

## DEĞERLEME RAPORU

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: Eskice Çiftliği Köyü, 106 ada, 19 ve 20 no'lu parseller, Mezarlık Mevkii, 2 pafta 8519, 8521 ve 8522 no'lu parseller <u>Eskice - 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>: 2011/3506</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 <b>5 adet parselin</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 BİLGİLERİ .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>TAPU KAYITLARI.....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>TAPU TAKYİDATI.....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....</b>	<b>- 8 -</b>
<b>BÖLGE ANALİZİ.....</b>	<b>- 9 -</b>
<b>PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>- 11 -</b>
<b>İMAR DURUMU.....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>- 16 -</b>
<b>FİYATLANDIRMA .....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>UZMAN GÖRÜŞÜ.....</b>	<b>- 18 -</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>- 19 -</b>

## ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İrtibat Büroları</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 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 34347 Ortaköy / İSTANBUL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 31 Temmuz 1996
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 227 52 00
<b>KAYITLI SERMAYE 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 şirketidir.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN 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>▪ Alkent İstanbul 2000 – Göl Malikâneleri</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 değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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** : İstanbul**İLÇESİ** : Büyükçekmece**BUCAĞI** : ----**KÖYÜ** : Eskice Çiftliği

SIRA NO	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	---	---	106	19	Arsa	10.000,38	2087	88	8651	06.03.2003
2	---	---	106	20	Arsa	644.681,44	2087	88	8652	06.03.2003
3	Mezarlık	2	---	8519	Tarla	74.980,09	9074	86	8522	22.10.2001
4	Mezarlık	2	---	8521	Tarla	74.155,06	9074	87	8622	22.10.2001
5	Mezarlık	2	---	8522	Tarla	15.454,36	9074	87	8623	22.10.2001
<b>TOPLAM</b>						<b>819.271,33</b>				



## TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu 106 ada 19 nolu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup **2 pafta 8519, 8521 ve 8522 nolu parseller ile 106 ada, 20 nolu parsel üzerinde** aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

### 8519 Nolu parsel:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz (04.06.2009 tarih ve 232943 yevmiye no)

### 8521 Nolu parsel:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz (04.06.2009 tarih ve 232943 yevmiye no)

#### **Şerhler Bölümü:**

- **İ.S.K.İ.** lehine, 17.12.1999 tarih ve 8754 yevmiye no ile 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince şerh.

### 8522 Nolu parsel:

#### **Şerhler Bölümü:**

- **İ.S.K.İ.** lehine, 17.12.1999 tarih ve 8754 yevmiye no ile 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince şerh.

### 106 Ada, 20 Nolu parsel:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz (04.06.2009 tarih ve 232943 yevmiye no)

## TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Köyü'nde konumlu **106 ada 19 ve 20 nolu parseller** ile 2 pafta **8519, 8521 ve 8522 nolu parsellerdir**.

2 pafta 8521 nolu parsel doğa sporları konusunda faaliyet gösteren bir firma tarafından rekreasyon alanı olarak kullanılmaktadır. Diğer parseller ise ham arazi durumunda olup kullanılmamaktadır.

Üst gelir grupları tarafından tercih edilen, Alkent 2000, Hisar Evleri ve Emaar Toskana Villaları gibi konut projelerinin yer aldığı bölgenin yakınında bulunan parseller, konumları, üzerinde proje geliştirilmesine uygun büyüklükleri, mevcut ve geliştirilecek projelerin rekreasyona yönelik tamamlayıcı unsuru niteliğinde olmaları şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptirler.

Parseller, Karaağaç Köyü'nün içerisinden geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında Alkent 2000 ile Büyükçekmece Gölü arasında kalan bölgede konumlanmaktadır.

## ULAŞIM

Taşınmazlara TEM Otoyolu Hadımköy gişelerinden çıktıktan sonra Hadımköy'e devam eden yoldan Fatih Üniversitesi ve Hezarfen Havaalanı istikametine dönülerek ulaşılmaktadır. Parseller, Karaağaç Köyü'nün içerisinden geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında konumlanmaktadır. (Bkz. ulaşım krokisi)

Ayrıca yine E-5 (D-100) Karayolu üzerinde bulunan Büyükçekmece Mezarlığı'nın yanından devam eden yol ile de parsellerin batı ve kuzey sınırlarına ulaşmak mümkündür.

### **Parsellerin bazı merkezlere uzaklıkları şöyledir:**

Eskice Köyü.....	: 800 m.
Alkent 2000 Göl Malikaneleri.....	: 1,2 km.
Hadımköy Yolu.....	: 4 km.
TEM Otoyolu Hadımköy Gişeleri.....	: 4,5 km.
E-5(D-100) Karayolu.....	: 11 km.
Büyükçekmece merkez.....	: 15 km.



## BÖLGE ANALİZİ

*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 güney- doğusun da yer almaktadır.

Büyükçekmece Belediyesi; Batısında Mimarsinan ve Tepecik, Doğusunda Kıraç 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, Kaaağaç, Kavaklı, Kıraç, 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 beldesi 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 beldesi 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 sığramaya 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.

## PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

### 106 ada 19 nolu parsel :

- Yüzölçümü **10.000,38 m<sup>2</sup>**'dir.
- Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Alkent Göl Malikaneleri girişinde yer almaktadır.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Alkent – Büyükçekmece yolu'na cephelidir.
- Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.

### 106 ada 20 nolu parsel :

- Yüzölçümü **644.681,44 m<sup>2</sup>**'dir.
- Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Alkent – Büyükçekmece yolu'na cephelidir.
- Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.

### 8519 nolu parsel :

- Yüzölçümü **74.980,09 m<sup>2</sup>** 'dir.
- Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Büyükçekmece Gölü kıyısında yer almaktadır.
- Eskice yoluna cephelidir.

### 8521 nolu parsel :

- Yüzölçümü **74.155,06 m<sup>2</sup>** 'dir.
- Büyükçekmece Gölü kıyısında yer almaktadır.
- Eskice yoluna cephelidir.
- Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Düz ve kısmen az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Üzerinde doğa sporları faaliyetinde bulunan bir firma tarafından kullanılmak amacıyla inşa edilmiş yapılar mevcuttur.
- Halihazırda tesis kaplı olup binaların bir kısmı bakımsız ve harap durumdadır.  
(Yapılar ilgilinin talebi üzerine değerlendirmede dikkate alınmamıştır.)

### 8522 nolu parsel :

- Yüzölçümü **15.454,36 m<sup>2</sup>** dir.
- Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Kadastral yola cephesi vardır.

## İMAR DURUMU

İstanbul İli, Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin "**Büyükçekmece Gölü Su Havzası**" içerisinde ve aşağıda belirtilen koruma alanları içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	KORUMA KUŞAĞI	İMAR LEJANDI
106	19	Orta mesafeli koruma alanı	Konut
106	20	Kısa mesafeli koruma alanı ve kısmen mutlak koruma alanı	Kısmen Rekreasyon, kısmen park/yeşil alan
---	8519	Mutlak koruma alanı	Park/yeşil alan
---	8521	Mutlak koruma alanı	Park/yeşil alan
---	8522	Mutlak koruma alanı	Park/yeşil alan

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan temaslarda 25.05.2004 tarih ve 30 sayı ile onanlı Büyükçekmece Göl Havzası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Mutlak Koruma ve Kısa Mesafeli Koruma Alanları'nda kalan parsellerin **yapılaşma haklarının bulunmadığı** Orta Mesafeli Koruma Alanında kalan parseller için yapılaşma şartlarının ise;

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

**Emsal : % 10**

**İnşaat nizamı : Ayrık**

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

**Ön bahçe mesafesi : 5 m.**

**Yan bahçe mesafesi : 3 m.**

şekilde olduğu öğrenilmiştir.

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin 14.01.2011 tarihli 2 sayılı Genel Kurul Kararı kabul edilen **İçme Suyu Havzalarını Koruma Yönetmeliği**'ne göre ise içme suyu havzalarının tanımı ve bu alanlarda yapılaşma ile ilgili uyulması gereken esaslar aşağıdaki şekildedir.

- İçme suyu havzalarında bu yönetmelik çerçevesinde İSKİ görüşü alınmak suretiyle mevcut mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının hazırlanması esastır.

HAVZASI	ORTA Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)	UZUN Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)
Büyükçekmece Havzası	22	28

## **Genel Hükümler:**

- İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içmesuyu havzaları ve dereler EK-1'de gösterilmiştir. Bu alanlarda, Çevre Düzeni Planı dahil, her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınır.
- İçmesuyu havzalarında atıksu kaynakları ile ilgili her türlü izin, ruhsat, görüş, denetim, kontrol, tedbir ve yaptırımlar; İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.
- İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınır.
- İstanbul il sınırları dışındaki alanlarda; mevcut Çevre Düzeni Planları ve/veya bu planlara istinaden hazırlanan imar planları, planı bulunmayan orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği' hükümleri ve bu yönetmeliğin çevre düzeni plan hükümlerine aykırı olmayan hükümleri de idare uygulamalarında esas alınır.
- Havzalardaki her türlü imar faaliyetlerinin, planlara, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine ve diğer imar mevzuatına uygunluğunun denetimi, temini ve gerekli yaptırımlar, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'na istinaden ilgili idarelerin yetki ve sorumluluğundadır.
- Yapılaşmanın yasak olduğu koruma alanlardaki imar faaliyetleri, idare tarafından da takip edilir. Aykırı hususların tespiti halinde, ilgili kurumlara bildirilerek gereğinin yapılması talep edilir. İdarenin yaptırım hakkı saklıdır.
- Kaynak ve yeraltı sularının tasarrufu, yetki ve sorumluluk sahasında İSKİ'ye aittir.
- Mutlak koruma alanları dışındaki orman alanlarındaki mesire ve piknik yerlerinin kullanımı hususunda ilgili idarelerin görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

## **İmar Plan Hükümleri;**

- Mutlak koruma alanlarında idare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.
- Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez. EK-2'de verilen yoğunluk değerleri aşılamaz.
- Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, konut dışı yapılaşmalarda KAKS: 0.25 değeri aşılamaz.
- İSKİ görüşüne uygun olarak hazırlanarak onanmış imar planında konut, ticaret+konut, alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

### **Mutlak Koruma Alanı (0 - 300 m) :**

İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alanın havza sınırlarını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur.

Bu alanlarda uyulması gereken esaslar şunlardır :

- İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.
- Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m'den daha yakın olamaz.
- Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz.
- Mutlak koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.

### **Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300 - 1000 m) :**

Mutlak mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

Bu alanlarda münferit müracaatlar için aşağıdaki şekilde görüş verilir :

- İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.
- Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, açık spor alanları teşkil edilebilir.
- Kısa mesafeli koruma alanında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.
- Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, vb. tesisler yapılamaz.

### **Orta Mesafeli Koruma Alanı (1.000 – 2.000 m) :**

Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1.000 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

- İmar planında aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara orta mesafeli koruma alanlarında izin verilemez.
  - Her türlü sanayi maksatlı yapılar,
  - Serbest Bölge,
  - Tıp fakülteleri,
  - Laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği hertürlü eğitim ve öğretim kurumları,
  - Hastane,
  - Akaryakıt istasyonu,
  - Hayvancılık Tesisleri,
  - Mezbaha,
  - Her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları,
  - Katı atık depolama tesisleri,
  - Çöp toplama ve imha merkezleri,
  - Mezarlık.

Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibariyle kirletici olup olmadığı konusunda, dairesince karar verilemeyen durumlarda ilgili Kanun ve yönetmelikler çerçevesinde karar almaya İSKİ Yönetim Kurulu yetkilidir.

## **DEĞERLENDİRME**

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

### **Olumlu etkenler :**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- TEM Otoyolu'na yakınlıkları,
- Alkent 2000 Projesi yakınında bulunmaları
- 106 ada 19 nolu parselin imar durumu,
- Üzerinde yapılaşmaya engel halin bulunmaması,
- Proje geliştirilebilecek büyüklüğe sahip olması,
- 106 ada 20 nolu, 8519, 8520 ve 8522 nolu parsellerin bölgedeki mevcut ve gelişecek yerleşim projelerinin rekreasyon alanı olarak tamamlayıcı nitelik taşımaları,
- Büyükçekmece Gölü kıyısında yer almaları.

### **Olumsuz etken :**

- 106 ada 20 nolu ile 8519, 8520 ve 8522 nolu parsellerin yapılaşma izinlerinin bulunmaması.



## FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parsellerin rayiç değerinin tesbitinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgileri ve emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

• **Emsal 1 : Emlakçı (Tel: 544 761 09 90)**

B.çekmece göl manzaralı 1050 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 130.000,-TL'dir. (~123,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 2 : Emlakçı (Tel: 532 423 54 98)**

B.çekmece göl kenarında konumlu 10000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 270.000,-TL'dir. (~27,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 3 : Emlakçı (Tel: 533 929 096 12)**

B.çekmece göl manzaralı 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 75.000,-TL'dir. (~150,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 4 : Emlakçı (Tel: 549 714 44 96)**

B.çekmece göl manzaralı 462 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 65.000,-TL'dir. (~140,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 5 : Emlakçı (Tel: 541 723 30 12)**

B.çekmece Toskana evleri projesine yakın konumda “kısa mesafe koruma alanında” 368 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 27.000,-TL'dir. (~73,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 6 : Emlakçı (Tel: 531 221 84 87)**

B.çekmece Alarko Göl Malikâneleri projesinin karşısında konumlu “orta mesafe koruma alanında” yer alan 750 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa. Satış bedeli 100.000,-TL'dir. (~133,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 7 : Emlakçı (Tel: 533 525 59 27)**

B.çekmece – Karaağaç Yolu üzerinde konumlu “Depolama Alanı” imarlı (Emsal:0,20) 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa. Satış bedeli 5.500.000,-USD'dir. ( 275,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 8 : Emlakçı (Tel: 533 356 74 51)**

B.çekmece Karaağaç Köyünde, “konut” imarlı 2.291 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa. Satış bedeli 320.000,-TL'dir. (~140,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 9 : Emlakçı (Tel: 544 428 92 48)**

B.çekmece Karaağaç Köyünde Hilside Villaları projesine yakın konumda yer alan 2749 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa. Satış bedeli 480.000,-TL'dir. ( ~175,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 10 : Emlakçı (Tel: 541 450 16 44)**

B.çekmece Toskana evleri projesine yakın konumda 60.170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 3.000.000,-USD'dir. ( ~50,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 11 : Emlakçı (Tel: 212 886 26 16)**

B.çekmece Toskana evleri projesine yakın konumda 189.109 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 12.500.000,-USD'dir. ( ~66,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 12 : Emlakçı (Tel: 532 665 22 10)**

B.çekmece Alman Vakfı Okulları yanında konumlu 110.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 9.500.000,-USD'dir. ( ~86,-USD/m<sup>2</sup>)

Bu araştırmalarından ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri ve özellikle imar durumları dikkate alınarak **m<sup>2</sup> birim ve toplam** değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
19	10.000,38	50	500.000
20	644.681,44	9	5.800.000
8519	74.980,09	15	1.125.000
8521	74.155,06	15	1.115.000
8522	15.454,36	15	230.000
<b>TOPLAM</b>			<b>8.770.000</b>

## UZMAN GÖRÜŞÜ

Taşınmazların değer tespitinde, bilinen diğer değerlendirme yöntemleri somut kriterlere dayandırılmamaktadır. Bu sebeple değer tespitinde sadece '**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**'ni kullanmak mümkün olmuştur.

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

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parsellerin** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için,**

**8.770.000,-TL** (Sekizmilyonyediyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(8.770.000,-TL \div 2,460 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{3.565.000,-Euro})$

$(8.770.000,-TL \div 1,823 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{4.810.000,-USD})$

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,460 TL; 1,- USD = 1,823 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 10.348.600,-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.

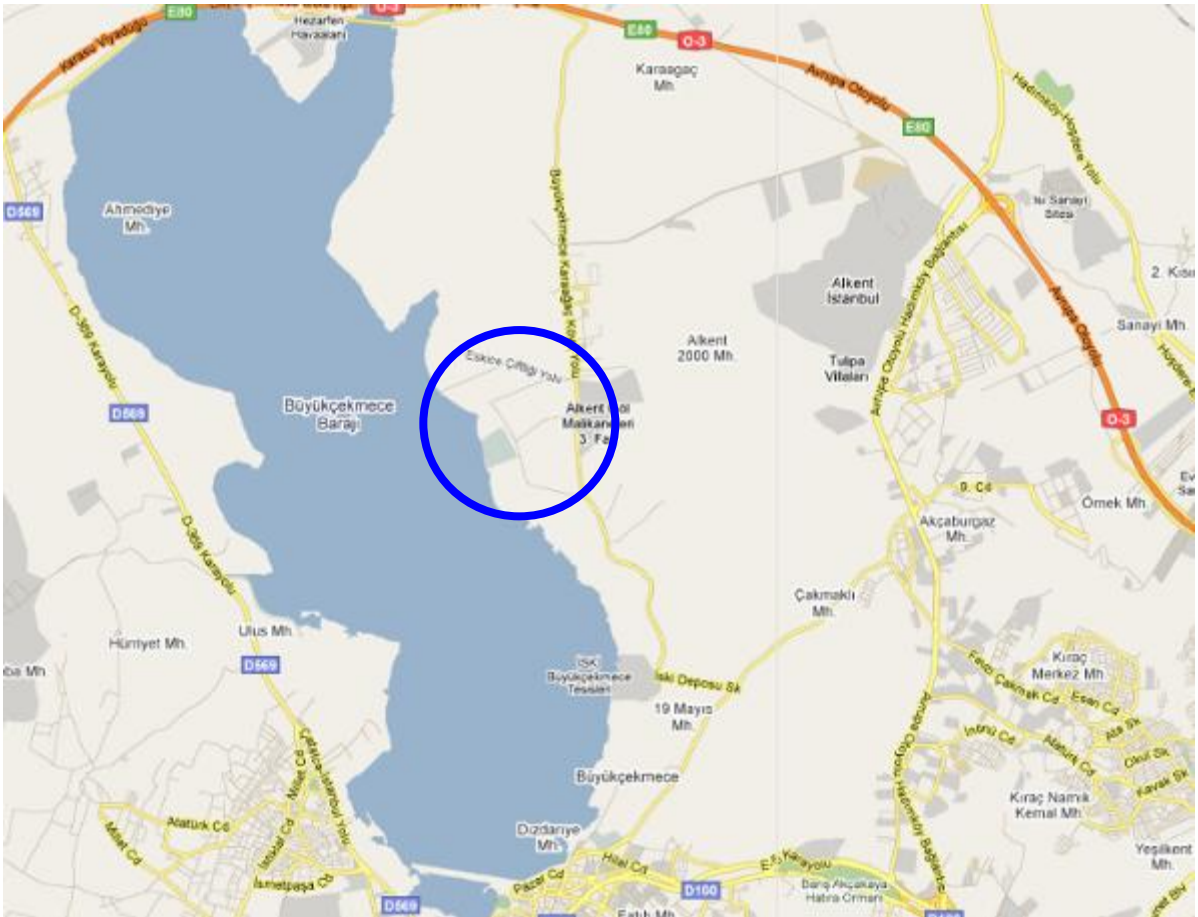
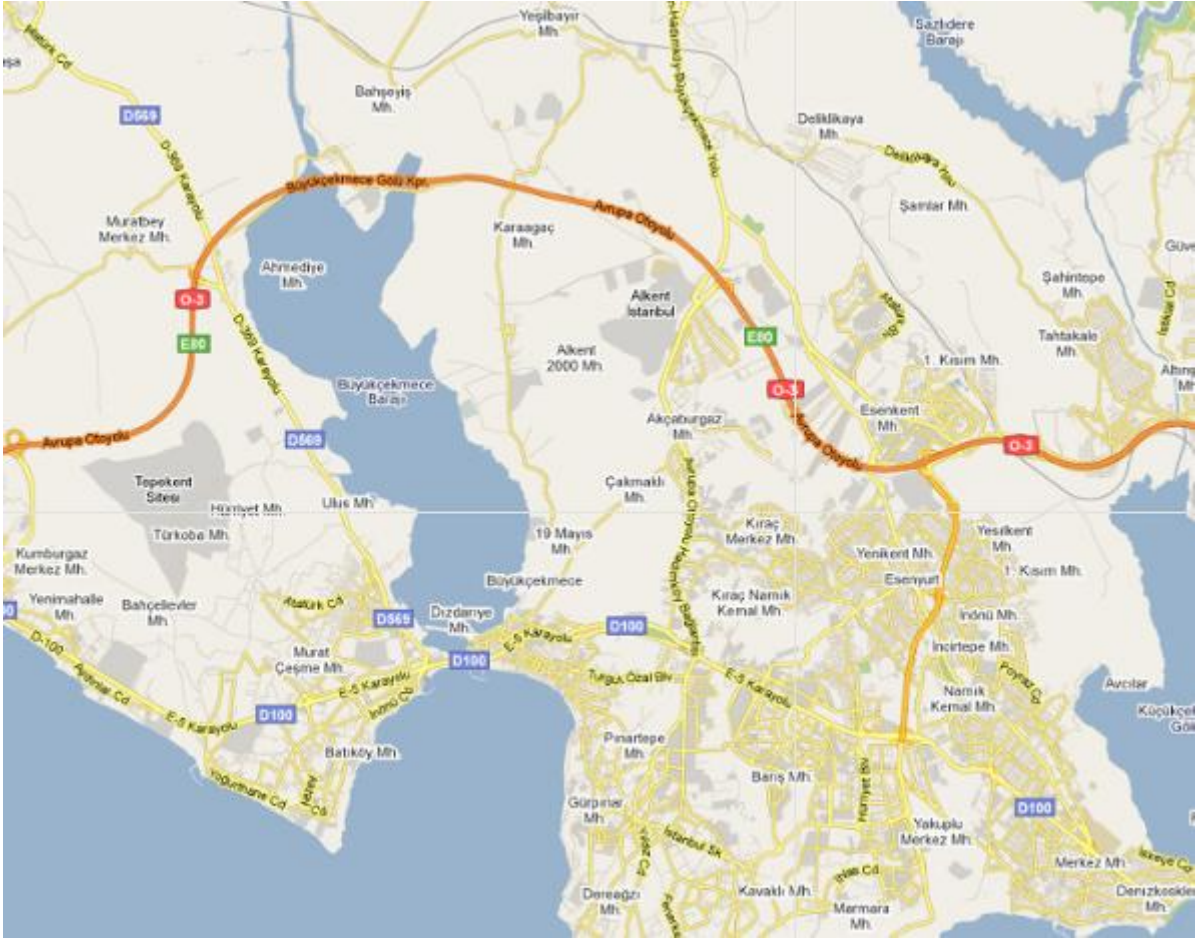
Bilgilerinize sunulur. 05 Aralık 2011  
(Ekspertiz tarihi : 26 Kasım 2011)

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

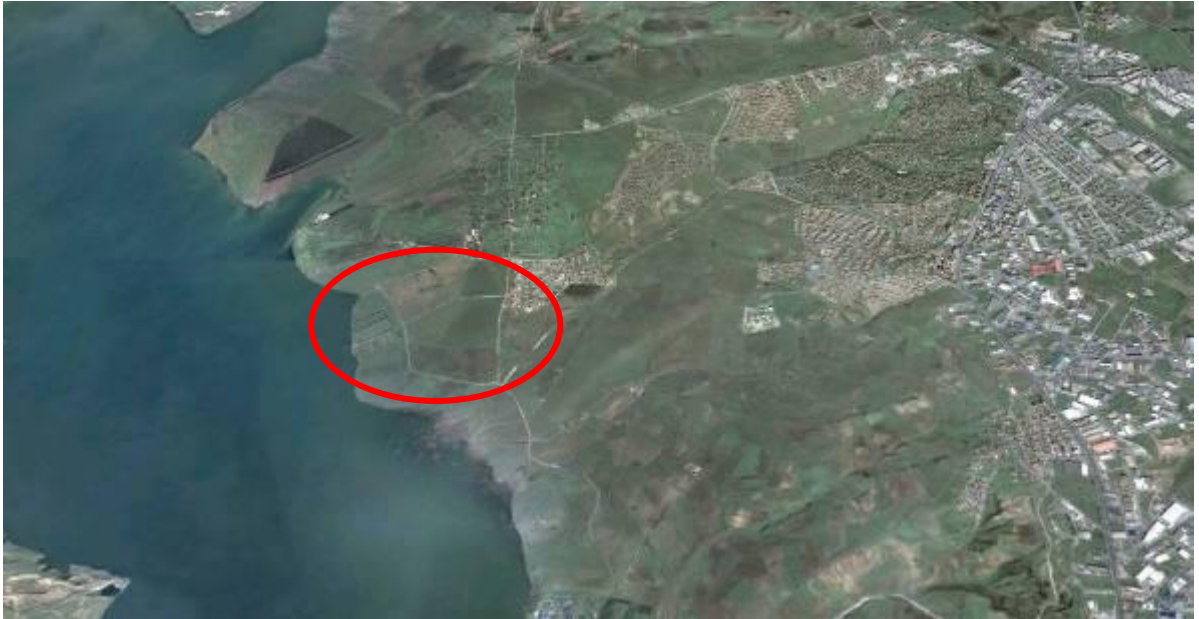
**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Eki :**

- Konum krokisi
- Uydu fotoğrafı
- Kadastral pafta örnekleri
- İski Havza Koruma uydu fotoğrafları
- Tapu suretları
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

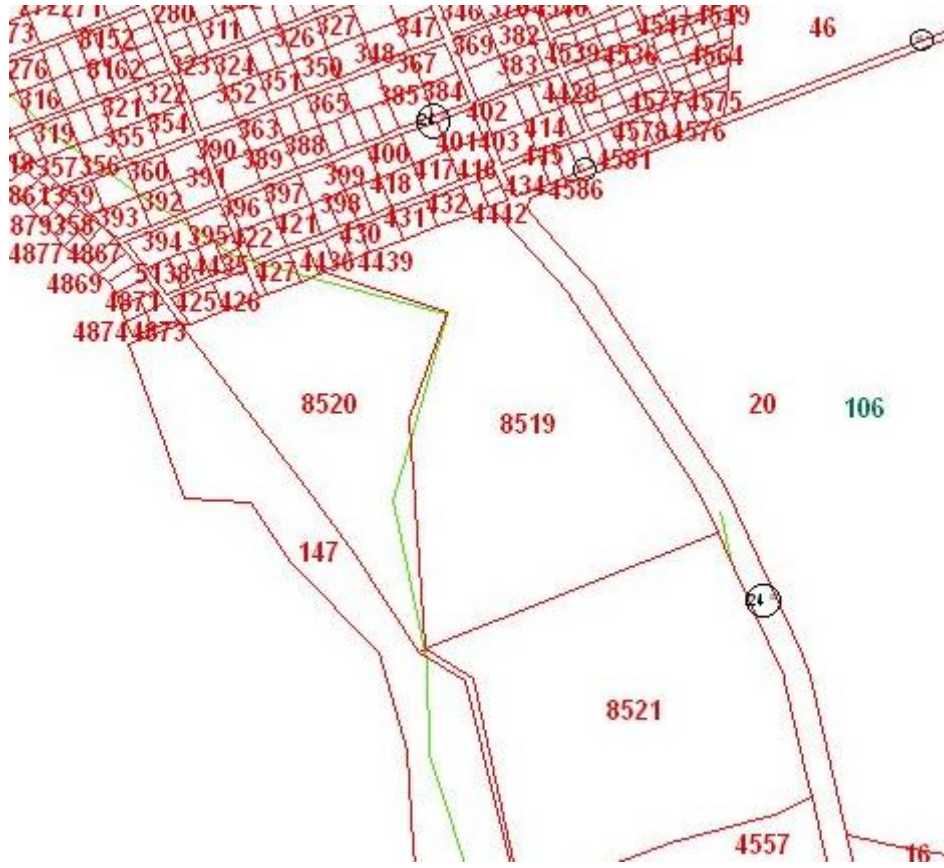


Konum Krokisi



Uydu Fotoğrafi

## KADASTAL PAFTA ÖRNEKLERİ



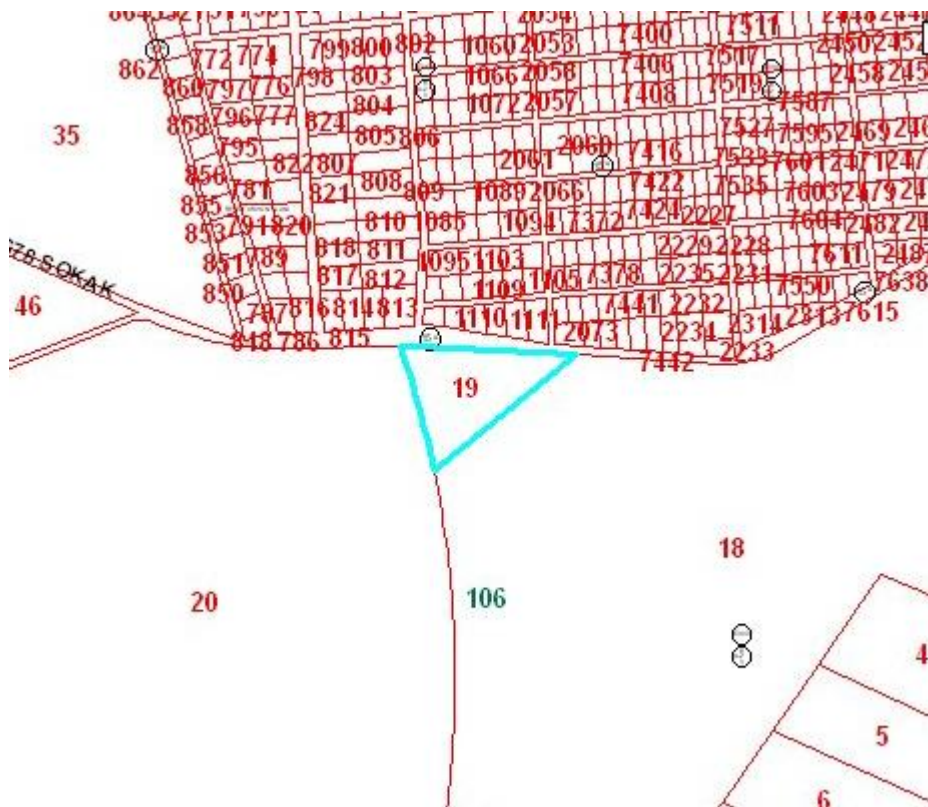
8519 parsel



8521 parsel



8522 parsel



106 ada, 19 nolu parsel



8519 parsel



8521 parsel






**8522 parsel**

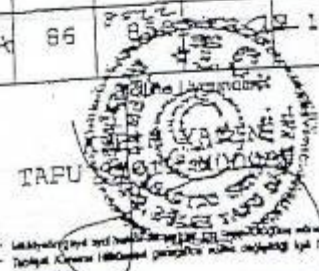


**106 ada, 19 nolu parsel**



**106 ada, 20 nolu parsel**


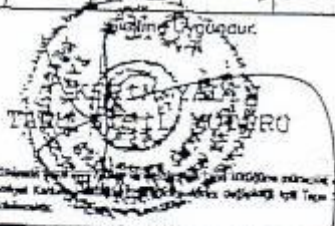
İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf			
İlçesi		BOYUKÇEKMECE								
Mahallesi		2. BÖLGE								
Köyü										
Sokağı		EŞKİCE								
Mevkii		MEZARLIK								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			Hektar	M2	Dm2
TASHİH		2	-	8519	7	4980	09			
Niteligi		TARLA								
Sınırı		PLANINDA								
Edinme Sebebi		Taşınmazın tamamı Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı iken birleştirildiğinden tescil edildi.								
Sahibi		ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	9074	66			19.10.2001	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				





NOT: İktisadiyye ve hukuqi haklar için tapu senedi alınmalıdır.  
 Tapu senedi ile ilgili detaylı bilgi için tapu idaresine başvurulmalıdır.

Stok No 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE						
Mahallesi	2. BÖLGE						
Köyü							
Sokağı	ESKİCE						
Mevkii	MEZARLIK						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİH		2	-	8522	Hektar	M2	Om2
Niteliği	TAZEA.						
Sınıfı	PLANINDA						
Edinme Sabebi	Taşınmazın tamamı Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken birleştiğinden tescil edildi.						
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.						
Geldir	Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdi	
Cilt No.	9074	87	8623		28.10.2001	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
Mahallesi	2. BÖLGE					
Köyü						
Sokağı	ESKİCE					
Mevkii	YERİBAĞLIK					
TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				Hektar	M2	Dm2
TACHTU	2	-	8521	7	4155	06
Niteliği	TARSA					
Sınır	PLANINDA					
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı iken birleştiğinden tescil edildi.					
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girosi
Cilt No.	9074	87	8522	1	10.2001	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
Mahallesi	4. MAHALLE					
Köyü						
Sokağı	ESKİCE ÇİFTLİĞİ					
Mevkii		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Parça No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		106	19	Hektar	M2	CM2
		100	19	1	0000	38
İfrazat	Niteliği	ARSA.				
Sınır	PLANINDA					
Edinme Sebebi	<p>106 Ada 17 parsel sayılı 894148.04 m2 miktarlı arsa Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken Büyükçekmece Belediyesi'nin 18.2.2003 tarih 37 karar nolu Encümen kararına istinaden düzenlenen Küçükçekmece Kadastro Müdü-lüğünün 3.3.2003 tarih 198 sayılı yazılarına ekli değişiklik beyannamesinde gösterildiği üzere üç parçaya ifrazından tescil edilmiştir.</p>					
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Çiz No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çiz No.	87	2087	88	8651	06.03.2003	Çiz No.
Sahife No.	8599-8600					Sahife No.
Sıra No.	9074					Sıra No.
Tarih	22.10.2001					Tarih



Köyü  
Sokağı ESKİCE ÇAY  
Mevkii  
TAPU SENEDİ

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				Hektar	M2	Dm2
₺ 5000		106	20	50	5000	50

Niteliği ARSA.

Sırım PLANINDA

106 Ada 17 parsel sayılı 894148.04 m2 miktarlı arsa Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken Büyükköşmece Belediyesi'nin 18.2.2003 tarih 37 karar nolu Encümen kararına istinaden düzenlenen Küçükköşmece Kadastro Müdürlüğü'nün 3.3.2003 tarih 198 sayılı yazılarına ekli değişiklik beyannamesinde gösterildiği üzere üç parçaya iktisadından tasfiye edildi.

Sahibi ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Girdisi	Yevmiye No.	Glt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gıtsı
Glt No. 87	2087	88	8652		05.03.2003	Glt No.
Sahife No 599-8500						Sahife No.
Sıra No 2. 10.2001						Sıra No.
Tarhi						Tarhi



NOT - Zeminde bulunan taşınmazın, bu tapu senedi ile tasfiye edilmiştir.  
- Tapu Kanunu'nun 24. maddesiyle ilgili olarak tapu senedi tasfiye edilmiştir.



















## 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 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

### Mesleki Tecrübe

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



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI