıllarda İstanbul'la olan yakınlığı, ulaşımında sağlanan kolaylıklar ile bölgede yapılan ya da yapılması planlanan projelerin varlığı (Güzelce ve Büyükçekmece Marina'ları ile Silivri Havaalanı vb.) nedeniyle gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelmiş ve bölgeye olan talep en üst düzeye ulaşmıştır.

## PROJE BİLGİLERİ

- Alkent 2000 Projesi, 7000 dönüm alan üzerine kurulu ve 3 fazdan oluşmaktadır.
  - 1. Faz..... 284 villa, 12 blokta 208 daire, sosyal, sportif ve ticari birimlerden oluşan Yeditepe Mahallesi,
  - 2. Faz..... 600 villa, 200 daire, sosyal, sportif ve ticari birimlerden oluşan Çamlıca Mahallesi,
  - 3. Faz..... 8 farklı tipte inşa edilen (Plazzio, Grandezza, Dalia, Laguna, Magnifica, Tapma, Adella ve Lina) 63 adet villadan, sosyal ve sportif birimlerden oluşan Göl Malikâneleridir.
- Proje kapsamında, yüzme havuzları, oyun ve squash salonları, sinema, sauna, fitness center, bar ve restoranı kapsayan bir kulüp binası, alışveriş birimleri, kültür merkezi, spor tesisleri, 24 saat özel güvenlik ve ambulanslı sağlık ekibi bulunmaktadır.

## AÇIKLAMALAR

- Göl Malikâneleri'nin yer aldığı 106 ada 18 nolu parsel 239.466,22 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Büyükçekmece Gölü'ne doğru az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Alt sınırı Eskice Köyü yoluna cephelidir.
- Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Sitenin peyzaj ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. Çevresi beton duvar ile çevrilidir.
- **Göl Malikâneleri Projesinde villaların satışı kaba inşaatı tamamlanmak suretiyle gerçekleştirilmekte ve her türlü ince iş ve dekoratif imalatlar alıcıya bırakılmaktadır. Yüklenici firma Alarko G.Y.O için villaların tamamlanma oranı % 100 iken, alıcı açısından tamamlanma oranı %65 mertebesindedir.**

- Villaların genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur;

| Villa Tipi | Villa Adedi | Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kat        | Kullanım Fonksiyonu   |
|------------|-------------|---------------------------------------|------------|---|
| Lina       | 9           | 604 (714)                             | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depo, 2 araçlık kapalı otopark  |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, şömine, mutfak, kahvaltı mahali, çalışma odası, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo, misafir WC'si, teras, veranda, elektrik odası, 2 araçlık açık otopark  |
|            |             |                                       | 1. kat     | Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu ve balkon  |
| Grandeza   | 2           | 1002 (1111)                           | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak), çamaşırılık, 3 araçlık kapalı garaj ve asansör   |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, oturma odası, TV odası, şömine, mutfak, servis, misafir suiti (salon, 2 adet yatak odası, mutfak ve banyo), 2 adet yatak odası, banyo, misafir WC'si, veranda ve asansör  |
|            |             |                                       | 1. kat     | Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, mini mutfak, 4 adet yatak odası, çalışma odası, 2 adet banyo, balkonlar ve asansör  |
| Adella     | 9           | 662 (759)                             | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık  |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda  |
| Tampa      | 10          | 518 (607)                             | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık  |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC'si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras   |
|            |             |                                       | 1. kat     | Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo  |
| Dalia      | 2           | 1067 (1237)                           | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak), çamaşırılık ve 3 araçlık garaj   |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), bebek bakıcı odası (banyo), ebeveyn yatak odası (2 adet soyunma odalı), ebeveyn banyosu (buhar odası, sauna ve 2 adet soyunma odası), 3 adet yatak odası, 2 adet banyo, misafir suiti (banyo ve açık mutfak), misafir WC'si, teknik oda, teras, veranda ve iç havlu |
| Laguna     | 18          | 684,15 (973)                          | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), sığınak (banyo ve açık mutfak), çamaşırılık, 2 araçlık otopark  |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, mutfak, misafir yatak odası (banyo), misafir WC'si, dadı odası (banyo), teknik oda, teras, veranda, 2 araçlık otopark ve portik girişi  |
|            |             |                                       | 1. kat     | Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo, çalışma odası ve balkonlar  |
| Pallazio   | 3           | 1114 (1206)                           | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) çamaşırılık, 3 araçlık kapalı garaj ve asansör  |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, oturma odası, çift şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), 5 adet yatak odası (banyo), misafir WC'si, teras, veranda ve asansör   |
|            |             |                                       | 1. kat     | Ebeveyn yatak odası (soyunma odası, çalışma odası ve banyo), yatak odası (banyo ve soyunma odası), balkonlar ve asansör   |
| Magnifico  | 10          | 567 (735)                             | Bodrum kat | Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık  |
|            |             |                                       | Zemin kat  | Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, çalışma odası, mutfak, misafir odası (banyo), misafir WC'si, teknik oda, veranda, portik giriş, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras   |
|            |             |                                       | 1. kat     | Ebeveyn yatak odası, (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo ve balkonlar  |

Not : Parantez içerisinde yazılı olan kullanım alanları teras, avlu, otopark, balkon vs. alanları dahil edilmiş brüt alanlardır.

## İMAR DURUMU

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazların yer aldığı 106 ada 18 nolu parselin "**Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafe Koruma Alanı**" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Belediye yetkilileri, 25.05.2004 onay tarihli uygulama imar planına göre değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parselin yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu belirtmişlerdir.

**Minimum parsel büyüklüğü:** 2.500 m<sup>2</sup>

**Emsal :** 0,10

**İnşaat nizamı :** Ayrık

**Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) :** 6,50 m

**Ön bahçe mesafesi :** 5 m

**Yan bahçe mesafesi :** 3 m

## DEĞERLENDİRME

Projenin değerine etki eden özet faktörler :

**Olumlu etkenler :**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Şehrin kalabalığından ve gürültüsünden uzak bir bölgede konumlanması,
- Çevrenin doğal güzelliği,
- Büyükçekmece gölü manzarasına sahip olması
- Çağdaş yaşamın gereksinimlerine yanıt veren bir proje olması,
- Kaliteli kentsel ve mimari tasarım,
- Yapı kullanım alanlarının rahatlığı,
- Güvenlik ve site yönetimi hizmetlerinin mevcudiyeti (öngörülmüş olması)
- Yeni olmaları.

## FİYATLANDIRMA

**Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

### **A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Projeyi oluşturan bağımsız bölümlerin değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Bu yöntemde, Büyükçekmece bölgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki (Alkent İstanbul 2000 I. Ve II. Faz, Hisar Evleri, Toskana Villaları, Pelikan Hill, Bahçeşehir, Ispartakule Evleri, Ardıçlı Evler vb.) pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

• **Emsal 1 : Tel : 212 384 25 50)**

Pelican Hill Sitesi'nde yer alan, 1.100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık tripleks villa. Satış fiyatı: 2.500.000,-USD (~2.272,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 2 : (Tel: 212 858 04 36)**

Toskan Vadisi Evleri Sitesi'nde yer alan T2 tipi, 408 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1.150 m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı satılık villa. Satış fiyatı: 725.000,-USD (~1.777,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 3 : (Tel: 532 251 69 62)**

Toskan Vadisi Evleri Sitesi'nde yer alan T5 tipi, 704 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1.235 m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.320.000,-USD (1.875,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 4 : (Tel: 532 572 88 95)**

Alkent 2000 2. Etap Çamlıca Mahallesi'nde yer alan Sophistica tipi 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.150.000,-USD (~3.595,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 5 : (Tel: 532 321 66 91)**

Tulipa Villaları Sitesi'nde yer alan 392 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.250.000,-TL (~3.189,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 6 : (Tel: 532 283 37 41)**

Tulipa Villaları Sitesi'nde yer alan Quein tipi 620 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2000 m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı satılık villa. Satış fiyatı: 960.000,-USD (~1.548,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 7 : (Tel: 532 251 69 62)**

Alkent 2000 2. Etap Çamlıca Mahallesi'nde yer alan Fantastica tipi 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2.417 m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.150.000,-USD (~3.285,-USD/m<sup>2</sup>)

- **Emsal 8 : (Tel: 532 251 69 12 – 212 818 04 36)**  
Alkent 2000 2. Etap Çamlıca Mahallesi'nde yer alan Sophistica tipi 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.300.000,-USD (~4062,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 9 : (Tel: 212 236 46 45)**  
Pelican Hill Sitesi'nde yer alan Fiora tipi 1.100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3600 m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.950.000,-USD (~1.772,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 10 : (Tel: 532 251 69 62)**  
Alkent 2000 1. Etap Yeditepe Mahallesi'nde yer aşan S2 tipi 292 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.000.000,-USD (~3.425,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 11 : (Tel: 533 855 55 55)**  
Toskan Vadisi Evleri Sitesi'nde yer alan 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1.650 m<sup>2</sup> bahçe kullanımlı satılık villa. Satış fiyatı: 800.000,-USD (~1.600,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 12 : (Tel: 532 208 20 94)**  
Alkent 2000 Mahallesi'nde yer alan M tipi 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.300.000,-USD (~2600-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 13 : (Tel: 532 883 17 41)**  
Pelican Hill Sitesi'nde yer alan Lucca tipi 920 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 950.000,-USD (~1.010,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 14 : (Tel: 532 321 13 70)**  
Pelican Hill Sitesi'nde yer alan Toscana tipi 1085 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 2.700.000,-USD (~2.488,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 15 : (Tel: 532 321 13 70)**  
Pelican Hill Sitesi'nde yer alan Fiore tipi 1015 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 2.200.000,-USD (~22.167,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 16 : (Tel: 212 886 85 64)**  
Pelican Hill Sitesi'nde yer alan Fiore tipi 1015 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 2.200.000,-USD (~2.167,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 17 : (Tel: 532 321 13 70)**  
Pelican Hill Sitesi'nde yer alan Venezro tipi 611 m<sup>2</sup> kullanım alanlı satılık villa. Satış fiyatı: 1.200.000,-USD (~1.964,-USD/m<sup>2</sup>)

Bu araştırmalar sonucunda konu villalar (teknik şartnamelerde öngörülen standartlarda bitirilmesi durumundaki) için takdir olunan arsa payı değerleri ile arsa payı dahil satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Villaların bir bölümü (2 adet), Alarko GYO'nun talebi doğrultusunda satılmış olmalarına karşın değerlemeye dahil edilmiştir.

| VİLLA NO      | VİLLA TİPİ | BRÜT KULLANIM ALANI (m2) | HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m2) | ARSA PAYI m2 BİRİM DEğERİ (TL) | YUVARLATILMIŐ ARSA PAYI DEğERİ (TL) | TAKDİR OLUNAN ARSA PAYI DAHİL DEğERİ (TL) |
|---------------|------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|
| 4             | TAMPA      | 518                      | 3001                              | 80                             | 240.000                             | 1.050.000                                 |
| 6             | LINA       | 604                      | 3259                              | 80                             | 260.000                             | 1.100.000                                 |
| 20            | PALAZZIO   | 1.114                    | 4366                              | 80                             | 350.000                             | 1.800.000                                 |
| 25            | PALAZZIO   | 1.114                    | 4944                              | 80                             | 395.000                             | 1.800.000                                 |
| 29            | MAGNIFICO  | 567                      | 3653                              | 80                             | 290.000                             | 1.200.000                                 |
| 33            | TAMPA      | 518                      | 3086                              | 80                             | 245.000                             | 1.050.000                                 |
| 44            | ADELLA     | 662                      | 3807                              | 80                             | 305.000                             | 1.080.000                                 |
| 45            | ADELLA     | 662                      | 3487                              | 80                             | 280.000                             | 1.080.000                                 |
| 49            | ADELLA     | 662                      | 3953                              | 80                             | 315.000                             | 1.080.000                                 |
| 53            | ADELLA     | 662                      | 4070                              | 80                             | 325.000                             | 1.080.000                                 |
| 55            | ADELLA     | 662                      | 3050                              | 80                             | 245.000                             | 1.080.000                                 |
| 57            | ADELLA     | 662                      | 3621                              | 80                             | 290.000                             | 1.080.000                                 |
| 59            | MAGNIFICO  | 567                      | 3038                              | 80                             | 245.000                             | 1.200.000                                 |
| 60            | TAMPA      | 518                      | 3544                              | 80                             | 285.000                             | 1.050.000                                 |
| 63            | LINA       | 604                      | 3662                              | 80                             | 290.000                             | 1.100.000                                 |
| <b>TOPLAM</b> |            |                          |                                   |                                | <b>4.360.000</b>                    | <b>17.830.000</b>                         |

## B. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesinde konu taşınmazlara ait ileriki yıllardaki gelir (kira) ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır.

Ancak, site bünyesinde oturma yeni başlamış ve çok sayıda boş taşınmaz olması nedenleriyle kira piyasasının oluşmamış olması sebebiyle **bu yöntemin sağlıklı olarak kullanılması mümkün olmamıştır.**

### C. İkamet Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif büyüklüklerdir.**)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

#### 1. Arsa Payı değeri:

Taşınmazların arsa payı değerleri sayfa 14'deki tabloda belirlenmiş olup toplam **4.360.000,-TL**'dir.

#### 2. İnşai değeri:

Rapora konu villaların;

Toplam inşaat alanı : 10.096 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değer = 1.250,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 10.096 m<sup>2</sup> x 1.250,-TL/m<sup>2</sup>  
≅ **12.620.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

#### Taşınmazların toplam değeri :

4.360.000,-TL + 12.620.000,-TL = **16.980.000,-TL**'dir.

## UZMAN GÖRÜŞÜ

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır.

**Ancak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için nihai değer olarak doğrudan "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.**

**Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde proje olarak yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve inşaat işleri büyük ölçüde tamamlanmış olan, **Alkent 2000 Göl Malikâneleri** projesi kapsamındaki 15 adet villanın yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

### **A) Arsa paylarının toplam değeri için,**

**4.360.000,-TL** (Dörtmilyonüçyüzaltmışbin Türk Lirası)

(4.360.000,-TL ÷ 2.460 TL/Euro (\*) ≅ **1.770.000,-Euro**)

(4.360.000,-TL ÷ 1,823 TL/USD (\*) ≅ **2.390.000,-USD**)

### **B) Teknik şartnamelere uygun şekilde tamamlanmaları halindeki bugünkü**

**rayiçlerle arsa payları dahil toplam değeri için ise,**

**17.830.000,-TL** (Onyedimilyonsekiyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(17.830.000,-TL ÷ 2,460 TL/Euro (\*) ≅ **7.250.000,-Euro**)

(17.830.000,-TL ÷ 1,823 TL/USD (\*) ≅ **9.780.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro =1,993 TL; 1,-USD = 1,505 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Arsa paylarının KDV dahil toplam değeri 5.144.800,-TL

Villaların (arsa payları dahil) KDV dahil toplam değeri ise 21.039.400,-TL'dir.

İşbu rapor, **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Aralık 2011

(Ekspertiz tarihi : 26 Kasım 2011)

Saygılarımızla,

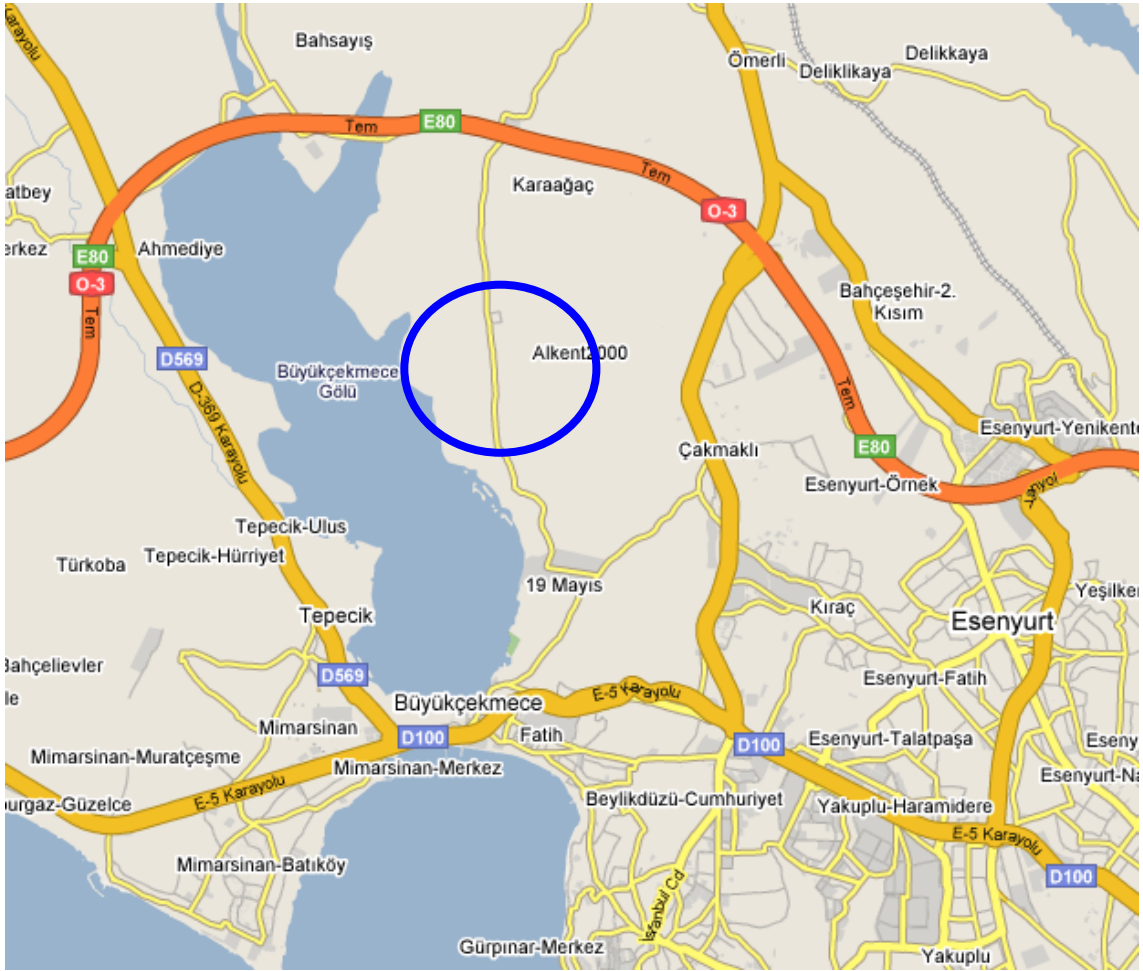
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

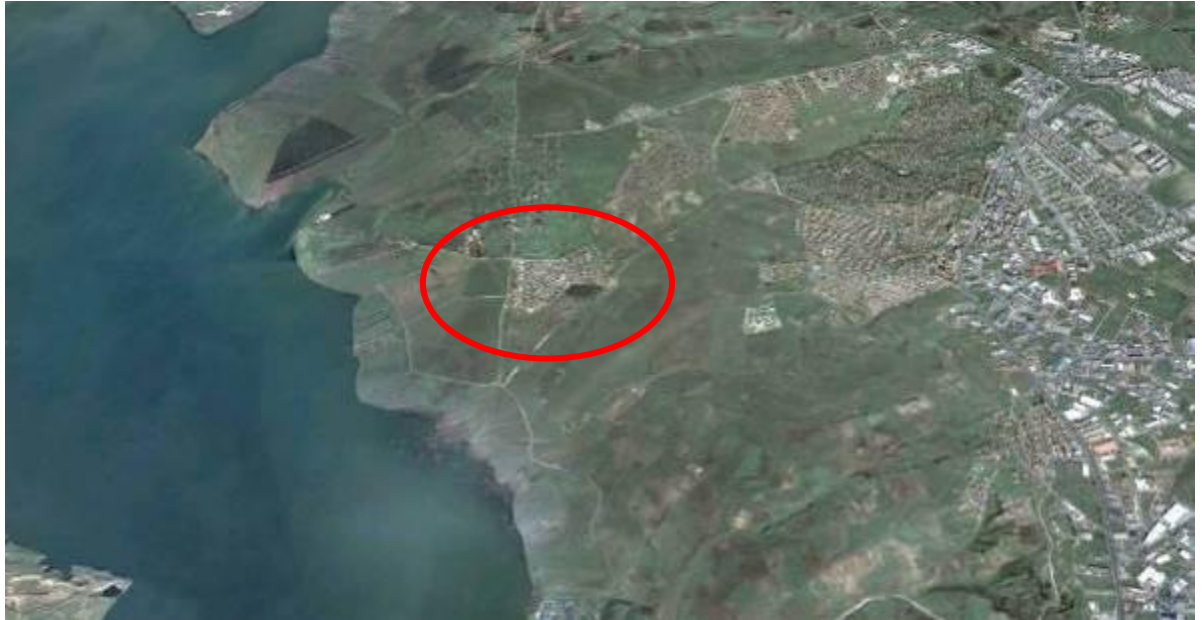
### **Eki :**

- Konum krokisi
- Uydu Fotoğrafları
- Vaziyet planı
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti



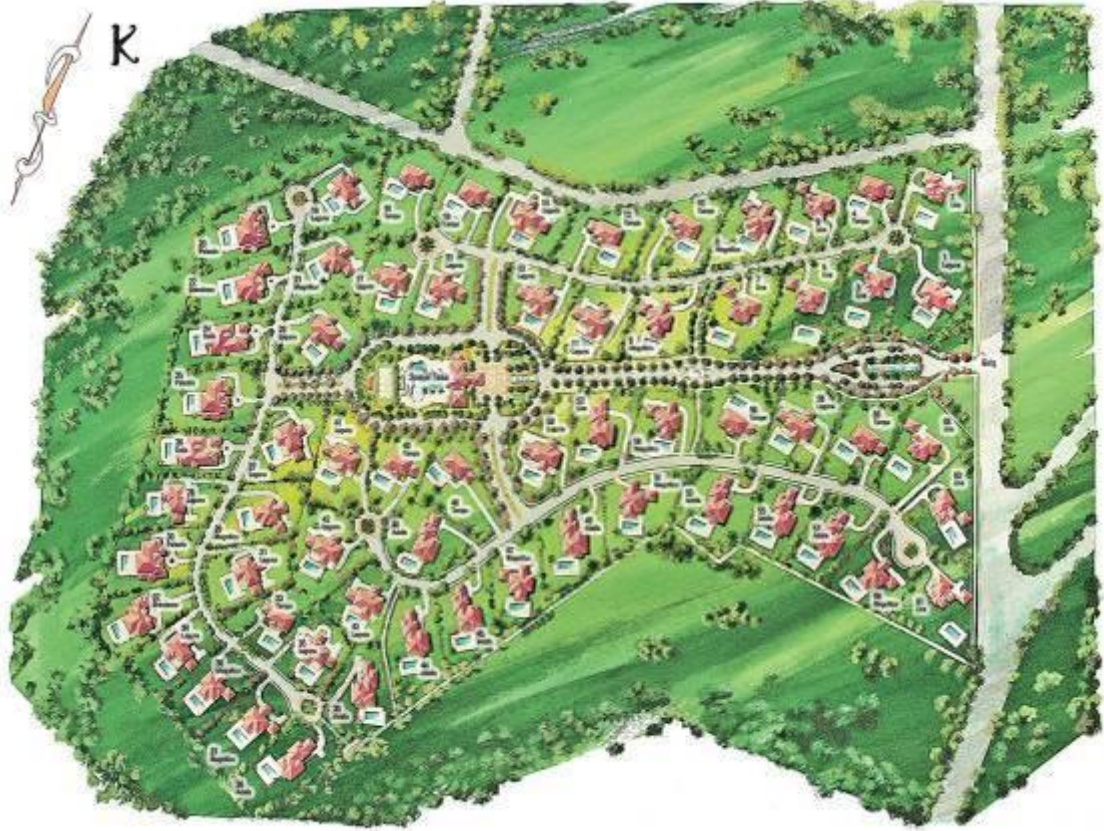


**Konum Kroki**



Uydu Fotoğrafi





**Yerleşim Planı**

**GÖL MALİKANELERİ BÜNYESİNDE YER ALAN VİLLAR :**









































**SOSYAL TESIS :**



## GÖL MALİKANELERİ GENEL GÖRÜNÜMLER :















## ÖZGEÇMİŞ

|   |  |
|---|--|
| <b>Adı Soyadı</b>                               | : M. Kıvanç KILVAN   |
| <b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>                     | : İstanbul, 06.11.1973   |
| <b>Medeni Hali</b>                              | : Evli   |
| <b>SPK Değerleme Uzmanı Lisansı Alış Tarihi</b> | : Mart 2003  |
| <b>Lisans No</b>                                | : 400114   |
| <b>Mesleği</b>                                  | : İnşaat Mühendisi   |
| <b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>               | : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995<br>İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans<br>İngilizce Hazırlık Programı / 1996<br>İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi<br>İşletmecilik İhtisas Programı / 1997 |

### Mesleki Tecrübe

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Ordu Donatım Okulu – Balıkesir;<br><b>Yedek Subay</b>                               | : Ağustos 1997 – Kasım 1998 |
| Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.;<br><b>Değerleme Uzmanı</b>             | : Nisan 1999 - Ocak 2005    |
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;<br><b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | : Ocak 2005 - ...           |

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**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

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI