

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

İst., 12 Şubat 2026

Konu: Sorumluluk Beyanı

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 2476-2025/022 referans nolu sözleşme kapsamında hazırladığımız 06.10.2025 tarihli 2025/366-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430 no.lu raporlarda yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Kıvanç Kılvan
Yönetim Kurulu Başkanı



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Engin Akdeniz
Yönetim Kurulu Üyesi





LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağcılar/ İSTANBUL

(Luxera Towers Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 421

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:19

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:20

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:23

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	11
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1. İMAR DURUMU	11
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2. BÖLGE ANALİZİ.....	17
12.2.1. İSTANBUL İLİ:	17
12.2.2. BAĞCILARİLÇESİ:	20
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	25
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	30
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	33
13. AÇIKLAMALAR.....	34
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	35
15. DEĞERLENDİRME.....	35
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	36

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	36
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	37
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	38
17. FİYATLANDIRMA.....	39
17.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI(İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ)	43
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	47
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	47
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	47
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	47
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	47
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	47
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	47
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	47
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	47
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	48
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	48
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	48
19. SONUÇ.....	49

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Bağlar Mahallesi, Koçman Caddesi, No:69, Luxera Towers Projesi Bağcılar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	3206 ada 13 parsel üzerinde yer alan Luxera Towers Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3206 Ada, 13 Parselde yer alan 194 adet daire ile 46 adet dükkân vasıflı taşınmaz
İMAR DURUMU ÖZETİ	Merkezi İş Alanı EMSAL: 2.00 (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve inşa halindeki Luxera Towers Projesinde Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, BAĞCILAR İLÇESİ, BAĞLAR MAHALLESİNDE YER ALAN 3206 ADA 13 NOLU PARSELDEKİ LUXERA TOWERS PROJESİNDE 12.11.2021 TARİHLİ TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GÖRE LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE DOĞAN HAK VE FAYDANIN PAZAR DEĞERİ	2.148.200.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Bağlar Mahallesi, Koçman Caddesi, No:69, Luxera Towers Projesi Bağcılar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/421
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve inşa halindeki Luxera Towers Projesinde Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarih ve 2024/312 nolu değerlendirme raporunda 1.467.500.000,-TL takdir edilmiştir. 08.01.2025 tarihli, 2024/548 nolu değerlendirme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Doğan Hak Ve Faydanın değeri için 2.533.600.000,-TL takdir edilmiştir. 07.07.2025 tarih ve 2025/273 nolu değerlendirme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Doğan Hak Ve Faydanın değeri için 2.732.500.000,-TL takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi,Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy İstanbul
TELEFON NO	2124654434

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	<i>Bkz: Ekler.Tapu Bilgileri Tablosu</i>
İLİ – İLÇESİ	İstanbul – Bağcılar
MAHALLESİ	Kirazlı
PAFTA NO	244Ds1b
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	Arsa
ADA NO	3206
PARSEL NO	13
ARSA ALANI (m²)	16.352,22
KAT NO	<i>Bkz: Ekler.Tapu Bilgileri Tablosu</i>
BLOK NO	<i>Bkz: Ekler.Tapu Bilgileri Tablosu</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	<i>Bkz: Ekler.Tapu Bilgileri Tablosu</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	<i>Bkz: Ekler.Tapu Bilgileri Tablosu</i>

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

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden şirket yetkilileri tarafından alınan takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyan: Yönetim Planı değişikliği: 29.03.2023 (06.04.2023 – 13949)

Beyan: Yönetim Planı değişikliği: 06.06.2024 (14.06.2024-25229)

Beyan: Taşınmazın tamamının %51,50 hissesinde Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

Not: Taşınmazlardan ön satışı yapılmış olan bazı bağımsız bölümler üzerinde şerh olarak "Satış Vaadi Vardır" notu bulunmaktadır. Satış bedelleri belirtilmiştir. Takbis belgeleri rapor ekinde yer almaktadır. Yabancılar yapılan satışların bir bölümünde Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüt notu vardır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Henüz ön satışı yapılmamış olan taşınmazların alım-satımını ve devredilmesini engelleyecek şekilde herhangi bir not bulunmamaktadır. Proje inşa halinde olup ön satışı yapılan dairelerin henüz teslimi yapılmamıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumuna göre 3206 ada 13 no'lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Merkezi İş Alanı" içerisinde kaldığı ve yapılaşma koşulları "TAKS: Zemin Katta: 0,50, Normal Kattan İtibaren: 0,40, KAKS: 2,00" şeklindedir.

Plan Notları:

- Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- 1000 m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır.Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.
- 1000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Merkezi İş Alanında(MİA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapılır.



İmar Plan Örneği

11.2. İmar dosyası incelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlara ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

YAPI RUHSATI								
BLOK NO	YENİ YAPI RUHSATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
--	2.08.2022-3189164	456	5A	25.210,78	9.421,21	48.567,68	30 (27+3)	83.199,67
BLOK NO	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
--	23.10.2023-3697102	456	5A	25.210,78	9.421,21	48.567,68	30 (27+3)	83.199,67

11.2.1.ÇED Bilgileri

Projeyle ilgili olarak 16.03.2022 tarihinde Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir kararı alınmış olup söz konusu belge ekte yer almaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı vb. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Luxera Towers Projesi'nin yapı denetimleri Kent Dönüşüm Merkezi Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Adres: Hürriyet Mahallesi, Atatürk Caddesi, İnşa İş Merkezi, Blok No:11, İç Kapı No: 11, Bağcılar/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar için son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım bulunmamaktadır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri

v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik veya kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi

Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

İlişkin Bilgiler

Projenin üzerinde bulunduğu arsaya ilişkin olarak 12.11.2021 tarih ve 14452 yevmiye nolu Bakırköy 42. Noteri tarafından tescil edilmiş Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar inşa halinde olup enerji kimlik belgeleri henüz alınmamıştır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar

Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını

Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatı alması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede yapı ruhsatları alınmış olup yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

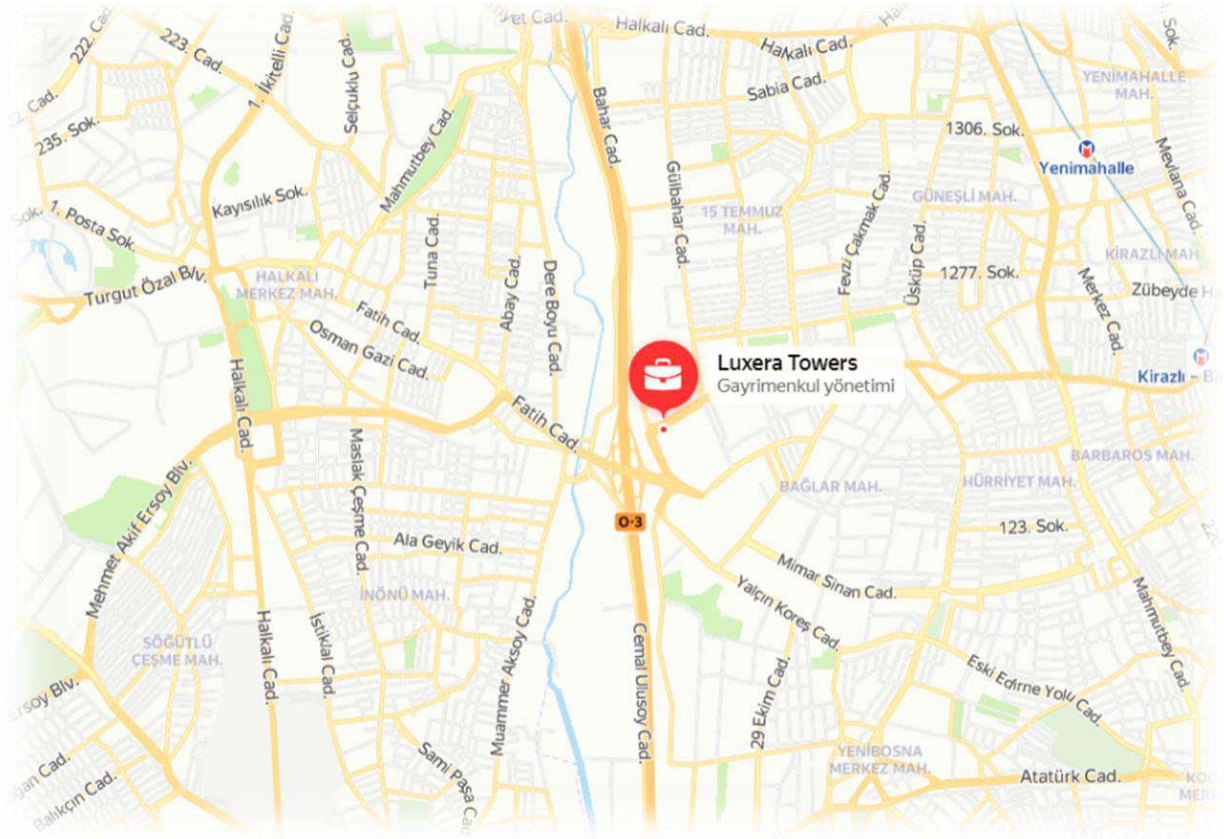
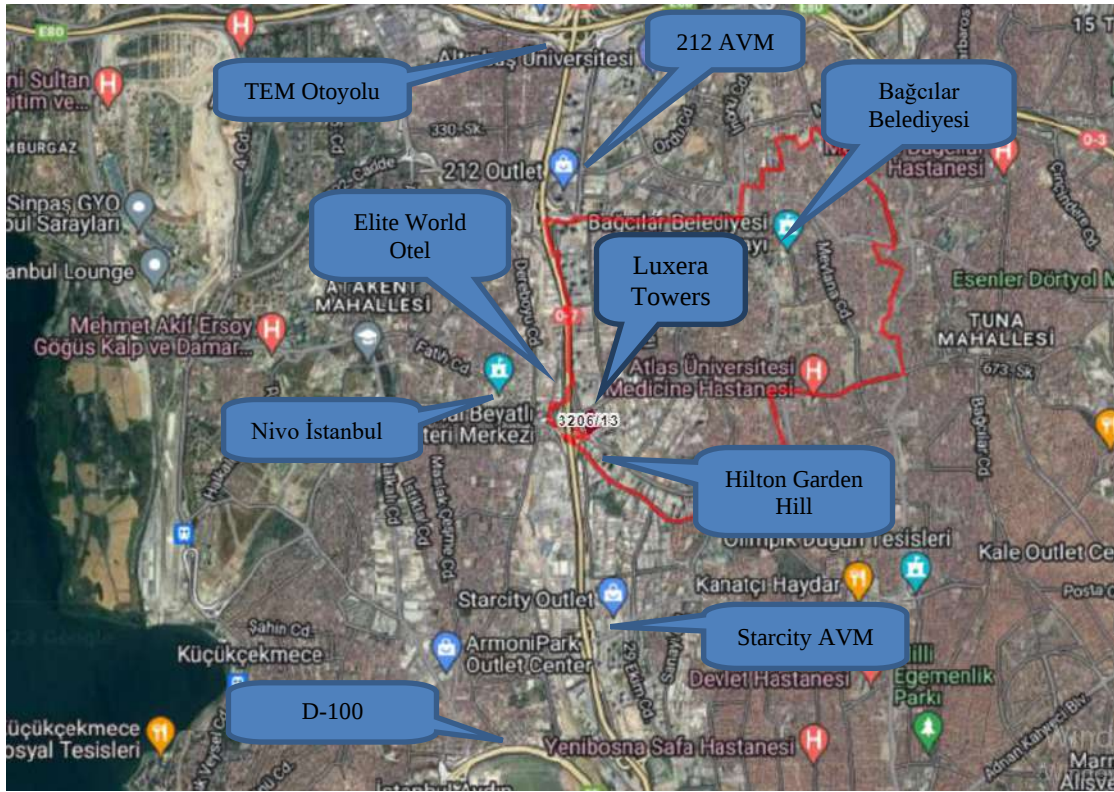
Değerlemeye konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Koçman Caddesi üzerinde yer alan Luxera Towers projesidir.

Rapora konu taşınmaz konum olarak Basın Ekspres Yolu Güneşli Kavşağında yer almaktadır. Projenin yakın çevresinde Metro Grossmarket, Wyndham Grand İstanbul Hotel, Elite World Hotel, Holiday Hotel, Sur Yapı Mirage, Perola Residence, 212 AVM, Yahya Kemal Bayatlı Kültür Merkezi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, İstwest, Starcity Outlet, Kuyumcukent gibi noktalar yer almaktadır.

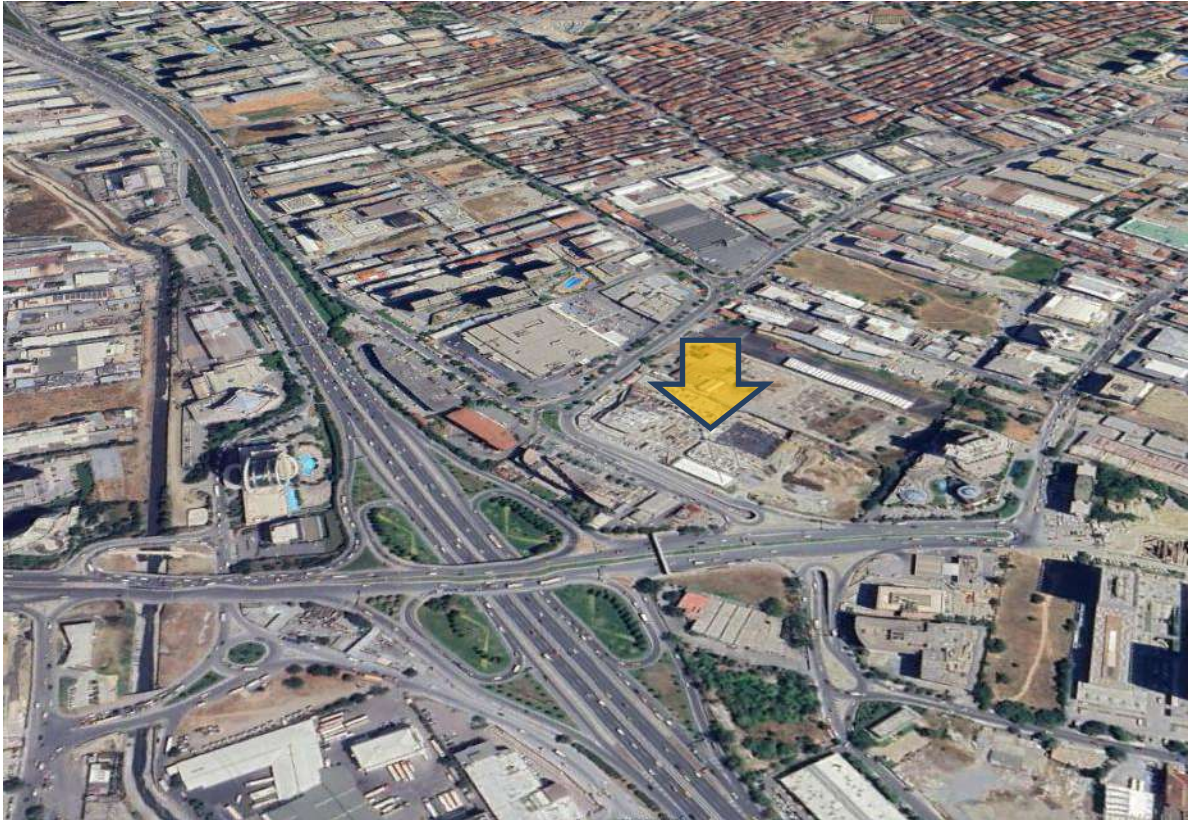
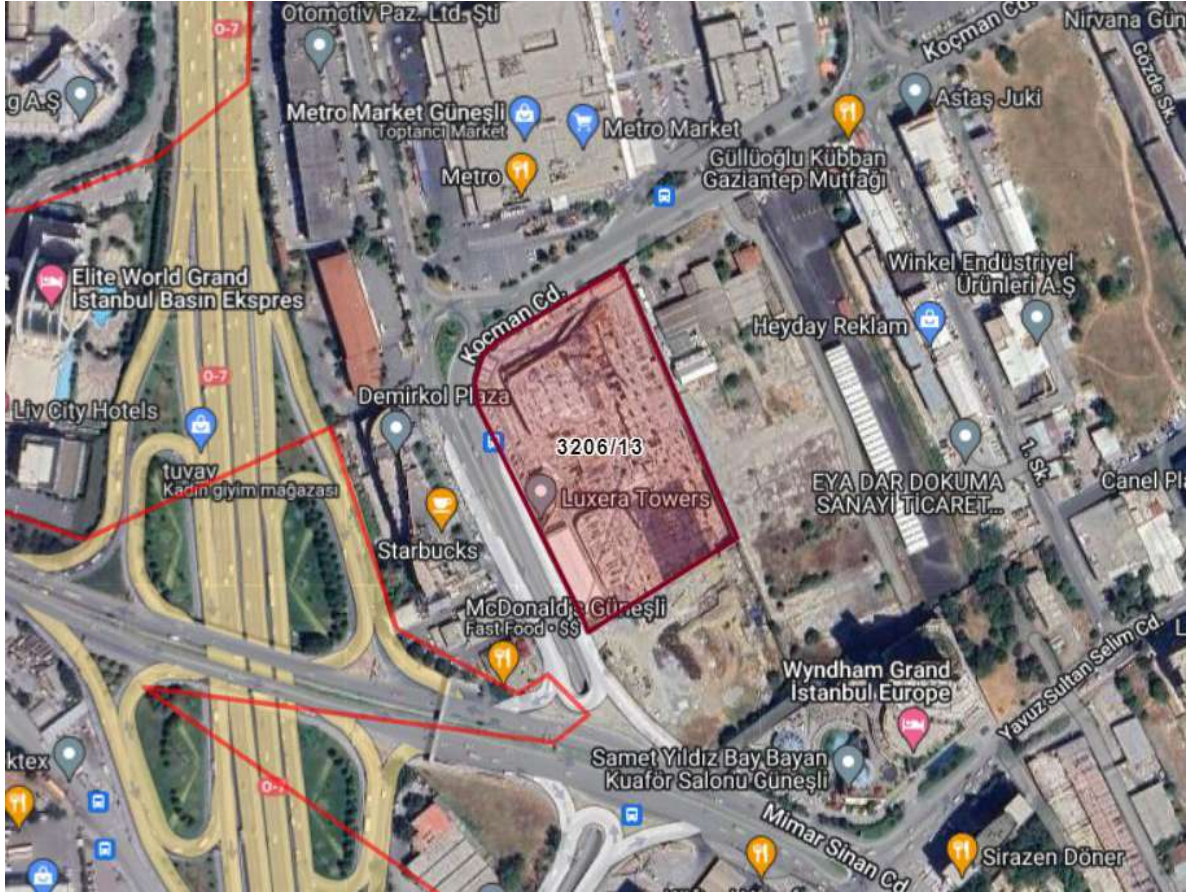
Proje, nüfus yoğunluğunun bulunduğu ve ticari hareketliliğin olduğu bir konumda yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda yer almaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Toplu taşıma ve özel araçla rahat ulaşılabilir bir konumdadır.

Projenin bazı referans noktalarına olan kuş uçuşu yaklaşık uzaklıkları aşağıda verildiği şekildedir.

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| o Sabahattin Zaim Üniversitesi | : 2,3 km. |
| o E-5 Karayolu | : 3,9km. |
| o TEM Otoyolu | : 3,8km. |
| o İstanbul Fuar Merkezi | : 5km. |
| o İkitelli OSB | : 5 km. |
| o İstanbul Havalimanı | : 28 km. |



Konum Krokisi / Uydu Fotoğrafı



Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul,Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. Ekonomik büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelmektedir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Dünyadaki tek kıtalararası şehir olan İstanbul'un, Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibariyle 39 ilçesi bulunmaktadır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye mevcuttur.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar Sünni İslam'ın da merkezi olmuştur.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan ÇatalcaAvrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı, bu iki kıtayı ayırmaktadır. Boğaz üzerindeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği göstermektedir. Dolayısıyla ılıman bir iklime sahiptir. İstanbul yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve kimi zaman karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarında ortalama sıcaklık 2 ila 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Bu dönemlerde bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir. En soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şehir oldukça rüzgârlı olup rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımadayı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı olan Dolmabahçe SarayıKabataş'tadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

- Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptirler. Bu ilçeler Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Şişli, Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %30,1'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %40,3, ithalâttaki payı ise %49'dur.

12.2.2. Bağcılar İlçesi:

Bağcılar'da 103 Cadde, 2.685 Sokak ve 555.881,805 metre yol bulunmaktadır. İlçede deniz ve hava yolları mevcut değildir. Bağcılar karayolu ulaşımı bakımından İstanbul'un en rahat İlçelerinden birisidir. İlçe içinden geçen otoyol önemli bir ulaşım imkânıdır.

Kirazlı Mahallesinde Kirazlı Ana Durağı olarak Metro İstasyonu bulunmakta olup, Kirazlı-Yenikapı ve Kirazlı-Başakşehir metro hatları hizmet vermektedir. Kirazlı-Yenikapı metro hattının 3.090 metrelik bölümü ve Kirazlı-Başakşehir metro hattının 5.055 metrelik bölümü ilçe sınırlarından geçmektedir.

Ulaşımın sağlıklı yürümesi ve mevcut ulaşım sisteminin artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde düzenlenmesi amacıyla ulaşım çalışmaları devam etmekte olup Mahmutbey-Mecidiyeköy metro hattı çalışması da devam etmektedir.

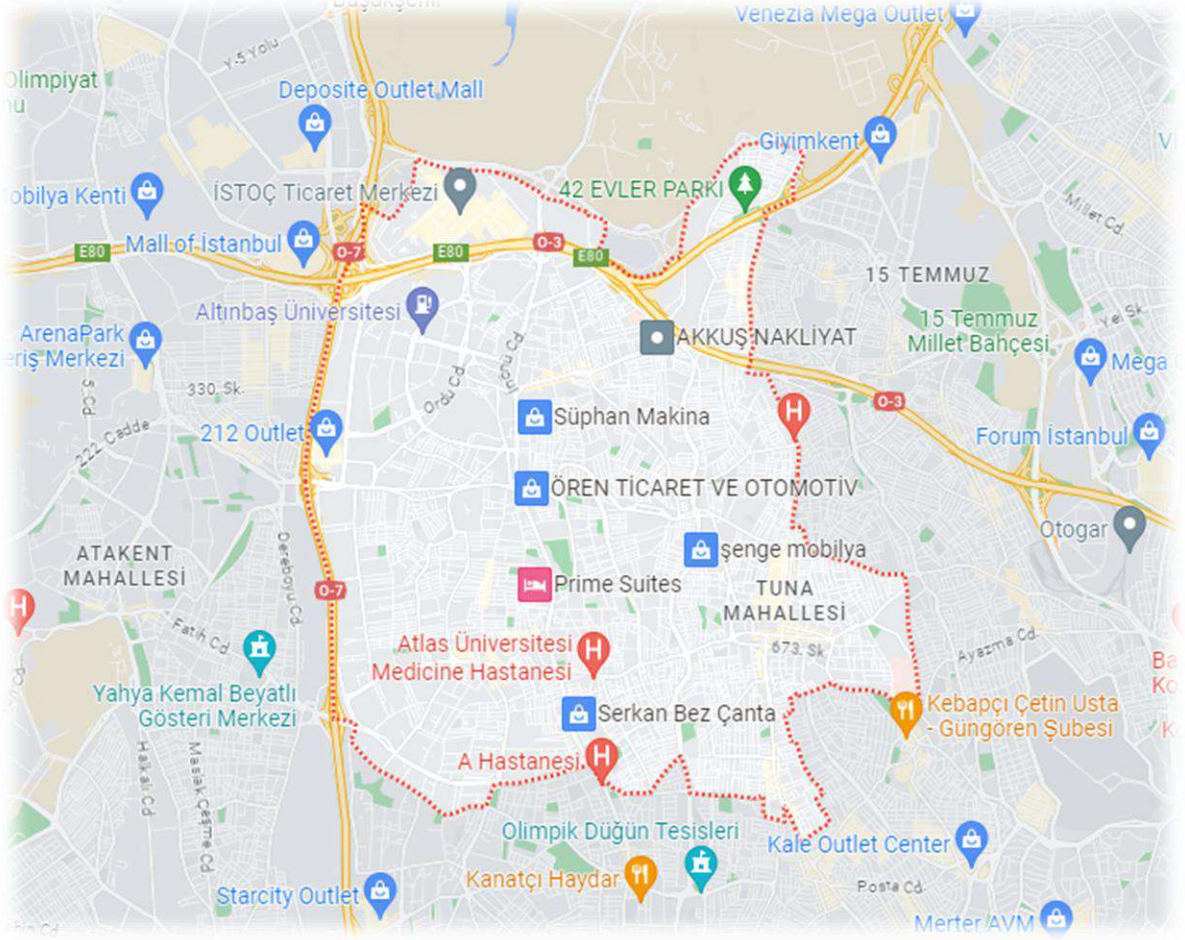
İstanbul'un en önemli ticaret ve sanayi merkezlerinden biri olan Bağcılar İlçesi'nde günümüzde iplik dokuma, gıda, taş ve toprak, metal ve basın sanayi çeşitlenmesi, küçük - büyük atölyeler, ticarethaneler ile ticaret merkezleri bulunmaktadır.

275 üyesi bulunan Matbaacılar ve Ambalajcılar Sitesi ile Metro Grosmarket, Hayatpark ve 212 alışveriş merkezi Bağcılardadır.

Halk küçük sanayi ve ticaretle meşgul olmaktadır. Bağcılar İlçesinin Güneşli Bölgesinde diğer tarifle Havaalanı Yolu ve İkitelli karşısında yoğun sanayi kuruluşları faaliyet göstermektedir. İlçenin diğer bölgelerinde de irili ufaklı birçok sanayi kuruluşu mevcuttur. Ülkenin büyük basın kuruluşlarından Hürriyet, Milliyet, Meydan, Dünya, Akit ve Yeni Asya gazeteleri matbaa ve yönetim merkezleri Bağcılar İlçesindeir.

İSTOÇ Ticaret Merkezi, Eminönü bölgesindeki Tahtakale, Kantarcılar, Mercan, Yeşildirek, Küçükpazar, Süleymaniye, Sirkeci, Cağaloğlu ve Beyazıt'taki çeşitli mesleklere sahip toptancı esnafın bir araya gelerek kurduğu bir kooperatiftir. Toptancı Esnafının Eminönü yarımadasındaki zor şartlarda çalışması, İstanbul içindeki giderek yoğunlaşan trafik, sağlıksız koşullara sahip işyerleri, dar sokaklar, maliye, nakliye ve benzeri sorunlar nedeni ile modern çalışma ortamlarına yönelik yeşil alanları bol, çok katlı işyerlerinden kurtulup, müstakil işyerlerine kavuşmak amacı ile kurulmuştur.1979 yılında 52 kurucu üye tarafından kuruluşu yapılan İSTOÇ Yapı Kooperatifi'nde bugün hırdavat, lüks hırdavat, plastik eşya, melamin, kırtasiye, kağıt, madeni eşya, gıda, büro ve mobilya malzemeleri, ev tekstili, züccaciye, medikal, promosyon ürünleri, av malzemeleri ve 2. el otomobil olmak üzere yaklaşık 35 meslek grubu yer almaktadır.

1984 yılında arazisine kavuşan İSTOÇ, ilçemiz Mahmutbey Mahallesi'nde TEM Otoyolu'na 2 kilometre cepheli olmak üzere, 1 milyon 100 bin metrekare alanda kurulmuştur. Kirazlı – Başakşehir Metro hattı İSTOÇ İstasyonu ile 2013 yılı Haziran ayından itibaren hizmet vermeye başlamıştır. Ayrıca 275 üyesi bulunan Matbaacılar ve Ambalajcılar Sitesi ile Metro Grosmarket, Hayatpark ve 212 alışveriş merkezi Bağcılar'dadır.





İSTANBUL BAĞCILAR NÜFUSU

713.594

Kişi

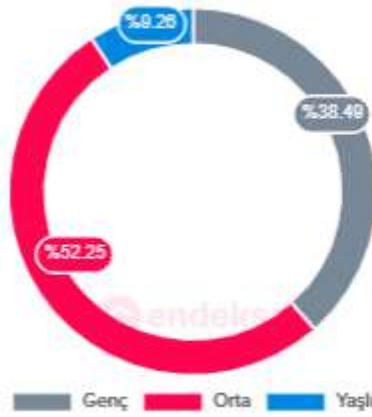


İSTANBUL BAĞCILAR NÜFUS YOĞUNLUĞU

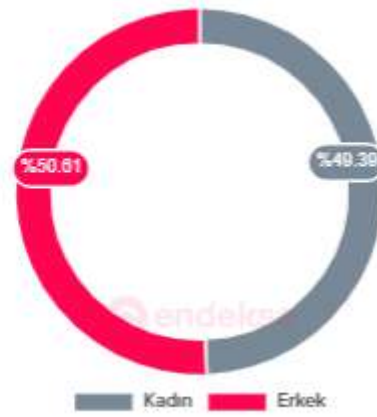
32.013,50

Kişi/km²

İSTANBUL BAĞCILAR YAŞLI/GENÇ ORANI

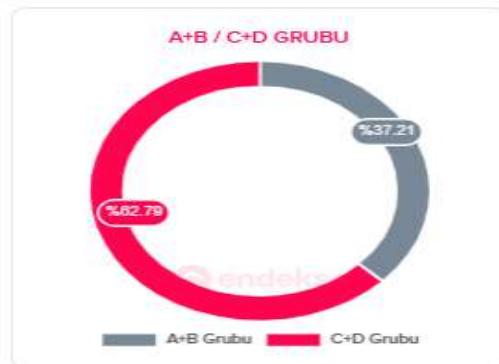
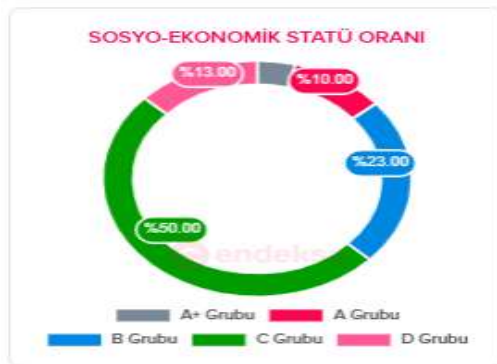
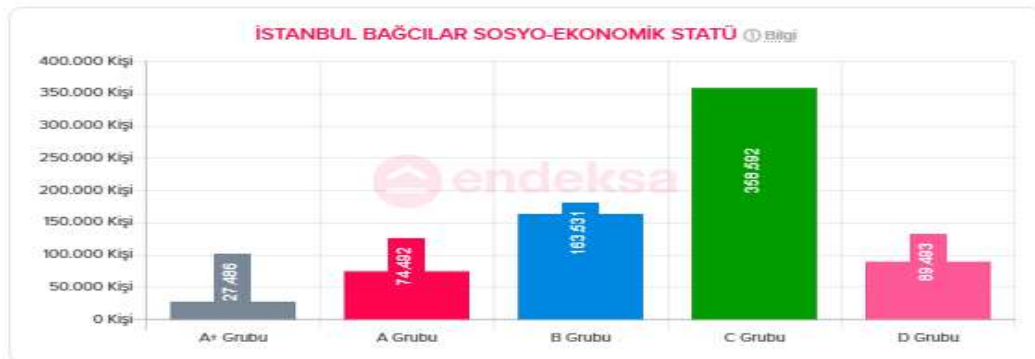


İSTANBUL BAĞCILAR KADIN/ERKEK ORANI



İSTANBUL BAĞCILAR YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI





12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmıştır. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD'de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa

finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa'da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6'nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu'daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD'deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

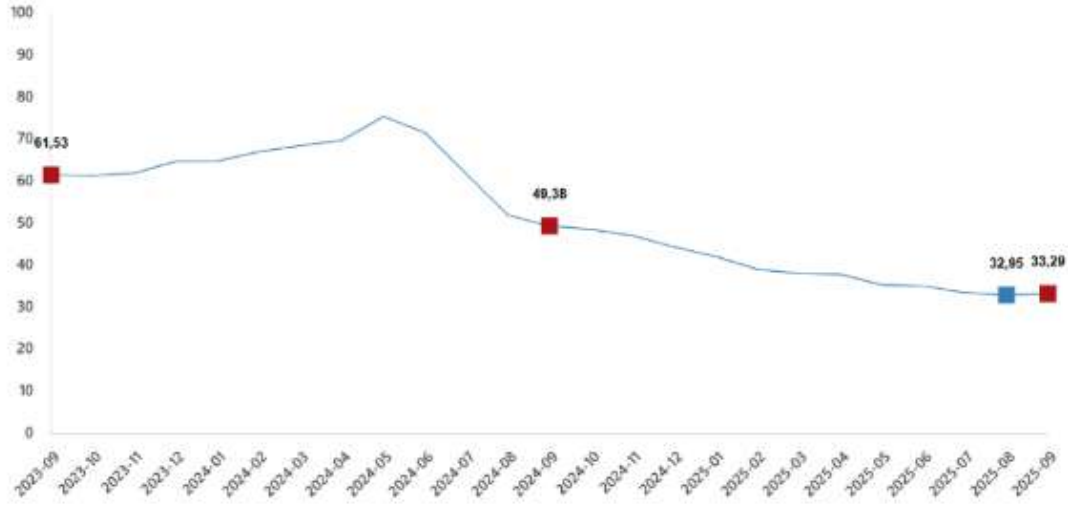
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

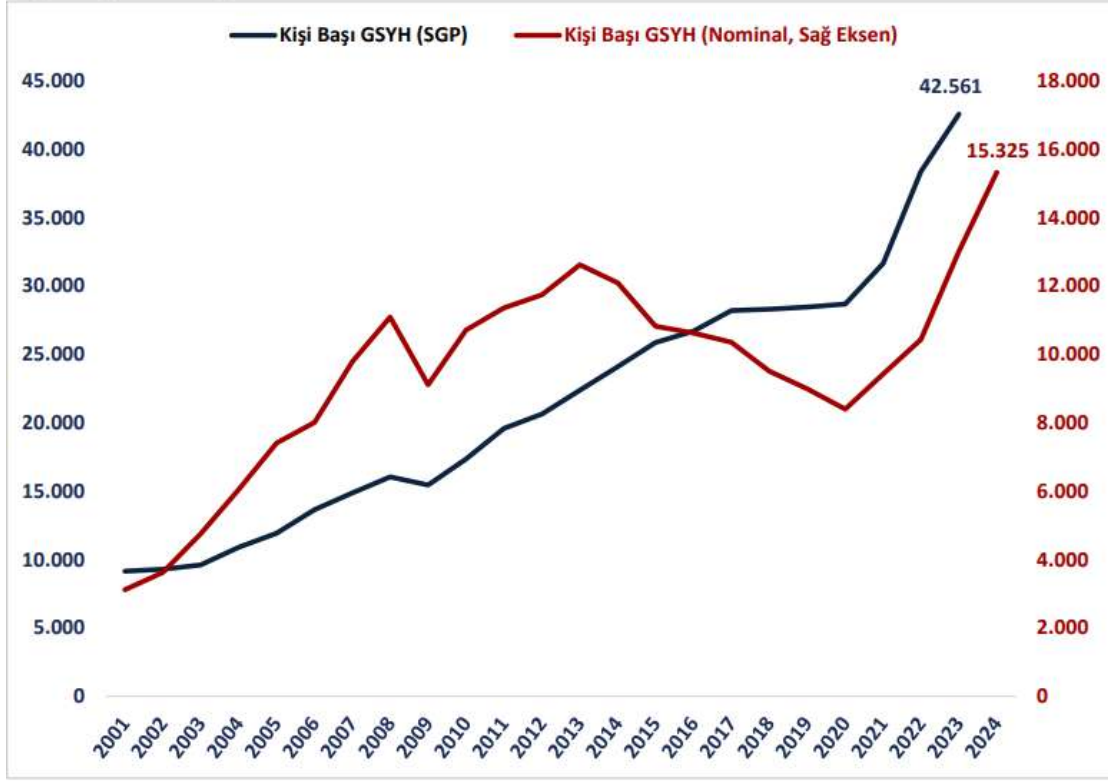
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Başına Düşen GSYH (USD)



TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

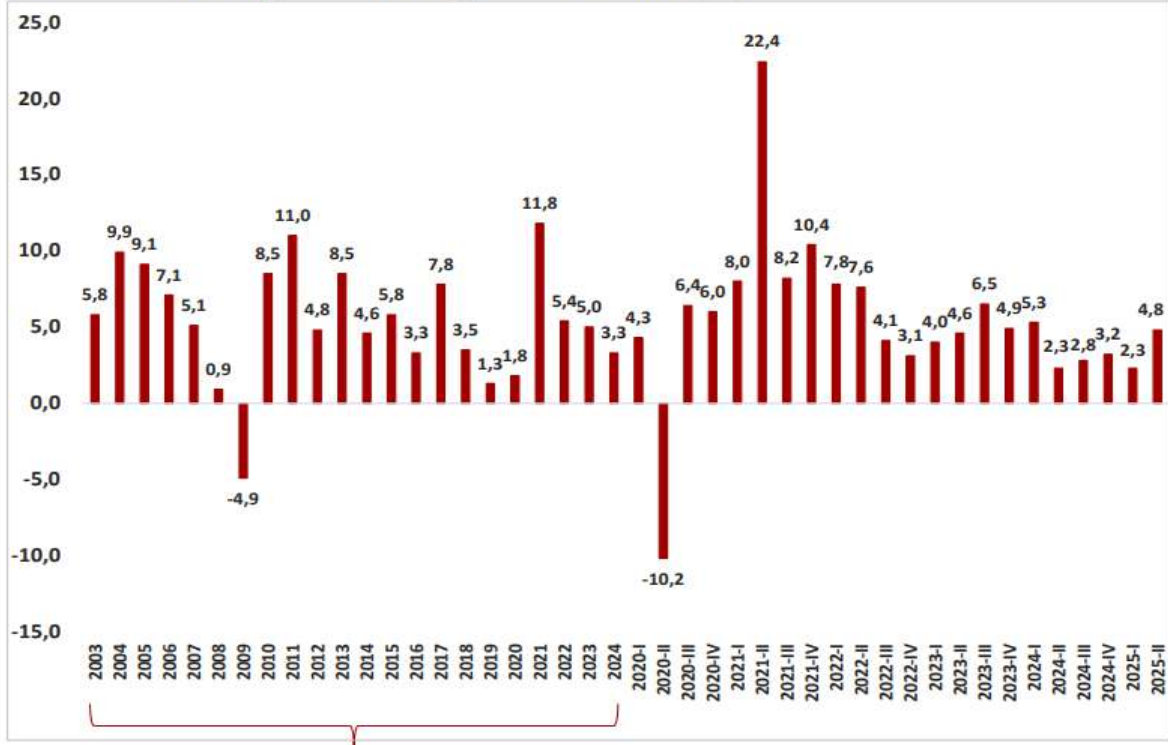
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

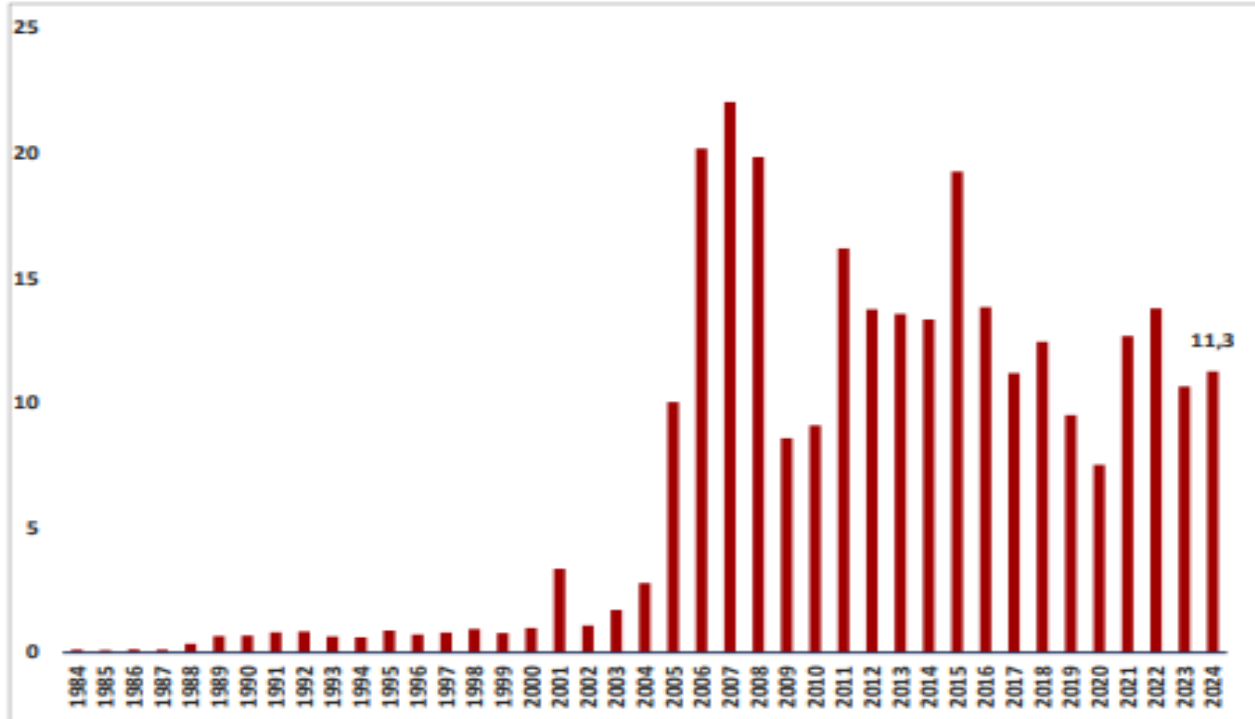
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

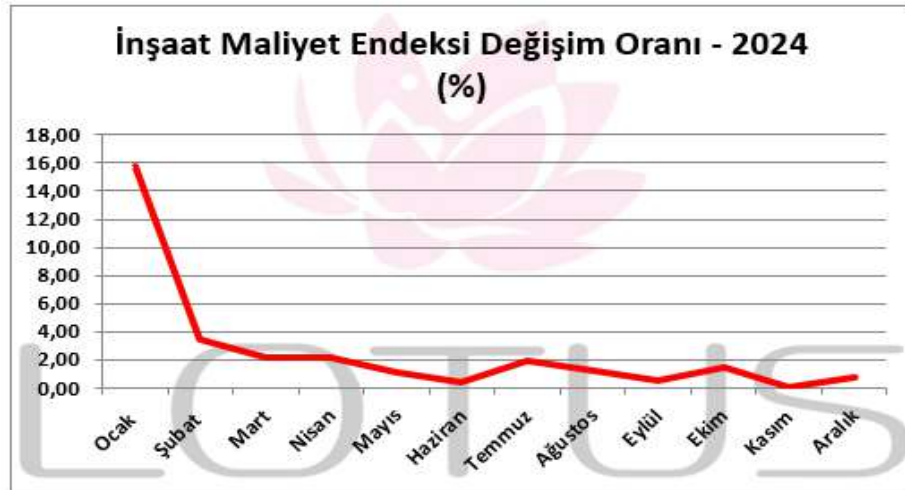
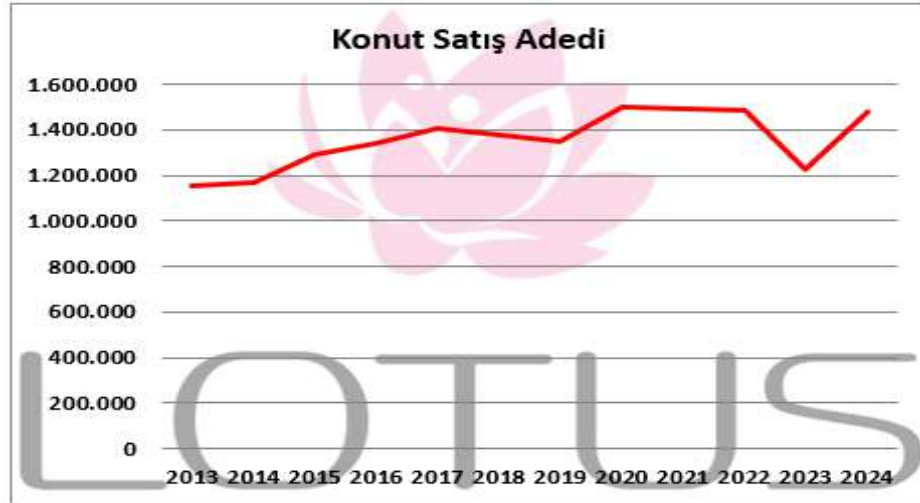
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

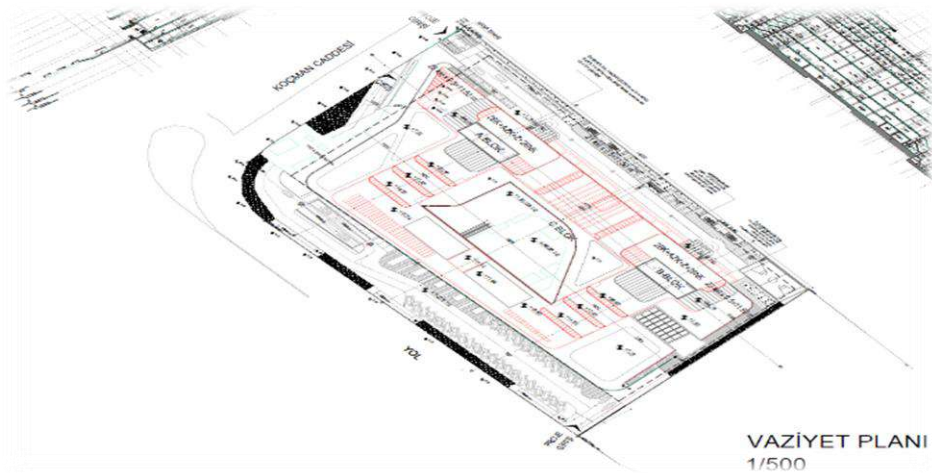
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu proje 16.352,22 m² yüzölçümüne sahip 3206 ada 13 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 3206 ada 13 parsel, Koçman Caddesi üzerinde ve köşe konumda yer almaktadır.
- Parselin dikdörtgene benzer bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Parselin hafif eğimli bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Parselin Koçman Caddesi'ne cephesi yaklaşık 260 m. dir.
- Luxera Towers Projesi A ve B Bloklar olmak üzere 2 adet bloktan meydana gelmektedir.
- A ve B Bloklar 3 bodrum + alt zemin + zemin + 26 normal kattan oluşmaktadır.
- 3. Bodrum katta otopark, sığınak, genel kullanım alanı, gri su depoları ve pompa odası, hidrofor odaları, yağmuru suyu deposu ve teknik hacimler, 2. Bodrum katta otopark, kazan dairesi, genel kullanım alanı, yönetim odaları ve teknik alanlar bulunmaktadır.
- 1. Bodrum katta Alışveriş merkezi avlu alanı ve 23 adedi A Bloкта, 18 adedi B Bloкта olmak üzere 41 adet dükkân bulunmaktadır.
- Zemin katta 28 adedi A bloкта, 17 adedi B Bloкта olmak üzere 45 adet dükkân mevcuttur.
- Normal katlarda konutlar bulunmakta olup B Blok 1. normal katta 1 adet dükkân bulunmaktadır.
- A Bloкта 236, B Bloкта 220 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler planlanmıştır.
- 65 m² den 312 m² ye değişen aralıkta daireler bulunmaktadır.
- Açık konseptli AVM ve konut olarak tasarlanan proje bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, spor ve sosyal aktivite alanları, fitness, sauna, Türk hamamı, kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır.
- Projenin inşaatı devam etmekte olup genel inşaat seviyesi %66 mertebesinde. Projenin Haziran 2026 da tamamlanması planlanmaktadır.



Vaziyet Planı

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonlarının devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Ana cadde üzerinde yer alması, - Merkezi konum, - Ana ulaşım arterlerine yakın olması, - Sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - Proje bünyesindeki ticari alanların mevcudiyeti, - Öngörülen inşai kalitesinin yüksek olması, - Tamamlanmış altyapı.	- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması (geçici etken).
Fırsatlar	Tehditler
- Proje bünyesindeki ticari alanların yarattığı sinerji - Yakın çevresinde benzer nitelikte proje geliştirilebilecek arsanın azlığı.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk - İnşaat maliyetlerinde yaşanmakta olan artış.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

16.4. FİYATLANDIRMA

Halihazırda inşası devam eden Luxera Towers projesine ait arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında yapılmış 12.11.2021 tarih ve 14452 yevmiye nolu Satış Vaadi ve arsa payı karşılığı şeklinde inşaat sözleşmesi bulunmakta olup sözleşmeye göre proje bünyesinde üretilen bağımsız bölümlerden 194 adet konut, 46 adet dükkan olmak üzere 240 adet bağımsız bölüm Luxera GYO'na aittir.

Luxera GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan projenin arsa değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki Şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri (Konut)

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Pera Investment: 544 441 33 78):** Luxera Towers projesinde yer alan, 66 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 1+1 daire 9.400.000 TL bedelle satılıktır. **(142.424 TL/m²)**
- **Emsal-2 (Türklink Mülk Yönetimi: 501 109 19 99):** Luxera Towers projesinde yer alan, 181 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 18. katta konumlu 3+1 daire 23.000.000 TL bedelle satılıktır. **(127.072 TL/m²)**
- **Emsal-3 (Pera Investment: 544 441 33 78):** Luxera Towers projesinde yer alan, 87 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 9. katta konumlu 1+1 daire 11.000.000 TL bedelle satılıktır. **(126.437 TL/m²)**
- **Emsal-4 (Tekce Gayrimenkul: 532 366 00 14):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan, Yeni Mahalle Avrupa Konutları Projesinde konumlu, 130 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1. katta konumlu 2+1 daire 19.100.000 TL bedelle satılıktır. **(146.923 TL/m²)**
- **Emsal-5 (Remax: 216 549 20 02):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan, Yeni Mahalle Başak Evler Projesinde konumlu, 125 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 3+1 daire 15.500.000 TL bedelle satılıktır. **(124.000 TL/m²)**

- **Emsal-6 (Yüce Gayrimenkul Danışmanlık: 850 288 87 00):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan inşa halindeki Valory Güneşli Projesinde konumlu, 78 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen ara katta konumlu 1+1 daire 10.000.000 TL bedelle satılıktır. **(128.205,-TL/m²)**

Satılık Ticari Emsalleri:

- **Emsal-7 (Tepecity Gayrimenkul: 533 421 67 11):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan Elmas Kule Projesinde konumlu, 80 m² kullanım alanlı dükkân 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (187.500 TL/m²)
- **Emsal-8 (Urartu Gayrimenkul: 542 317 15 82):** Taşınmazla aynı bölgede, Şehit Elim Ayaydın Caddesi üzerindeki 10-15 yıllık Yasemin Konakları projesinde konumlu, 37 m² kullanım alanlı dükkân 8.500.000 TL bedelle satılıktır. (229.730 TL/m²)
- **Emsal-9 (Scala Proje: 532 334 00 36):** Taşınmazla aynı bölgede, Güneşli Yolu Caddesi üzerindeki 10-15 yıllık İkebana Evleri projesinde konumlu, 70 m² kullanım alanlı dükkân 12.900.000 TL bedelle satılıktır. (184.286 TL/m²)
- **Emsal-10 (Ak Gayrimenkul: 533 191 23 96):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan yaklaşık 5 yıllık İstwest Projesinde konumlu, 110 m² kullanım alanlı dükkân 17.450.000 TL bedelle satılıktır. (158.636 TL/m²)

Emsal Analizi (Konut):

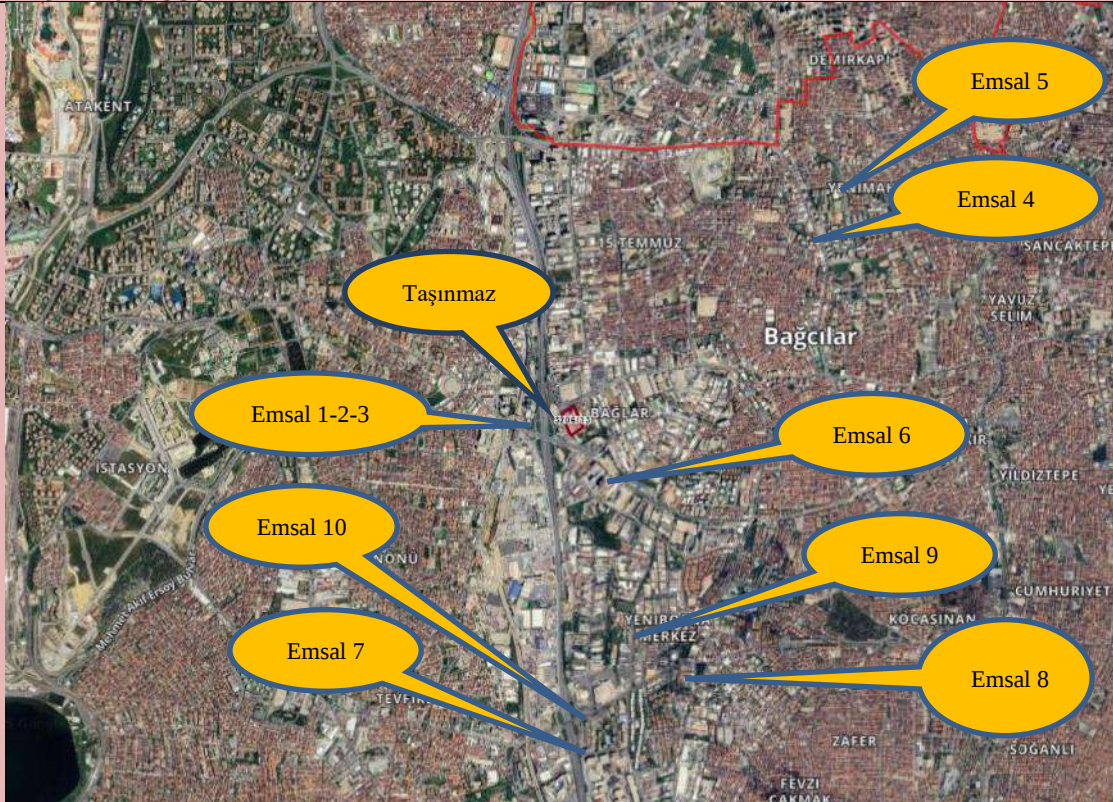
EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Luxera Towers Projesi			122.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	142.424	-10%	66	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	128.182
Emsal 2	127.072	-10%	181	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	114.365
Emsal 3	126.437	-10%	87	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	113.793
Emsal 4	146.923	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	132.231
Emsal 5	124.000	-10%	125	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Az Kötü	5%	-5%	117.800
Emsal 6	128.205	-10%	78	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Az Kötü	10%	0%	128.205

Emsal Analizi (Ticari):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-iyi				Site Bünyesinde AVM Dükkanları			190.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 7	187.500	-10%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	168.750
Emsal 8	229.730	-10%	37	0%	Az Kötü	5%	Orta Kötü	10%	Benzer	0%	5%	241.216
Emsal 9	184.286	-10%	70	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	193.500
Emsal 10	158.636	-10%	110	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	0%	158.636

Not: Emsal analiz tablosunda pazarlık payları %10 olarak alınmış, rapora konu projenin köşe parsel konumunda olması, Basın Ekspres Yolu Güneşli Kavşağı üzerinde yer alması dikkate alınmıştır. Şerefiye kriterinde ise proje özellikleri dikkate alınarak rapora konu projenin reklam kabiliyeti ve konu dükkanları konut bloklarının altında yer alan AVM bünyesinde yer almaları dikkate alınmıştır.

Emsal Kroki Tablosu:



17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar: (*)

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılının kalan bölümü ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının %8 üzerinde alınmıştır.

Yıl	Tarih	İsk. Oranı	Gün	İskonto Faktörü
2025	30.09.25	-	-	1,0000
2025	15.11.25	38%	46	1,0414
2025	31.12.25	38%	46	1,0846
2026	30.06.26	28%	181	1,2258
2026	31.12.26	28%	184	1,3882
2027	30.06.27	23%	181	1,5383
2027	31.12.27	23%	184	1,7075
2028	30.06.28	18%	182	1,8544
2028	31.12.28	18%	184	2,0158

Toplam İnşaat Alanı:

Yapı ruhsatlarına göre inşa edilecek yapı toplam alanı 83.199,67 m² dir. 12.11.2021 tarihli Satış Vaadi ve arsa payı karşılığı şeklinde inşaat sözleşmesine göre proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %51,50'si Luxera GYO'na ait olup buna göre 194 adet konut, 46 adet dükkan olmak üzere 240 adet bağımsız bölüm Luxera GYO'na aittir. Toplamda 15.884,45 m² satılabilir alana sahip 154 adet konutun ve 5.424,37 m² alana sahip 39 adet dükkânın ön satışı gerçekleşmiştir. Rapor tarihine kadar satılmış olan 193 adet bağımsız bölümün satış bedelleri tahsilat dönemleri dikkate alınmak suretiyle nakit akım tablosuna yansıtılarak sözleşmeye dayalı hak ve fayda değerine eklenmiştir. Gerçekleşen tahsilat tutarı için Şirket'in bağımsız denetim raporunda yer alan enflasyona göre endekslenmiş tutarlar dikkate alınmıştır.

	Konutlar	Ticariler
Luxera Gayrimenkul Toplam Satılabilir Alan (m2)	22.266,6	7.131,99
Ön satışı Yapılmış satılabilir alan (m2)	15.884,45	5.424,37
Stokta kalan satılabilir alan (m2)	6.382,15	1.707,62

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Stokta kalan konutların değerlendirme tarihi için ortalama 122.500,-TL/m² birim fiyat ile Ticari ünitelerin ise 190.500,-TL/m² bedelle satılacağı varsayılmıştır. 2025 yılının kalan kısmı, 2026 ve 2027 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Konut Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	122.500
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	126.618
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	130.875
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	143.259
2027	31.12.26	20%	184	1,2820	157.050
2027	31.12.27	15%	365	1,4743	180.607
2028	30.06.28	15%	182	1,5808	193.643
2028	31.12.28	10%	184	1,6586	203.174
2029	30.06.29	10%	181	1,7388	213.007

Ticari Birimler

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	190.500
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	196.904
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	203.524
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	222.782
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	244.228
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	261.755
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	280.863
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	294.533
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	309.030

KALAN STOĞUN SATIŞ TAMAMLANMA ORANLARI (KONUTLAR)				
Yıl	2025	2026	2027	2028
Konutlar	%15	%60	%25	%0
Kümülatif Satış Oranı	%15	%75	%100	%100
KALAN STOĞUN SATIŞ TAMAMLANMA ORANLARI (DÜKKANLAR)				
Yıl	2025	2026	2027	2028
Ticariler	%15	%40	%30	%15
Kümülatif Satış Oranı	%15	%55	%85	%100

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin genel inşaat seviyesi %66 mertebesinde dir. Kalan imalatların aşağıdaki sürede gerçekleşeceği varsayılmıştır.

İNŞAAT TAMAMLANMA SÜRESİ		
Yıl	2025	2026
Projenin Kalan Bölümünün İnşaat Tamamlanma Oranı	25%	75%

İnşaat Maliyetleri:

Ruhsata esas bağımsız bölüm alanlarının m² birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş (5A Yapı maliyeti 34.400 TL/m²), proje bünyesindeki 48.567,68 m² ortak alanın ortalama birim maliyeti 20.000,-TL m² olarak alınmıştır. Buna göre toplam inşaat alanına esas ortalama birim yapı maliyeti 26.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak %10 mertebesinde artış yapılmıştır.

Buna göre yıl bazında birim inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Kalan Birim İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller					
Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Maliyeti (TL)	
Luxera Towers	5A	26.000,00	83.199,67	2.163.191.420	
Toplam/Ortalama			83.199,67	2.163.191.420	
Yapı Birim Maliyeti				26.000	
Ek Maliyetler Oranı				10%	
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet				28.600	
İnşaat İlerleme Oranı				66%	
İnşa Edilen m2				54.912	
İnşa Edilecek m2				28.288	
Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet					
Yıl	Tarih	Maliyet Artışı	Gün	Artış Oranı	Birim Maliyet
2025	30.09.25	-	-	1,0000	28.600
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	29.561
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	30.555
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	33.447
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	36.666
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	39.298
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	42.166
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	44.219
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	46.395

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere sözleşmeden kaynaklanan hak ve fayda değeri **2.148.200.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Değerleme konusu bağımsız bölümlerden üçüncü kişilere satış vaadi yapılmış olanların değeri Müşteri'nin talebi üzerine ilgili sözleşmede yer alan KDV Hariç satış bedeli olarak kabul edilmiştir.

Luxera Towers Projesi (Sözleşmeden Doğan Hak ve Faydalar)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	16.352,22
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	83.199,67
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	22.267
Stok Konut Alanı (m2)	6.382
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	7.132
Stok Ticari Alan (m2)	1.708

	Gerçekleşen	2025	2026	2027	2028
--	-------------	------	------	------	------

Satış Varsayımları

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	--	126.618	143.259	168.320	189.398
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	808.096.229	914.299.084	1.074.246.104	1.208.764.762
Satış Oranı	--	15%	60%	25%	0%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	--	196.904	222.782	261.755	294.533
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	336.237.538	380.427.061	446.978.778	502.950.110
Satış Oranı	--	15%	40%	30%	15%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%
--------------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	38%	28%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,23	1,54	1,85

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri	121.214.434	548.579.451	268.561.526	0
-----------------------	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	--	15%	60%	25%	0%
Kümülatif Satış Oranı	--	15%	75%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	808.096.229	914.299.084	1.074.246.104	1.208.764.762
Luxera Gayrimenkul Yıllık Satış Geliri (TL)	--	121.214.434	548.579.451	268.561.526	0

Ticari Ünite Satış Gelirleri	0	50.435.631	152.170.824	134.093.633	75.442.517
------------------------------	---	------------	-------------	-------------	------------

Satış Oranı	--	15%	40%	30%	15%
Kümülatif Satış Oranı	--	15%	55%	85%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	336.237.538	380.427.061	446.978.778	502.950.110
Luxera Gayrimenkul Yıllık Satış Geliri (TL)	--	50.435.631	152.170.824	134.093.633	75.442.517

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		29.561	33.447	39.298	44.219
Kalan İnşaat İlerleme Oranı		25%	75%	0%	0%
İnşa Edilen m2	54.912	7.072	21.216	0	0
Kalan İnşaat Gideri		209.057.882	709.599.019	0	0

Serbest Nakit Akımı	0	-37.407.817	-8.848.744	402.655.159	75.442.517
Ön Satış Gerçekleşen Taşınmazlara ait Tahsilatlar	1.366.683.101	409.644.997	157.923.190	0	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	1.366.683.101	357.430.124	121.613.451	261.747.789	40.681.912

Sözleşmeden Doğan Hak ve Fayda Değeri (TL)	2.148.200.000
--	---------------

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

17.2. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve fayda değeri 2.148.200.000,-TL olarak hesaplanmıştır.**

17.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler inşa halinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

17.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu projenin resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

17.5. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh, rehin v.b. not bulunmamaktadır. Taşınmazlardan ön satışı yapılmış olan bazı bağımsız bölümler üzerinde şerh olarak “Satış Vaadi Vardır” notu bulunmaktadır. Proje inşa halinde olup daire teslimleri henüz yapılmamıştır.

17.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri rapora konu edilmiş olup arsa değeri hesaplanmamıştır.

17.8. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.9. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

17.10. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

12.11.2021 tarihli Satış Vaadi ve arsa payı karşılığı şeklinde inşaat sözleşmesine göre proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %51,50'si Luxera GYO'na, kalan %48,50'si ise arsa sahiplerine aittir.

17.11. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu proje inşa halinde olup yapı ruhsatları ve diğer gerekli belgeler alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirilme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

17.12. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde Luxera Towers projesi inşa edilmektedir.

17.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olup, kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. İnşaata başlanması için gerekli izinler alınmış olup inşaatı devam etmektedir. Bu bakımdan portföye alınmasına engel teşkil eden bir durum bulunmamaktadır. Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmelerden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Luxera Towers projesinde Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.11.2021 tarihli satış vaadi ve arsa karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için;**

2.148.200.000,-TL (İkimilyaryüzkırksekizmilyonikiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Sözleşmeden doğan hak ve faydanın KDV (%20) dâhil değeri 2.577.840.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Rapora konu taşınmazların GYO portföyünde proje başlığı altında yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine ve *e-imzalı* düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı
- İnşaat Sözleşmesi
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıtları
- Mimari Proje Resimleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(Luxera Nevbahar Projesi – 7 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 422

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:19

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:19

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:22

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	11
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	12
11.1. İMAR DURUMU	12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2. BÖLGE ANALİZİ	18
12.2.1. İSTANBUL İLİ:	18
12.2.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ:	21
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	29
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	30
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	35
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	38
13. AÇIKLAMALAR	39
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40

15. DEĞERLENDİRME.....	41
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	41
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	41
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	43
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	44
17. FİYATLANDIRMA.....	45
17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	45
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	49
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	49
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	49
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	49
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	49
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	49
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	50
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	50
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	50
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	50
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	50
18.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	50
19. SONUÇ.....	51

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, 29 Ekim Caddesi, No:2, Luxera Nevbahar Projesi, C2 Blok 3 nolu, C3 Blok 4 nolu, D Blok 7 nolu, F Blok 10 – 11 nolu, G1 Blok, 1 nolu, G3 Blok 5 nolu daireler. Başakşehir/ İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	1906 ada 3 parsel üzerinde yer alan Nevbahar Projesindeki 7 adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1906 Ada, 3 Parselde yer alan 7 adet daire.
İMAR DURUMU ÖZETİ	Konut Alanı Emsal: 1.00 (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İstanbul İli, Kayabaşı Mah., 1906 ada 3 nolu parselde yer alan Luxera Nevbahar Projesi'nde yer alan 7 adet bağımsız bölüm.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, 1906 ADA 3 NOLU PARSELDEKİ NEVBAHAR PROJESİNDE YER ALAN 7 ADET DAİRENİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	127.450.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, 29 Ekim Caddesi, No:2, Luxera Nevbahar Projesi, C2 Blok 3 nolu, C3 Blok 4 nolu, D Blok 7 nolu, F Blok 10 – 11 nolu, G1 Blok, 1 nolu, G3 Blok 5 nolu daireler. <u>Başakşehir/ İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/422
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İstanbul İli, Kayabaşı Mah., 1906 ada 3 nolu parselde yer alan Luxera Nevbahar Projesi'nde yer alan 7 adet bağımsız bölüm.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarih (Değerleme Tarihi: 30.06.2024) ve 2024/313 nolu değerlendirme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Hak ve Faydanındeğeri için 420.600.000,-TL takdir edilmiştir. 08.01.2025 tarih (Değerleme Tarihi: 31.12.2024) ve 2024/549 nolu değerlendirme raporunda Luxera Gayrimenkul'e ait 14 adet bağımsız bölümün değeri için 210.200.000,-TL takdir edilmiştir. 07.07.2025 tarih (Değerleme Tarihi: 30.06.2025) ve 2025/274 nolu değerlendirme raporunda 10 adet bağımsız bölümün değeri için 175.550.000,-TL takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy İstanbul
TELEFON NO	2124654434

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ – İLÇESİ	İstanbul – Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı
PAFTA NO	F21-C-11-D-1-A
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	Arsa
ADA NO	1906
PARSEL NO	3
ARSA ALANI (m²)	22.879,01
KAT NO	Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu
BLOK NO	Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu

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

Tapu Bilgileri Tablosu

Tapu Tablosu													
Sıra No	Cilt	Sayfa	Pay	/	Payda	Ada	Parsel	Arsa Yüz Ölçümü	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Malik
1	527	54996	713000	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	C2	1	3	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327
2	527	55007	713000	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	C3	1	4	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327
3	527	55020	618700	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	D	3	7	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327
4	527	55039	723800	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	F	2	10	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327
5	527	55040	682000	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	F	2	11	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327
6	527	55049	615863	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	G1	ZEMİN	1	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327
7	528	55103	618700	/	114395050	1906	3	22879,01	Mesken	G3	ZEMİN	5	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) -06.06.2024-20327

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden şirket yetkilileri tarafından alınan takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyan: Yönetim Planı: 08.12.2022 (15.12.2022 – 51133)

Rehin : VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/1 dereceden 50.000.000.00 TL bedelle tarih, yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (C2-03 nolu taşınmaz üzerinde)

Rehin : ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 50.000.000.00 TL bedelle 15.03.2024 tarih, 10146 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (C3-4 nolu taşınmaz üzerinde)

Rehin : KUYEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 350.000.000.00 TL bedelle 22.11.2024 tarih, 45810 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (D-7nolu taşınmaz üzerinde)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların alım-satımını ve devredilmesini engelleyecek şekilde herhangi bir not bulunmamaktadır.

Vakıf Katılım Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine olan ipotek şerhleri şirketin kendi tüzel kişiliği lehine temin edilen finansman için tesis edilmiş olup ilgili beyan yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrasında yer alan kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin vadiğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." hükmü çerçevesinde söz konusu ipotekler gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmemektedir.

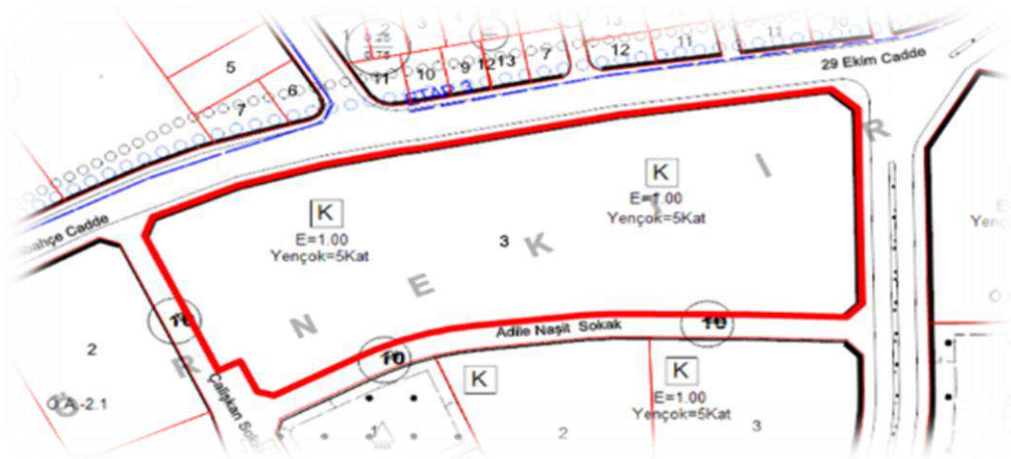
11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumuna göre 1906 ada 3 no'lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yapılaşma koşulları "KAKS: 1,00; Yençok: 5 kat şeklindedir. Rapora konu taşınmaz rezerv yapı alanında kalmaktadır.

Gelişme Konut Alanları Plan Notları:

- Gelişme konut alanlarında planda gösterildiği şekilde e:1,00 ve yençok:5 kat olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda minimum parsel ve ifraz şartı 5000 m²' dir.
- Bu alanlarda, yapılaşma emsal değerinin %5'i ve yençok=5.50 m. olmak üzere günlük ihtiyaçlarını karşılayacak bağımsız ticari birimler yer alabilir. Meri yönetmelikte belirlenen çekme mesafelerini aşmamak koşuluyla, bu alanda yer alacak ticari amaçlı kısımların ada/parsel içerisindeki konumu ve büyüklüğü mimari avan projede belirlenecektir.
- Ticaret olarak kullanılacak konut alanlarında, zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, yönetmelikte belirlenen ticari birimler yer alabilir.



İmar Planı

11.2. İmar dosyası incelemesi

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde projede yer alan bloklara ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
BLOK NO	YENİ YAPI RUHSATI	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
C2	30.03.2022- 153	08.01.2024-14	11.08.2025-358	10	3B	1.678,80	0,00	541,55	6 (1+5)	2.220,35
C3	30.03.2022- 154	08.01.2024-15	11.08.2025-359	10	3B	1.678,80	0,00	541,55	6 (1+5)	2.220,35
D	30.03.2022- 155	08.01.2024-16	11.08.2025-360	10	3B	1.433,10	0,00	467,93	6 (1+5)	1.901,03
F	30.03.2022 -157	08.01.2024-18	11.08.2025-362	19	3B	2.840,00	0,00	796,90	6 (1+5)	3.636,90
G1	30.03.2022 -158	08.01.2024-19	11.08.2025-363	25	3B	2.939,65	0,00	1.067,63	6 (1+5)	4.007,28
G3	30.03.2022 -160	08.01.2024-21	11.08.2025-365	25	3B	2.939,65	0,00	1.067,63	6 (1+5)	4.007,28

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı vb. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Luxera Nevbahar Projesi'nin yapı denetimleri Yılçem Denetim Merkezi Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Adres: Denizköşkler Mahallesi, E-5 Yanyol Caddesi, O Blok No:43, Avcılar/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar için son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım bulunmamaktadır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik veya kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Projenin üzerinde bulunduğu arsaya ilişkin olarak 15.09.2021 tarih ve 11485 yevmiye nolu, 16.09.2021 tarih ve 11485 yevmiye nolu Bakırköy 42. Noteri tarafından tescil edilmiş Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi ön hesap formları ekte sunulmuştur.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede yapı ruhsatları alınmış olup yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 29 Ekim Caddesi üzerinde yer alan Luxera Nevbahar projesi bünyesindeki 7 adet bağımsız bölümdür.

Rapora konu proje konum olarak Kayaşehir ile Şamlar arasındaki gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. Projenin yakın çevresinde Şamlar Tabiat Parkı, Sazlıdere Barajı, Başakşehir Çam ve Şakura Hastanesi, Başakşehir Millet Bahçesi ile Avrupa Konutları, Nidapark, Evvel İstanbul, Adım İstanbul gibi konut projeleri yer almaktadır.

Proje, nüfus yoğunluğunun bulunduğu ve ticari hareketliliğin bulunduğu bölgelere yakındır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda yer almaktadır. Bölgede altyapı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Toplu taşıma ve özel araçla ulaşılabilir bir konumdadır.

Projenin bazı referans noktalarına olan kuş uçuşu yaklaşık uzaklıkları aşağıda verildiği şekildedir.

- Başakşehir Millet Bahçesi : 1,5 km.
- Merkez Kayaşehir AVM : 1,4 km.
- Çam ve Şakura Şehir Hast. : 2,4 km.
- Atatürk Olimpiyat Stadyumu : 5 km.
- TEM Otoyolu : 6,8 km.
- İstanbul Havalimanı : 14 km.





Konum Krokisi / Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul,Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. Ekonomik büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelmektedir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Dünyadaki tek kıtalararası şehir olan İstanbul'un, Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibariyle 39 ilçesi bulunmaktadır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye mevcuttur.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar sünni İslam'ın da merkezi olmuştur.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan ÇatalcaAvrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı, bu iki kıtayı ayırmaktadır. Boğaz üzerindeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği göstermektedir. Dolayısıyla ılıman bir iklime sahiptir. İstanbul yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve kimi zaman karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarında ortalama sıcaklık 2 ila 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Bu dönemlerde bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir. En soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şehir oldukça rüzgârlı olup rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımadayı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı olan Dolmabahçe SarayıKabataş'dadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

- Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptirler. Bu ilçeler Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Şişli, Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %30,1'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %40,3, ithalâttaki payı ise %49'dur.

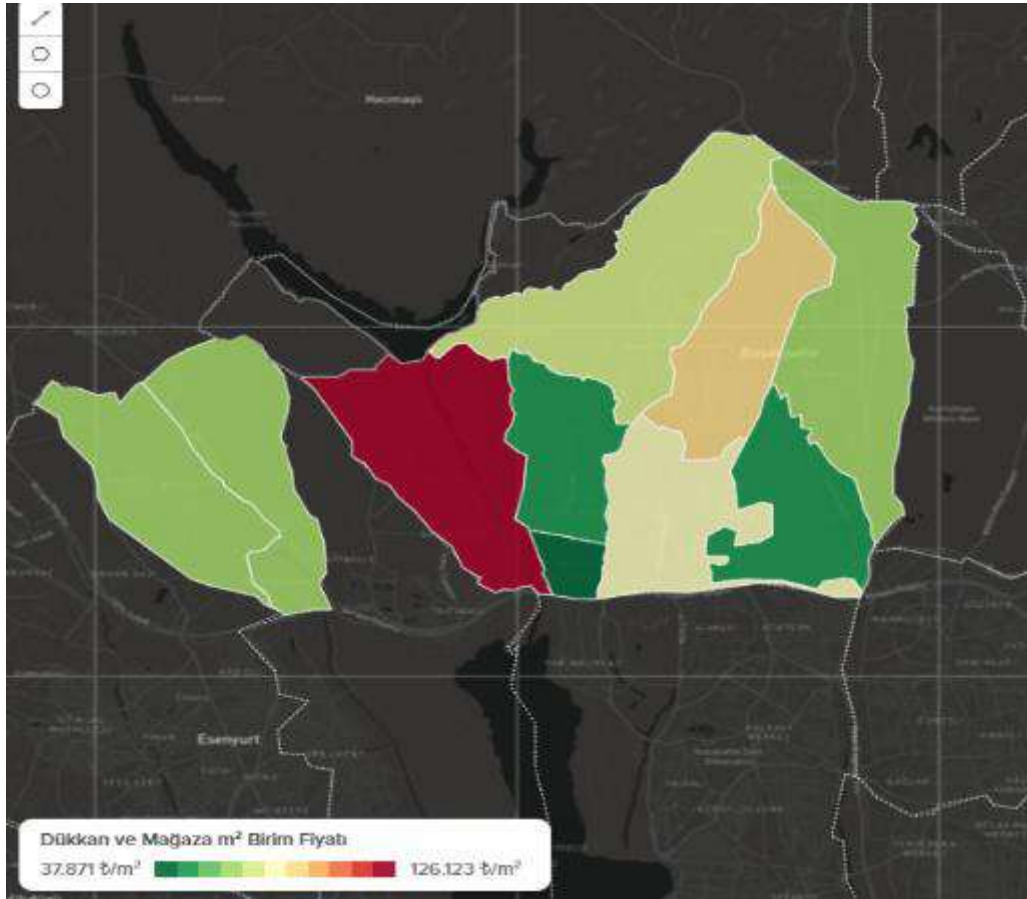
12.2.2. Başakşehir İlçesi:

İstanbul'un bir ilçesidir.2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır.Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir.İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Ortadoğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri'de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

İlçeye ulaşım Metro, TEM Otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve Ispartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir.7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.



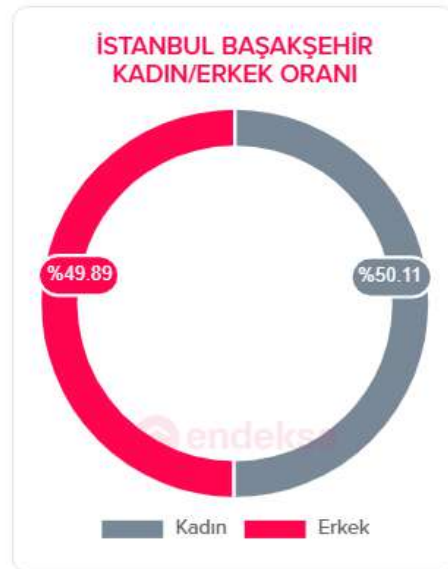
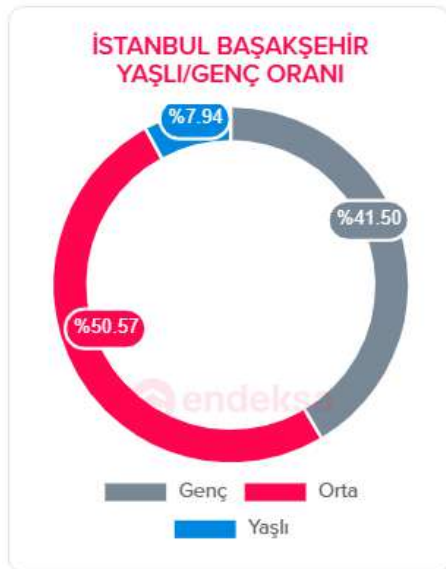
KİŞİ BAŞI TÜKETİM HARCAMALARI (₺/ay)						
	150 m	300 m	600 m	Kayabaşı	Başakşehir	İstanbul
Gıda Harcaması	1,824	3,393	3,389	3,443	3,734	3,532
Alkol, Sigara ve Tütün	310	568	567	576	627	596
Giyim ve Ayakkabı	292	746	744	760	779	683
Konut ve Kira	2,081	3,926	3,921	3,984	4,309	4,063
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	364	938	936	956	977	855
Sağlık	145	361	361	368	378	333
Ulaşım	639	2,493	2,488	2,552	2,474	1,989
Haberleşme	259	580	579	590	618	558
Eğitim ve Kültür	124	384	383	392	390	327
Eğitim Hizmetleri	149	452	452	462	460	387
Lokanta ve Oteller	355	885	884	902	926	816
Çeşitli Mali ve Hizmetler	191	661	660	676	665	546

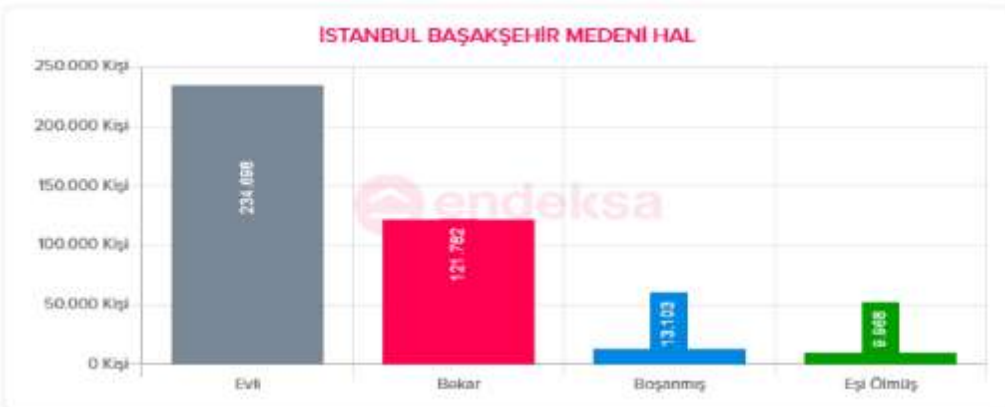
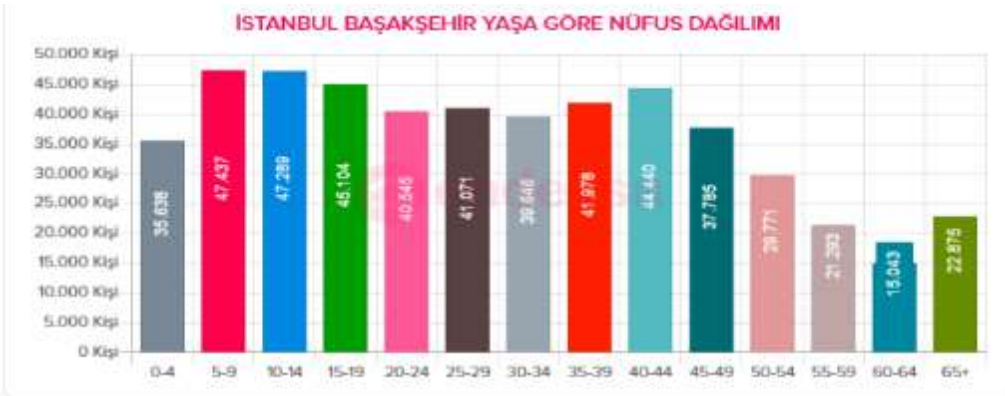
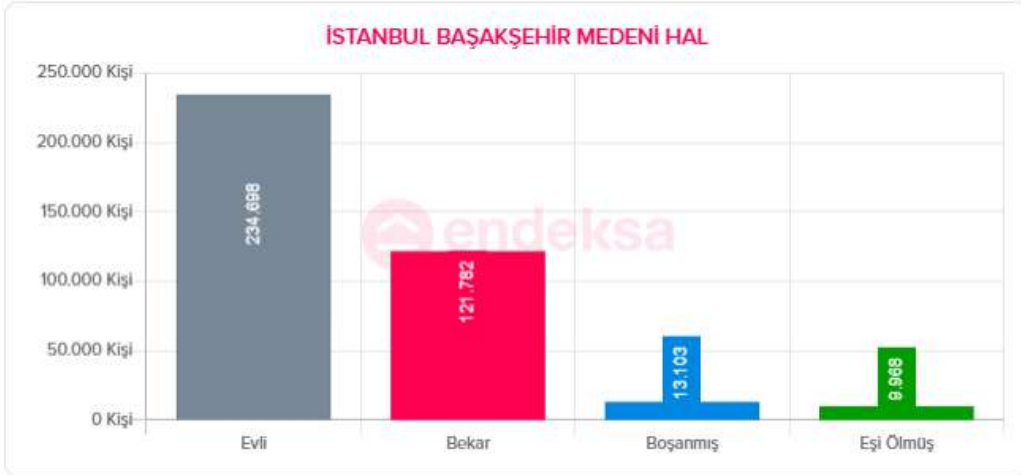
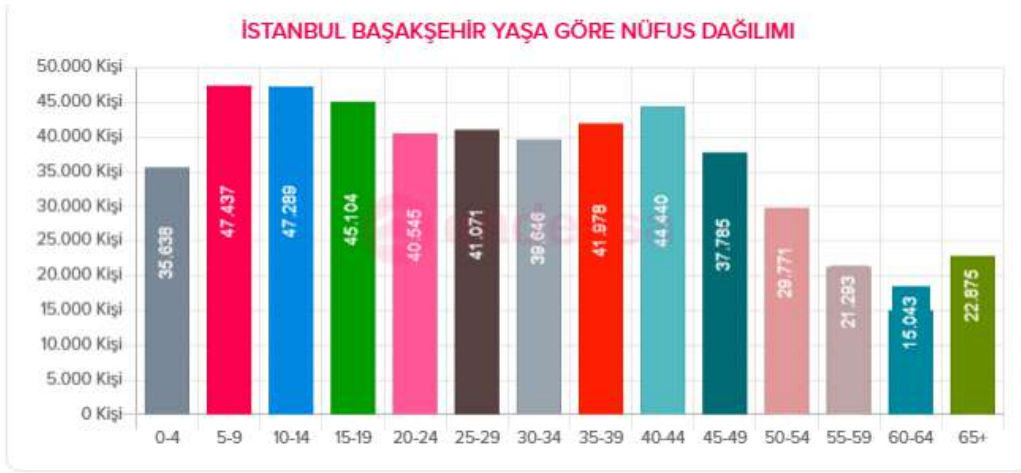
Bölge Analizi

DEMOGRAFI						
	150 m	300 m	600 m	Kayabaşı	Başakşehir	İstanbul
Toplam Nüfus (Kişi)	25	2,417	6,923	108,455	509,915	15,655,924
Baskın Yaş Grubu	65+	5-9	5-9	5-9	5-9	40-44
Z Kuşağı (0-19)	7	885	2,538	40,068	175,468	4,242,305
Y Kuşağı (20-39)	8	755	2,167	33,986	163,240	5,148,191
X Kuşağı (40-59)	7	636	1,820	28,480	133,289	4,394,371
A+ SES Oranı	3.85 %	9.84 %	9.84 %	10.00 %	8.00 %	7.00 %
A SES Oranı	23.08 %	39.44 %	39.41 %	40.00 %	35.00 %	29.00 %
B SES Oranı	26.92 %	25.01 %	25.02 %	25.00 %	24.00 %	24.00 %
C SES Oranı	26.92 %	14.43 %	14.43 %	14.00 %	19.00 %	23.00 %
D SES Oranı	19.23 %	11.29 %	11.30 %	11.00 %	14.00 %	16.00 %
Hane Geliri	23,462 ₺/Ay	55,919 ₺/Ay	55,827 ₺/Ay	56,944 ₺/Ay	58,983 ₺/Ay	52,501 ₺/Ay
Kişi Başı Gelir	7,472 ₺/Ay	17,809 ₺/Ay	17,779 ₺/Ay	18,135 ₺/Ay	18,784 ₺/Ay	16,720 ₺/Ay
Kişi Başı Gider	6,733 ₺/Ay	15,387 ₺/Ay	15,364 ₺/Ay	15,660 ₺/Ay	16,337 ₺/Ay	14,687 ₺/Ay
Konut	15 Ad.	846 Ad.	2,429 Ad.	37,152 Ad.	203,743 Ad.	6,505,304 Ad.
İşyeri	3 Ad.	81 Ad.	232 Ad.	3,321 Ad.	51,933 Ad.	1,152,616 Ad.

Bölge Analizi

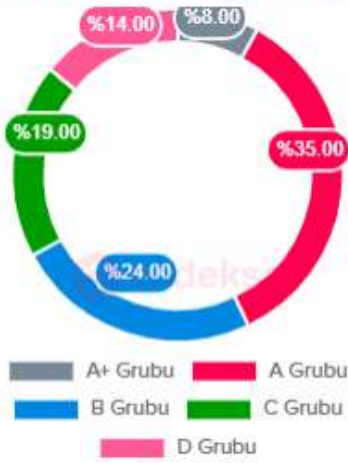
Başakşehir Demografik Veriler



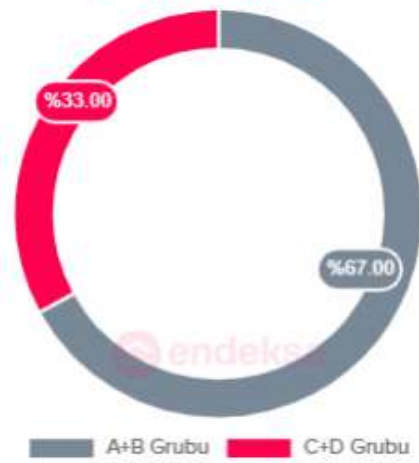




SOSYO-EKONOMİK STATÜ ORANI



A+B / C+D GRUBU



HANE HALKI
3,73



KİŞİ BAŞI GELİR Bilgi
18.784 ₺



HANE GELİRİ Bilgi
58.983 ₺



HANE HALKI
3,73

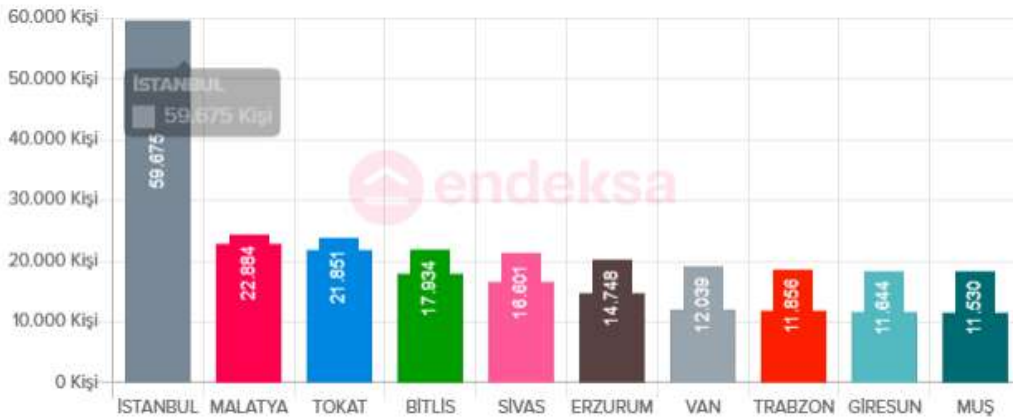


KİŞİ BAŞI GELİR Bilgi
18.784 ₺



HANE GELİRİ Bilgi
58.983 ₺

KÜTÜK DAĞILIMI



Ad	Nüfus Dağılımı	Yaş Dağılımı	Medeni Hal	Eğitim Düzeyi	SES
Kayabaşı	108.455 Kişi	5-9	Evli	Lise	A Grubu
Güvercintepe	74.234 Kişi	25-29	Evli	İlkokul	C Grubu
Başakşehir	71.096 Kişi	10-14	Evli	Lise	A Grubu
Başak	70.758 Kişi	20-24	Evli	Lise	A Grubu
Bahçeşehir 2. Kısım	60.171 Kişi	40-44	Evli	Lisans	A Grubu
Bahçeşehir 1. Kısım	36.693 Kişi	40-44	Evli	Lisans	A Grubu
Şahintepe	32.254 Kişi	15-19	Evli	İlkokul	B Grubu
Ziya Gökalp	29.997 Kişi	20-24	Evli	Lise	C Grubu
Altınşehir	24.901 Kişi	25-29	Evli	İlkokul	C Grubu
Şamlar	1.262 Kişi	65+	Evli	İlkokul	C Grubu

Kayabaşı Mahallesi Demografik Veriler



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI NÜFUSU

112.367

Kişi

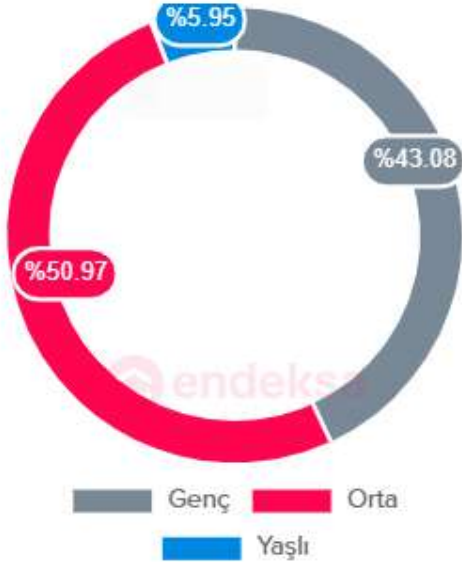


İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI NÜFUS YOĞUNLUĞU

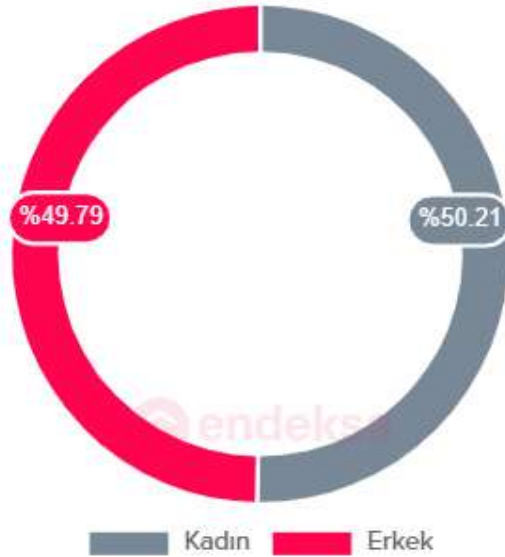
8.092,56

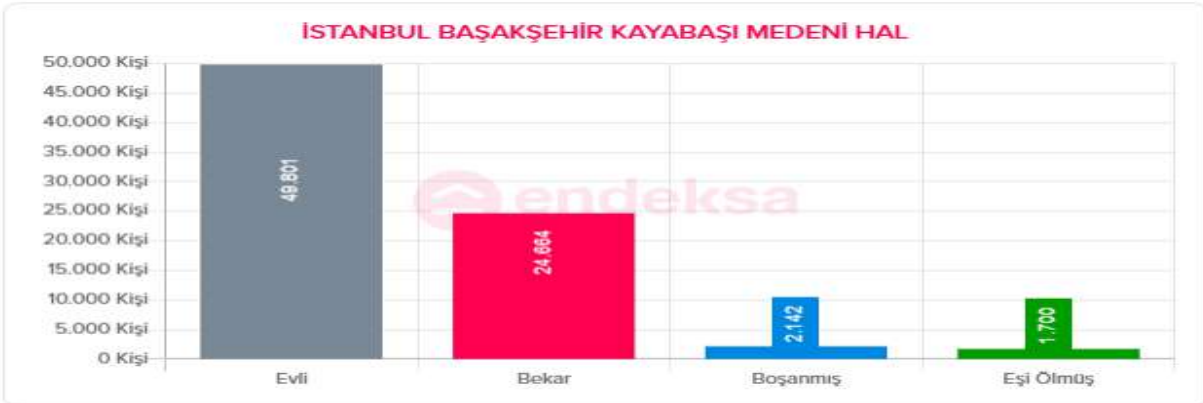
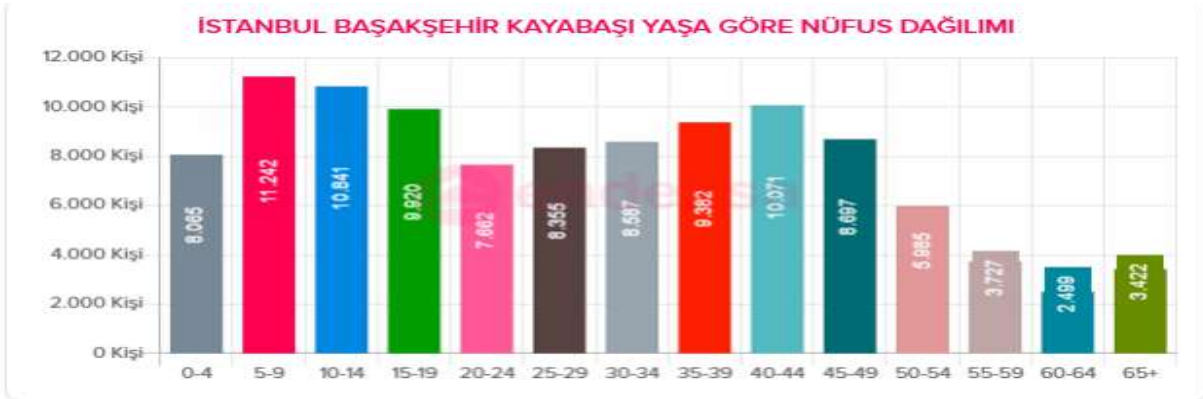
Kişi/km²

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI YAŞLI/GENÇ ORANI



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI KADIN/ERKEK ORANI





12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

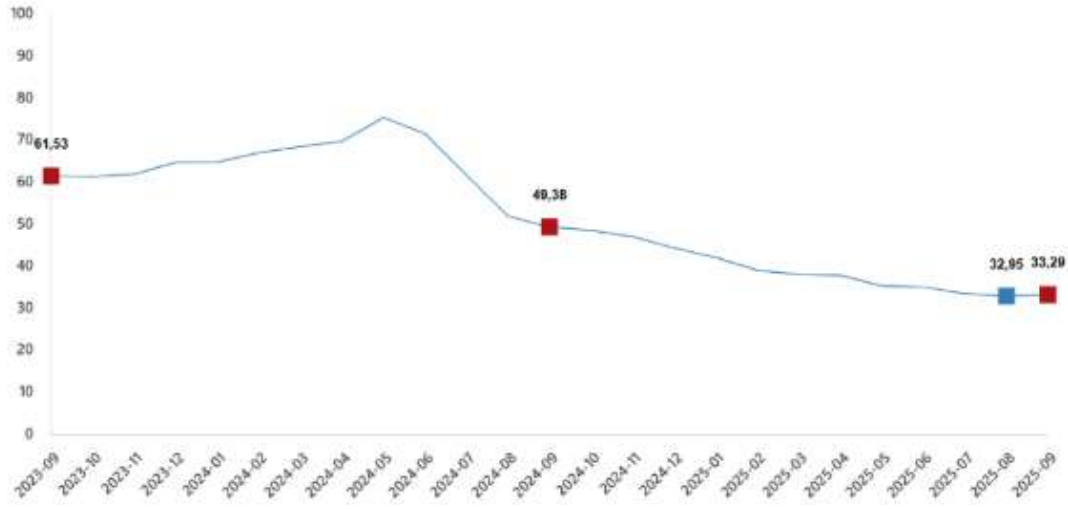
2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya’nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı

Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

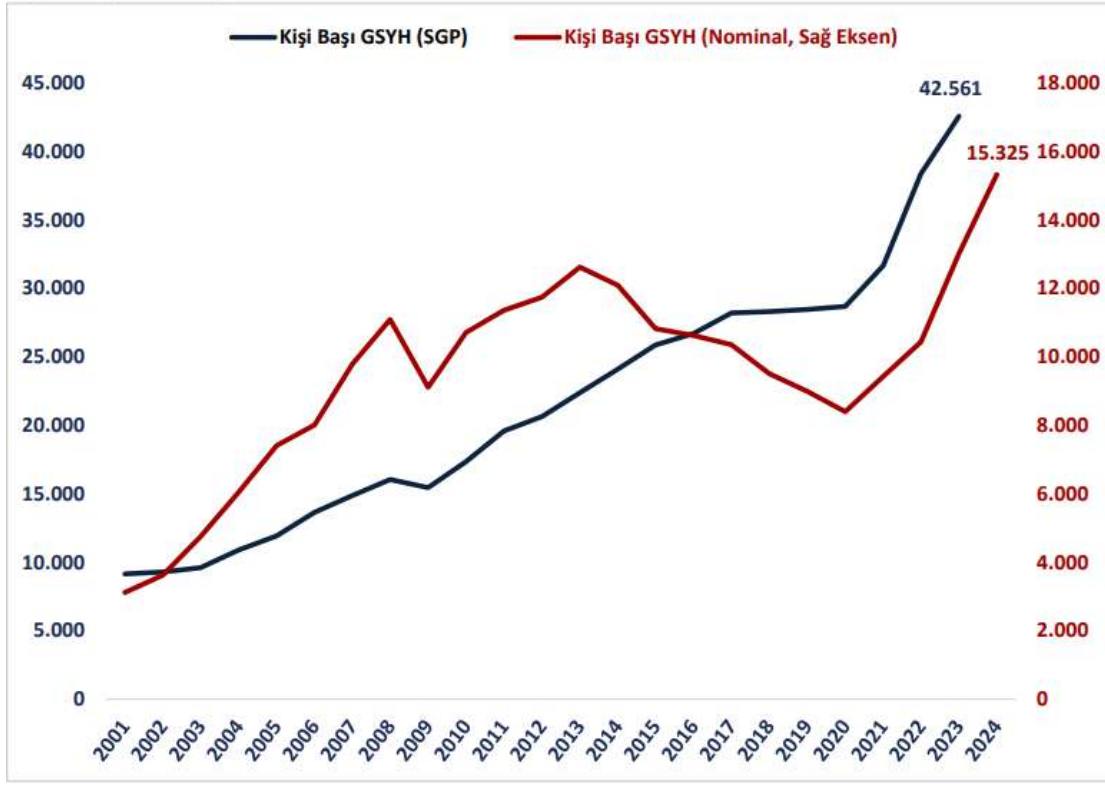
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başı Düşen GSYH (USD)



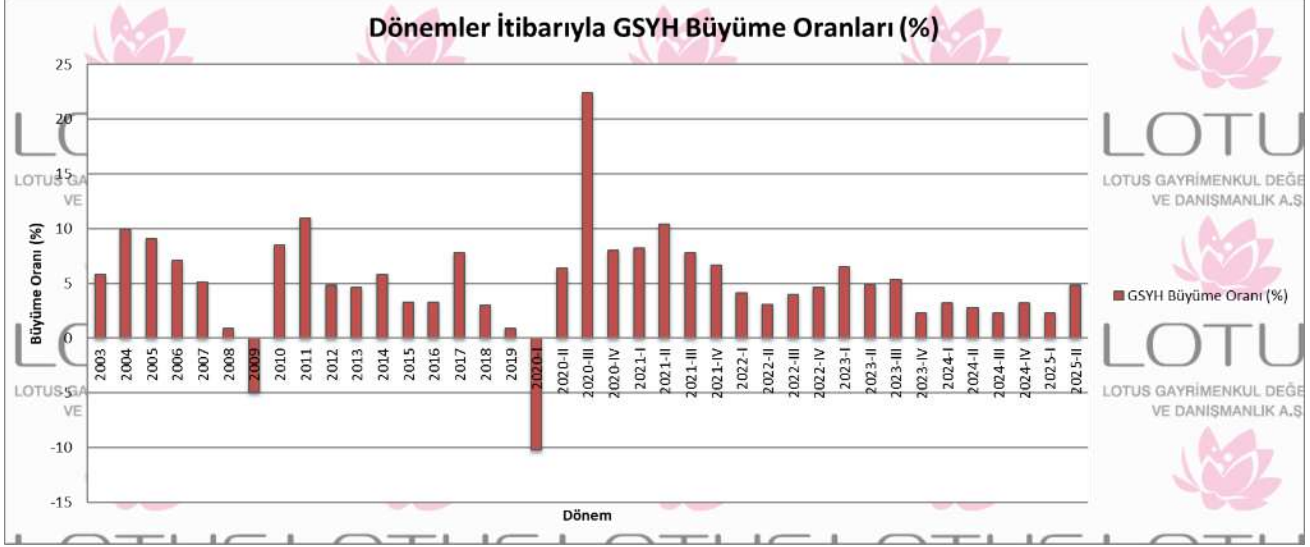
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

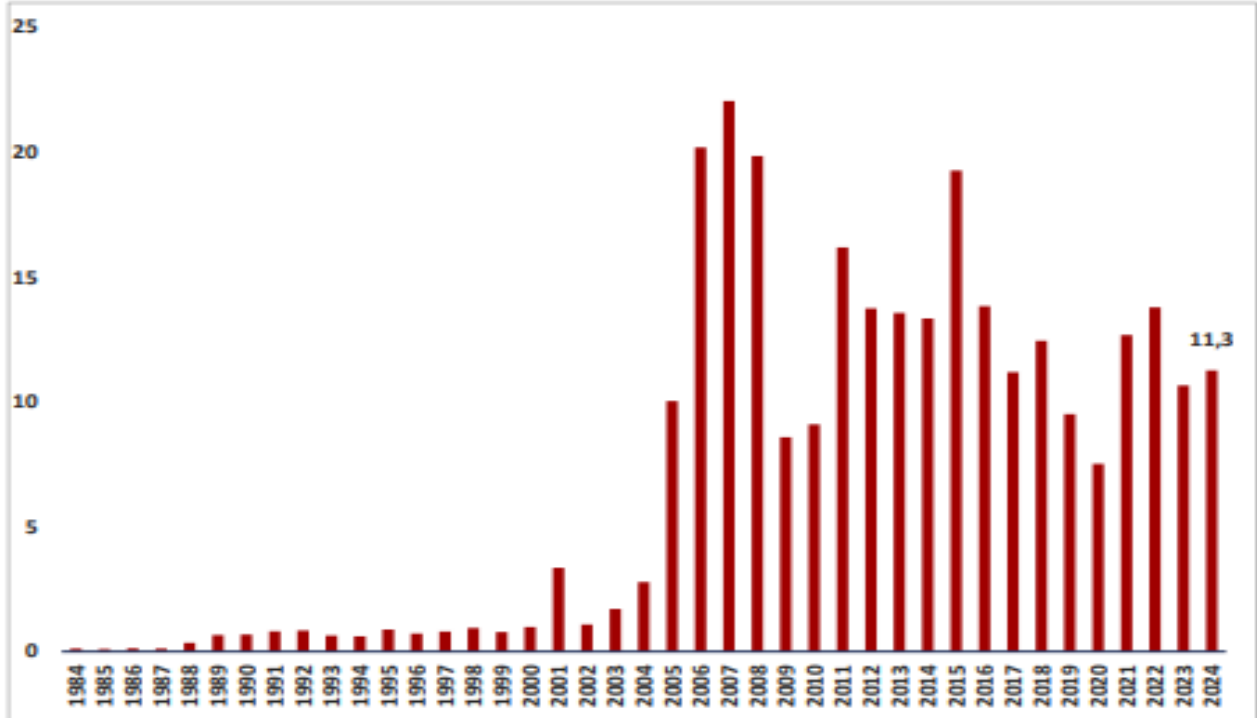
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

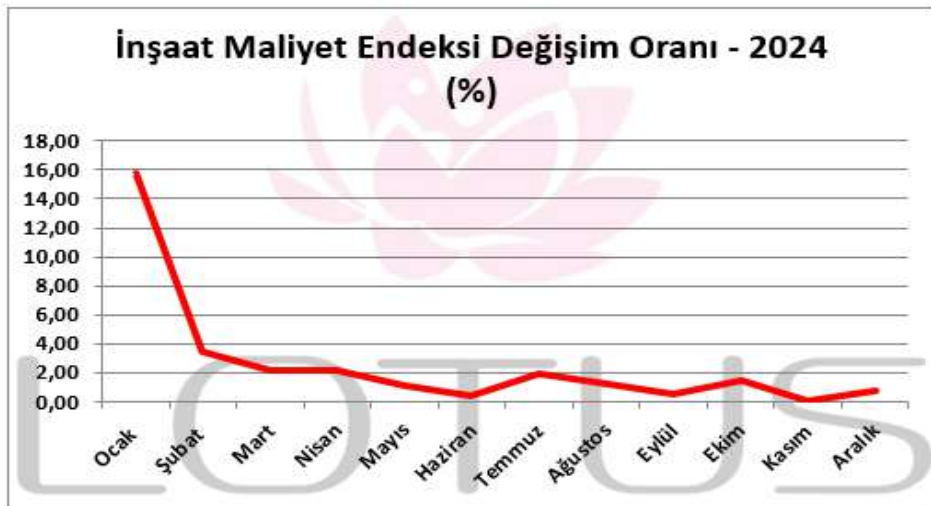
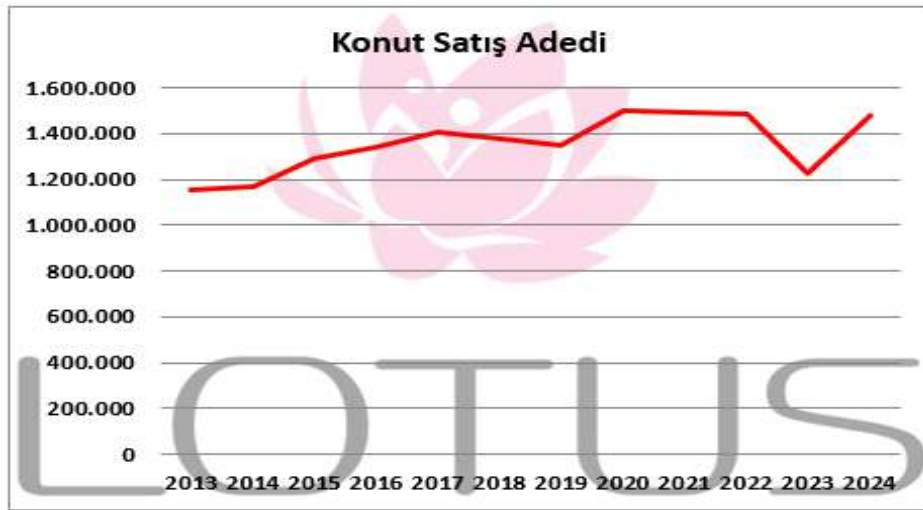
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu proje 22.879,01 m² yüzölçümüne sahip 1906 ada 3 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 1906 ada 3 parsel 29 Ekim Caddesi üzerinde ve köşe konumda yer almaktadır. 29 Ekim Caddesi'ne cephesi yaklaşık 185 m.dir.
- Parselin dörtgene benzer bir geometrik şekli ve hafif eğimli bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Nebbahar projesi yatay mimari konseptinde inşa edilmektedir. Proje sahasının yaklaşık %70'i peyzaj alanı olarak planlanmıştır.
- Nebbahar Projesi A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D, E, F, G1, G2, G3, H1, H2 Bloklar olmak üzere 15 adet blok ve otopark bloğundan meydana gelmektedir.
- B ve E Bloklar bodrum+zemin kat olmak üzere 2 kattan, diğer bloklar ise bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere 6 kattan meydana gelmektedir.



Vaziyet Planı

- A1-A2-A3 Bloklarda 15'er adet konut, B Bloкта 5 adet dükkân, C1-C2-C3-D Bloklarda 10'ar adet konut, E Bloкта 6 adet dükkân, F Bloкта 19 adet konut, G1, G2, G3 Bloklarda 25'er adet konut, H1, H2 Bloklarda 10'ar adet konut bulunmaktadır.
- Proje 199 adet konut, 11 adet dükkândan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde spor salonu, yürüyüş parkurları, kapalı otopark, cadde dükkânları, çocuk parkı, süs havuzu bulunmaktadır.
- Rapora konu dairelerin blok, kat ve kullanım alanlarını gösteren liste aşağıda yer almaktadır.

Taşınmaz Listesi								
Sıra No	Tipi	Blok No	Kat	Daire No	Daire Tipi	Genel Brüt m ²	Teras Alanı (m2)	Bahçe Alanı (m2)
1	Konut	G1	Zemin Kat	01	3+1	168,00	44,00	152,84
2	Konut	G3	Zemin Kat	05	3+1	168,00	44,00	103,57
3	Konut	C2	1. Kat	03	4+1	205,00	--	--
4	Konut	C3	1. Kat	04	4+1	205,00	--	--
5	Konut	D	3. Kat	07	3+1	173,00	--	--
9	Konut	F	2. Kat	10	4+1	220,00	--	--
10	Konut	F	2. Kat	11	4+1	208,00	--	--
TOPLAM						1.347,00	88,00	256,41

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında projenin tamamlanarak konut+ticaret fonksiyonunun devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Proje bünyesindeki ticari alanların mevcudiyeti, - İnşai kalitesinin yüksek olması, - Tamamlanmış altyapı.	
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin az katlı olması ve peyzaj alanının geniş olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **"Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi"** kullanılmıştır.

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş 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; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri (Satılık Konut)

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

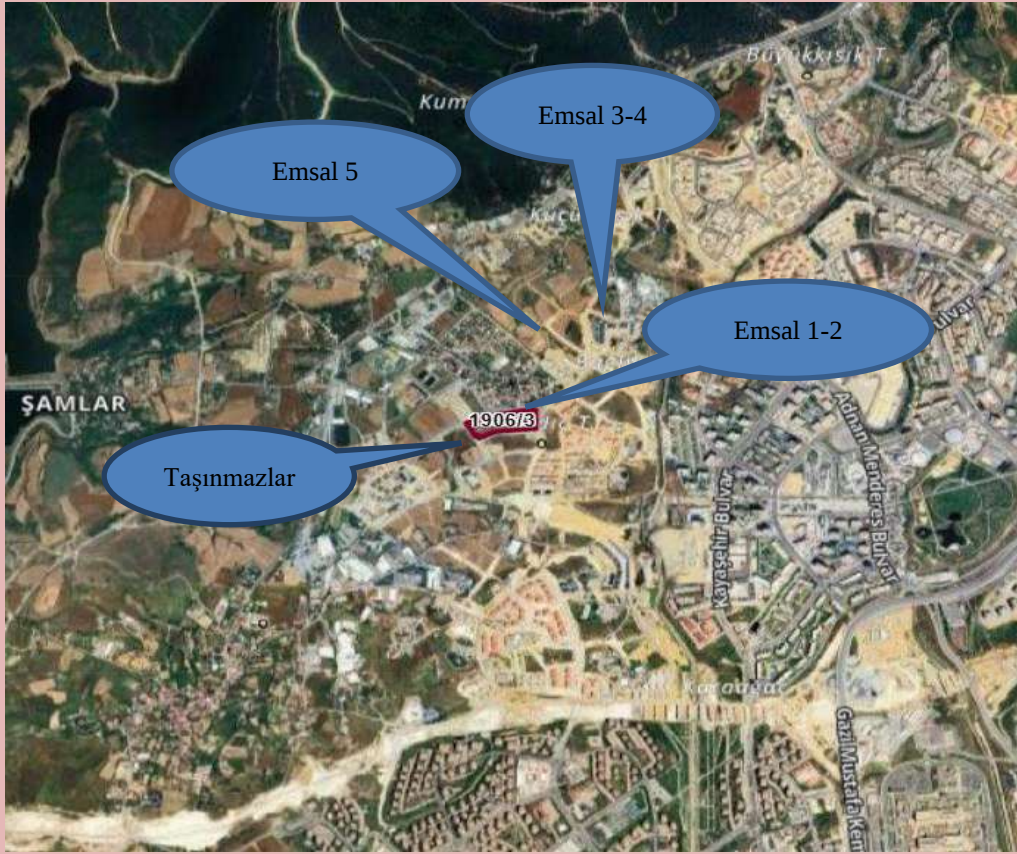
Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Vizyoncity Gayrimenkul: 212 979 04 34):** Nevbahar projesinde konumlu, 130 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1. katta konumlu 3+1 daire 13.900.000 TL bedelle satılıktır. **(106.923 TL/m²)**
- **Emsal-2 (Wafra Gayrimenkul: 542 301 52 52):** Nevbahar projesinde konumlu, 123 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 3+1 daire 14.500.000 TL bedelle satılıktır. **(117.886 TL/m²)**
- **Emsal-3 (Turyap: 531 500 35 75):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Bir Bahçe projesinde konumlu, 172 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 3+1 daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. **(101.744 TL/m²)**
- **Emsal-4 (Serra Emlak: 553 111 06 67):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan eden Bir Bahçe projesinde konumlu, 225 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 4+1 daire 23.000.000 TL bedelle satılıktır. **(102.222 TL/m²)**
- **Emsal-5 (Başakşehir Emlak Merkezi: 212 809 32 40):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ve inşası devam eden Bir Bahçe 2 projesinde konumlu, 187 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu 3+1 daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. **(93.583 TL/m²)**

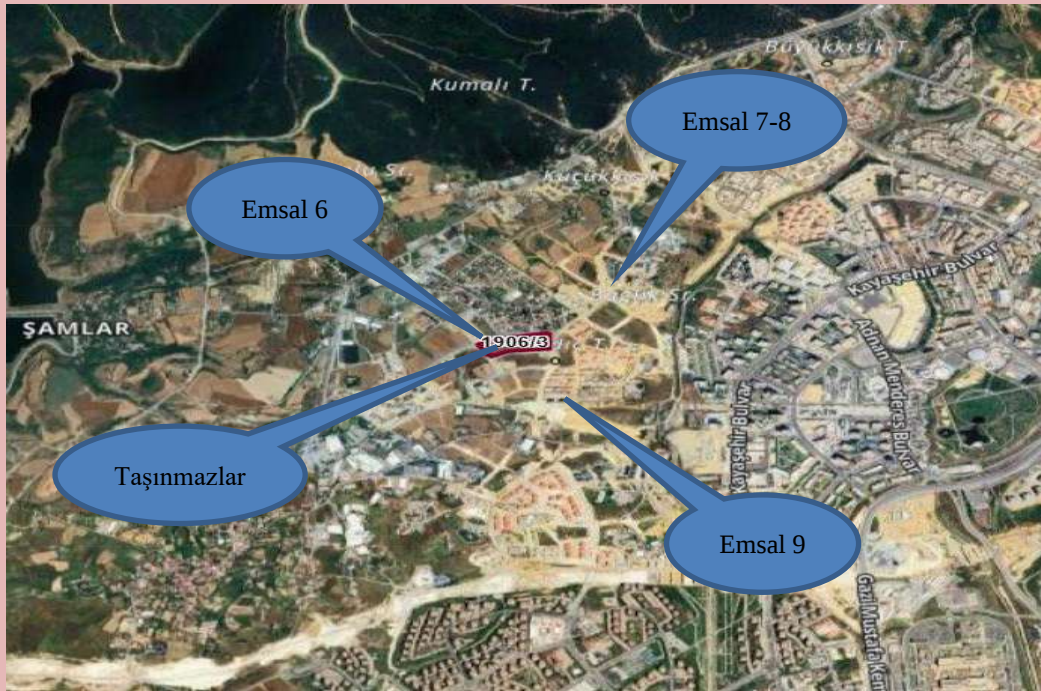
Piyasa Bilgileri (Kiralık Konut)

- **Emsal-6 (Cankurtaran İnşaat: 507 525 27 66):** Luxera Nevbahar projesinde konumlu, 120 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen zemin katta konumlu 3+1 daire 65.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(542 TL/m²)**
- **Emsal-7 (Serra Emlak: 553 111 06 67):** Taşınmalara yakın mesafede yer alan Bir Bahçe projesinde konumlu, 172 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 3+1 daire 67.500 TL/ay bedelle kiralıktır. **(392 TL/m²)**
- **Emsal-8 (Serra Emlak: 553 111 06 67):** Taşınmalara yakın mesafede yer alan Bir Bahçe projesinde konumlu, 225 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu 4+1 daire 90.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(400 TL/m²)**
- **Emsal-9 (Pusula Gayrimenkul: 533 234 44 04):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Kayaşehir Çamlıbahçe projesinde konumlu, 106 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 5. katta konumlu 2+1 daire 32.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(302 TL/m²)**

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Nevbahar Projesi			94.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	106.923	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	96.231
Emsal 2	117.886	-10%	123	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	106.098
Emsal 3	101.744	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	91.570
Emsal 4	102.222	-10%	225	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	92.000
Emsal 5	93.583	-10%	187	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	84.225

Emsal Analizi (Kiralık Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Nevbahar Projesi			355
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 7	542	-15%	120	0%	Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-5%	-20%	433
Emsal 8	392	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-5%	-15%	334
Emsal 9	400	-10%	225	0%	Benzer	0%	Az Kötü / Benzer	10%	0%	400
Emsal 10	302	-10%	106	0%	Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-5%	-15%	257

Emsal Analizi C2 Blok 3 Nolu Daire baz alınarak yapılmıştır. Değer takdirinde rapora konu dairelerin kat ve cephelerine göre şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu rapor ekinde yer almaktadır. Emsal 7 için talep edilen kira bedeli yüksek olup pazarlık payı %15 alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu 7 adet bağımsız bölüm için toplam **127.450.000,-TL** takdir edilmiş olup. Bağımsız bölüm bazında takdir olunan satış ve kira değerleri rapor ekinde tablo halinde sunulmuştur.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların toplam yasal durum değeri için **127.450.000,-TL** takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiş olup toplam 482.000 TL/Ay olarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında kira değerleri rapor ekindeki tabloda yer almaktadır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde ipotek şerhleri bulunmaktadır. İlgili banka yazıları ekte yer almaktadır. Anılan ipotekler GYO Tebliğinin 30.-1 maddesinde yer alan "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzelkişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmüne göre taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Proje değerlendirme yapılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

18.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerde kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. Yapı kullanma izin belgeleri alınmış ancak henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Değerleme tarihi itibarıyla daireler tamamlanmış durumdadır. Bu bakımdan rapora konu taşınmazların "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **7 adet dairenin** yerinde yapılan incelemelerinde, konumlarına, projedeki kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine, kullanım fonksiyonlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için;**

127.450.000,-TL (Yüzyirmiyedimilyondörtüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam değeri 128.724.500 TL dir.

Rapora konu taşınmazların GYO portföyünde proje olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Eylül 2025

(Değerleme tarihi: 06 Ekim 2025)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıtları
- Mimari Proje Resimleri
- İmar Durumu
- İnşaat Sözleşmeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(Nevbahar Life Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 424

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:22

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:19

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:21

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	10
11.1. İMAR DURUMU	10
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2. BÖLGE ANALİZİ.....	16
12.2.1.İSTANBUL İLİ:	16
12.2.2.BAŞAKŞEHİR İLÇESİ:.....	19
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	25
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	27
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	31
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	34
13. AÇIKLAMALAR.....	35
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	38
15. DEĞERLENDİRME.....	39
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	39



LOTUS

2025/424

Luxera₂

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	40
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	41
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	42
17. FİYATLANDIRMA.....	44
17.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	48
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	53
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	53
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	53
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	53
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	53
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	53
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	53
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	53
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	53
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	54
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	54
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	54
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	54
19. SONUÇ.....	55

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, Cüneyt Arkın Sokak, No:29, Nevbahar Life Projesi (1914 Ada, 1 Parsel) Başakşehir/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	1914 ada 1 parsel üzerinde yer alan Nevbahar Life Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1914 ada 1 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Gelişme Konut" alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera GYO lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ 1914 ADA 1 PARSELDE YER ALAN NEVBAHAR LIFE PROJESİNİN SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDA DEĞERİ	573.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



LOTUS

2025/424

Luxera₄

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, Cüneyt Arkın Sokak, No:29, Nevbahar Life Projesi (1914 Ada, 1 Parsel) Başakşehir/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/424
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera GYO lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarih (Değerleme Tarihi:30.06.2024) ve 2024/315 nolu değerlendirme raporunda Luxera GYO Lehine Hak Ve Faydanın değeri için 443.600.000,-TL takdir edilmiştir. 08.01.2025 tarih (Değerleme Tarihi:31.12.2024) ve 2024/551 nolu değerlendirme raporunda Luxera GYO Lehine Hak Ve Faydanın değeri için 481.300.000,-TL takdir edilmiştir. 07.07.2025 tarih ve 2025/276 nolu değerlendirme raporunda Luxera GYO Lehine Hak Ve Faydanın değeri için 794.100.000,-TL takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy İstanbul
TELEFON NO	212 465 44 34

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkul için imzalanan 08.09.2021 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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 ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Sınırlı Sorumlu Ertun Konut Yapı Kooperatifi (1/2) Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı
PAFTA NO	--
ADA NO	1914
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	18.018,58 m ²
CİLT NO	159
SAYFA NO	15765
TAPU TARİHİ	24.10.2024
YEVMIYE NO	40570

(*) Kat irtifakı kurulmamıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Müşteriden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

Serhler Bölümü:

- Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (23.10.2023 – 38756)

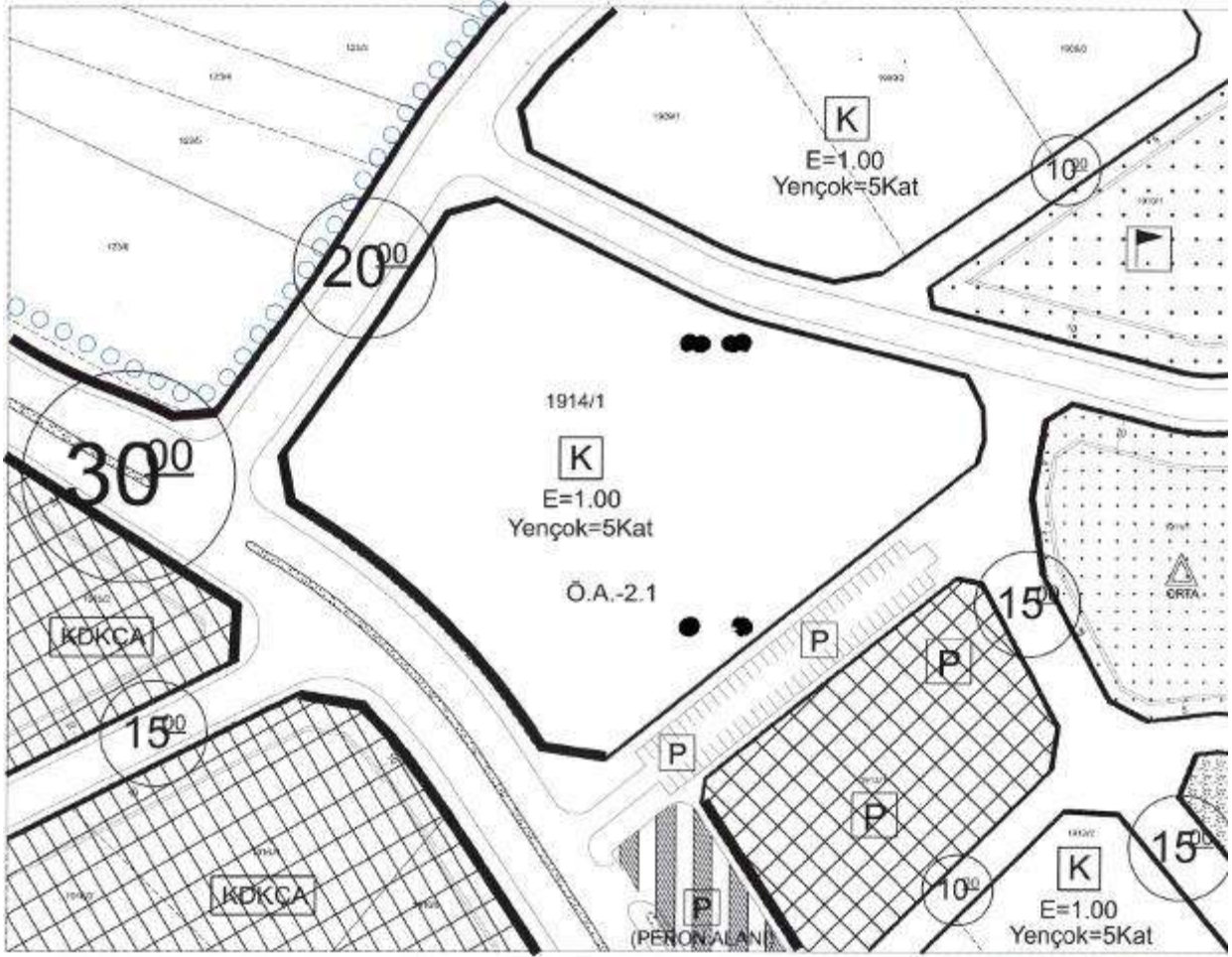
10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir not bulunmamaktadır. Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olup tapu takyidatları açısından proje olarak GYO portföyünde yer almasında bir sakınca yoktur.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 1914 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Gelişme Konut Alanı"nda kaldığı ve yapılaşma koşullarının Emsal: 1 / Nizamı: Ayrık / H: 5 kat şeklinde olduğu tespit edilmiştir.



İmar Planı

B.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E:1,00 VE Yençok:5 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 5000 M²'DİR.
- BU ALANLARDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %5'İ VE Yençok=5.50 M. OLMAK ÜZERE GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. MERİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA, BU ALANDA YER ALACAK TİCARİ AMAÇLI KISIMLARIN ADA/PARSEL İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- TİCARET OLARAK KULLANILACAK KONUT ALANLARINDA, ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLİNDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, YÖNETMELİKTE BELİRLENEN TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

Plan Notları

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Belediye Arşivi'nde yapılan incelemelerde rapora konu 1914 ada 1 parsel üzerine yapımı başlamış olan proje için alınmış yapı ruhsatları aşağıda listelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI										
BLOK NO	TARİH VE NO	TADİLAT RUHSAT TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A	17.07.2023 – 480	15.03.2024-177	15	15 ADET MESKEN	4A	2.093,70	0,00	2.658,51	4.752,21	7
B 1	17.07.2023 – 481	15.03.2024 -178	15	15 ADET MESKEN	4A	1.350,40	0,00	1.450,00	2.800,40	7
B 2	17.07.2023 – 482	15.03.2024 -179	15	15 ADET MESKEN	4A	1.350,40	0,00	1.583,86	2.934,26	7
C	17.07.2023 – 483	31.07.2024 - 605	20	20 ADET MESKEN	4A	2.571,35	0,00	2.630,31	5.201,66	7
D	17.07.2023 – 484	31.07.2024 - 606	24	24 ADET MESKEN	4A	2.140,40	0,00	2.839,14	4.979,54	5
E	17.07.2023 – 485	15.03.2024 -180	40	40 ADET MESKEN	4A	3.563,00	0,00	2.588,46	6.151,46	7
F	17.07.2023 – 486	15.03.2024-181	20	20 ADET MESKEN	4A	2.329,60	0,00	1.952,52	4.282,12	6
G	17.07.2023 – 487	31.07.2024 - 607	58	44 ADET MESKEN + 14 ADET OFİS ve İŞYERİ	4A	3.916,05	1.527,68	4.990,41	10.434,14	7
İSTİNAT DUVARI	24.07.2023 – 495	15.03.2024 - 182	-	-	2A	-	-	-	1.040,00	-
TOPLAM						19.314,90	1.527,68	20.693,21	42.575,79	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim faaliyetleri Başakşehir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir. Adres: Kirazlı Mahallesi, 1.160 Sokak, No:55/1, Bağcılar/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu proje arsası 22.02.2021 tarihinde Sınırlı Sorumlu Ertun Konut Yapı Kooperatifi mülkiyetine geçmiştir. 24.10.2024 tarihinde kat karşılığı temlik işleminden %50 hisse Sınırlı Sorumlu Ertun Konut Yapı Kooperatifi, %50 hisse Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

LOTUS  2025/424

 Luxera₁₂

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş değişiklik ya da kamulaştırma bulunmamaktadır.

11.5.2.2. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Arsa sahibi Sınırlı Sorumlu Ertun Konut Yapı Kooperatifi ve Luxera GYO arasında 08.09.2021 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre arsaya dair onaylanan projede arsa sahibinin payına isabet eden toplam satılabilir inşaat alanındaki paylaşılabılır alan tespit edilerek bu tespit edilen satılabilir inşaat alanının %50'si (Yüzde Elli) arsa sahibine geri kalan % 50'si (Yüzde Elli) ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

İnşaat çalışmaları devam etmekte olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

11.5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede ruhsatlar alınmıştır. Mevcut durumda imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden alınması gerekli ruhsat bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

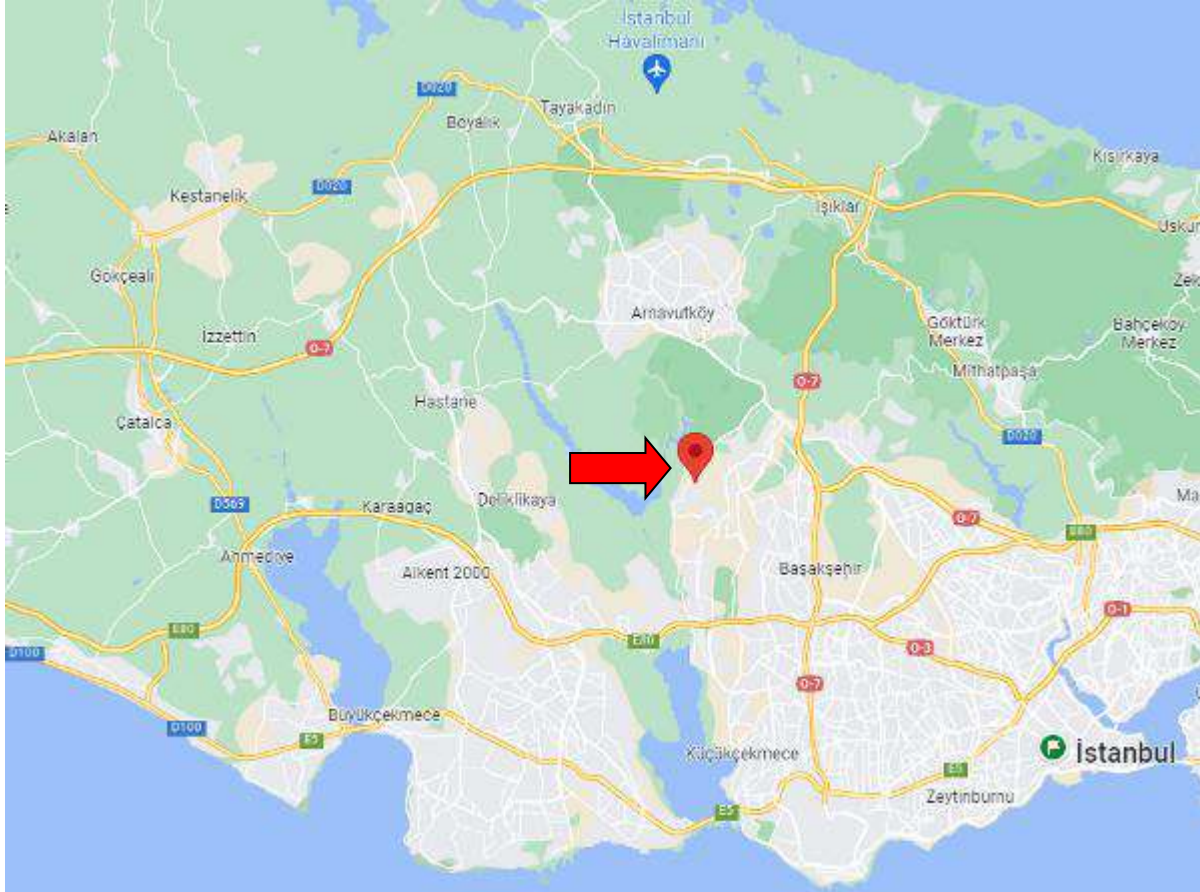
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Cüneyt Arkin Sokak, 29 kapı numaralı yerde konumlu Nevbahar Life (1914 ada 1 parsel) projesidir.

TEM Otoyolu'nun kuzeyinde ve Sazlıdere Barajı'nın doğusunda yer alan parselin yakın çevresinde boş parseller, çeşitli sektörlerde faaliyetleri olan firmaları ait üretim ve depolama binaları, düşük katlı konut binaları ile konut siteleri bulunmaktadır.

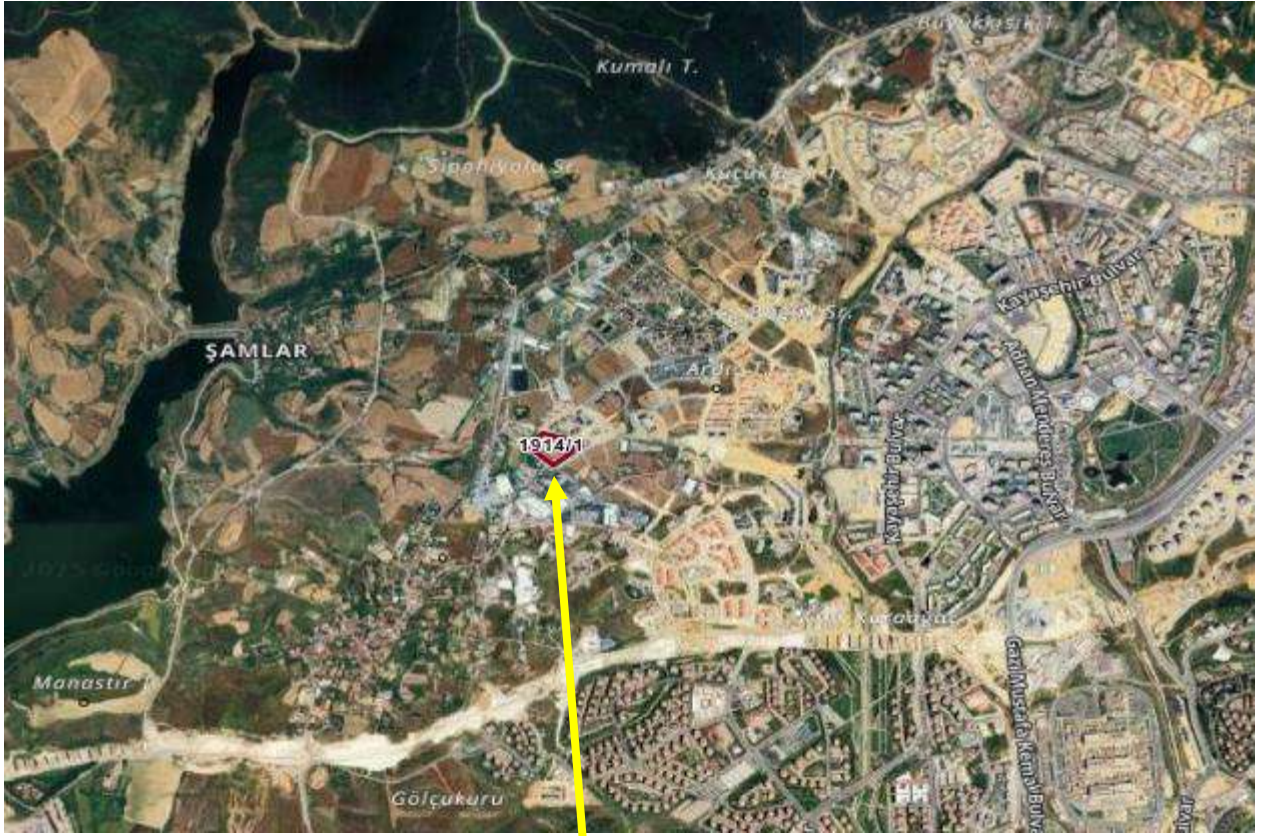
Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst -orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. Bölge son dönemde yaşanan kentleşme çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni ve nitelikli konut projeleri bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım özel araçla sağlanabilmekte olup projelerin yapımı devam ettikçe ulaşım altyapısı sağlanacaktır.

Proje, Başakşehir Devlet Hastanesi'ne kuş uçuşu 4,7 km., TEM Otoyolu'na kuş uçuşu 6 km., MALL Of İstanbul AVM'ye kuş uçuşu 7,7 km., İstanbul Havaalanı'na ise kuş uçuşu yaklaşık 16 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

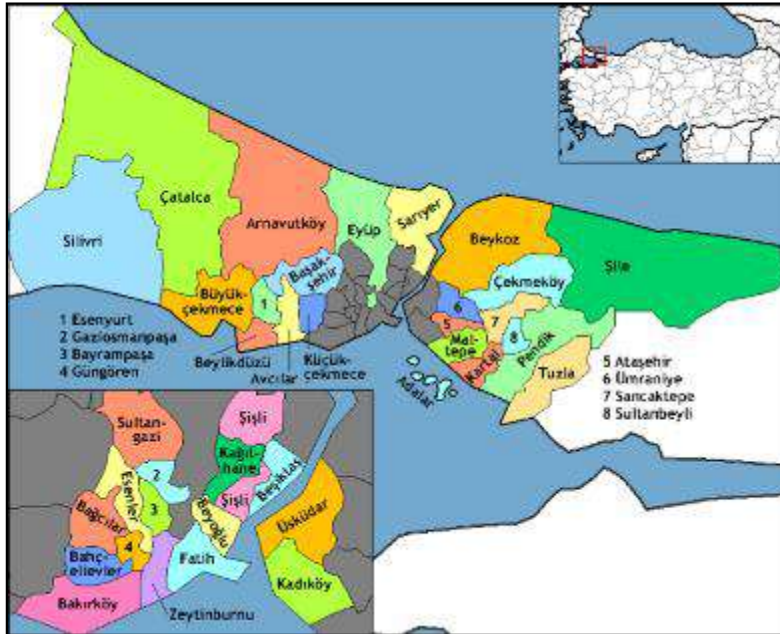
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Başakşehir İlçesi:

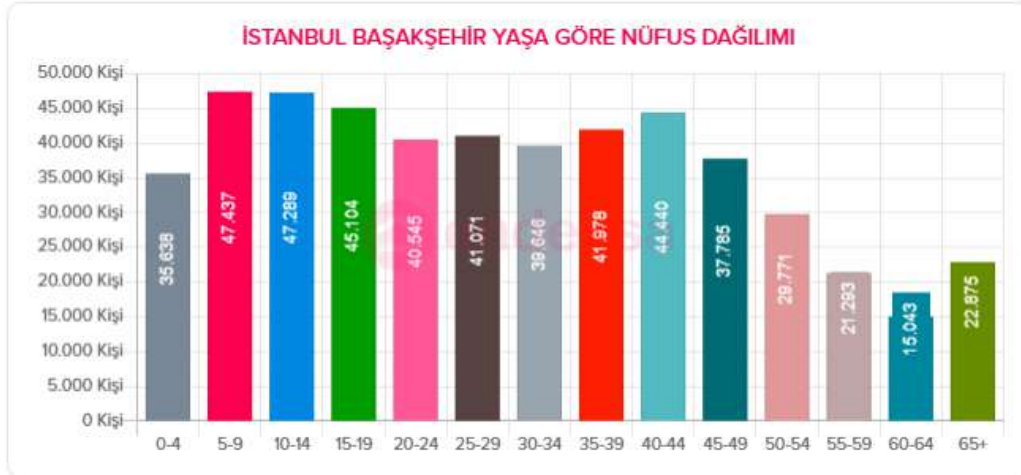
İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

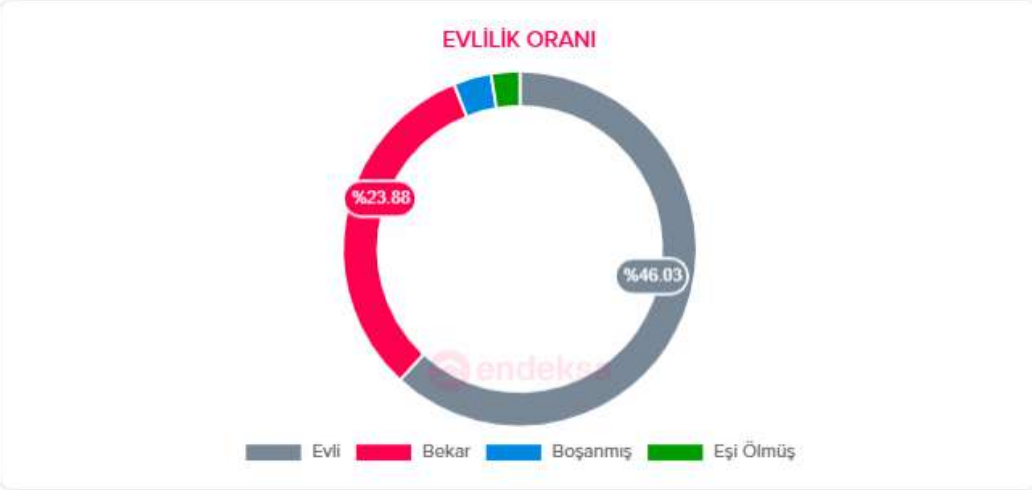
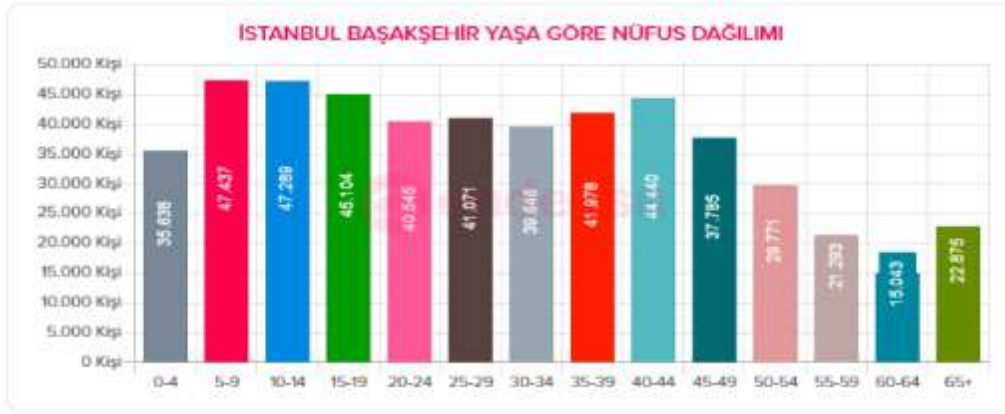
Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

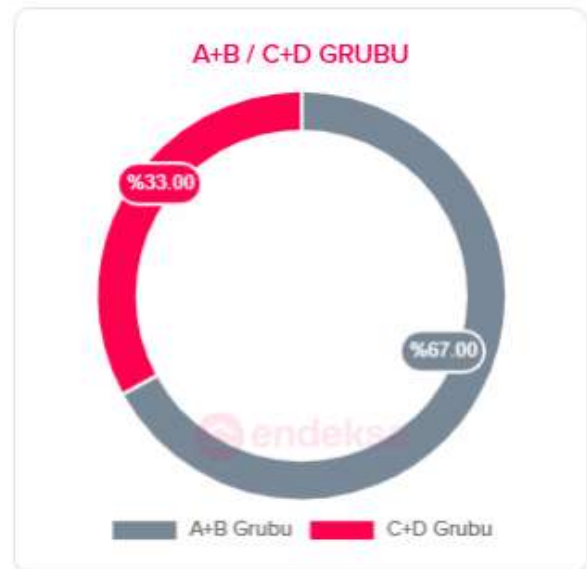
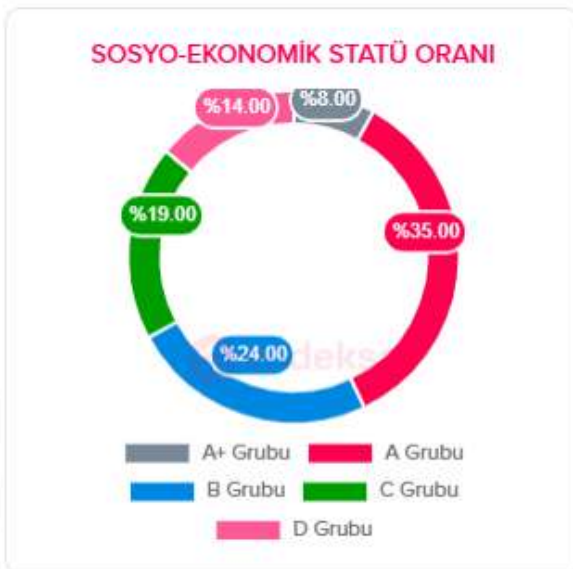
Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Ortadoğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

İlçeye ulaşım Metro, TEM Otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve İspartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir. 7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. Ayrıca Başakşehir Belediyesi tarafından Güvercintepe bölgesinde yaşayan vatandaşların Olimpiyat metro istasyonuna rahat ve hızlı ulaşması amacıyla yaya viyadüğü yapımına başlanmıştır. Birkaç ay içerisinde açılması planlanmaktadır.

Başakşehir Demografik Veriler









HANE HALKI
3,73

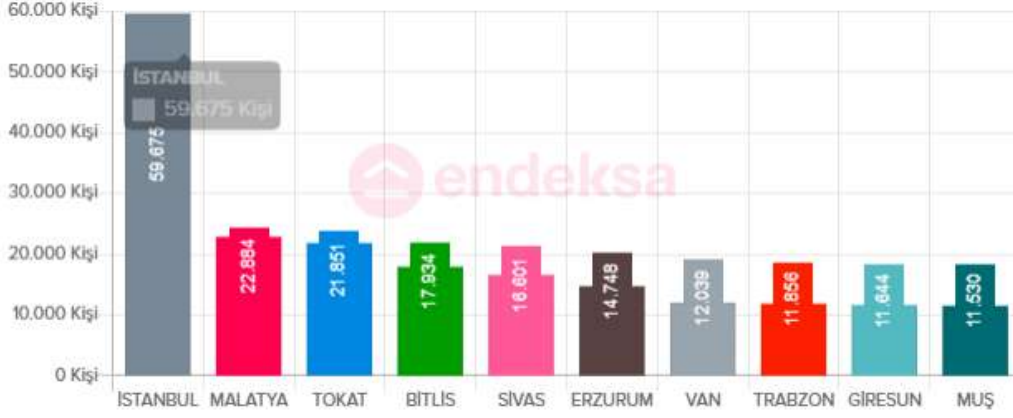


KİŞİ BAŞI GELİR Bilgi
18.784 ₺



HANE GELİRİ Bilgi
58.983 ₺

KÜTÜK DAĞILIMI



Ad	Nüfus Dağılımı	Yaş Dağılımı	Medeni Hal	Eğitim Düzeyi	SES
Kayabaşı	108.455 Kişi	5-9	Evli	Lise	A Grubu
Güvercintepe	74.234 Kişi	25-29	Evli	İlkokul	C Grubu
Başakşehir	71.096 Kişi	10-14	Evli	Lise	A Grubu
Başak	70.758 Kişi	20-24	Evli	Lise	A Grubu
Bahçeşehir 2. Kısım	60.171 Kişi	40-44	Evli	Lisans	A Grubu
Bahçeşehir 1. Kısım	36.693 Kişi	40-44	Evli	Lisans	A Grubu
Şahintepe	32.254 Kişi	15-19	Evli	İlkokul	B Grubu
Ziya Gökalp	29.997 Kişi	20-24	Evli	Lise	C Grubu
Altınşehir	24.901 Kişi	25-29	Evli	İlkokul	C Grubu
Şamlar	1.262 Kişi	65+	Evli	İlkokul	C Grubu

Kayabaşı Mahallesi Demografik Veriler



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI
NÜFUSU

112.367

Kişi

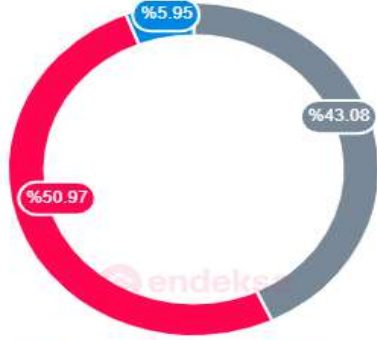


İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI
NÜFUS YOĞUNLUĞU

8.092,56

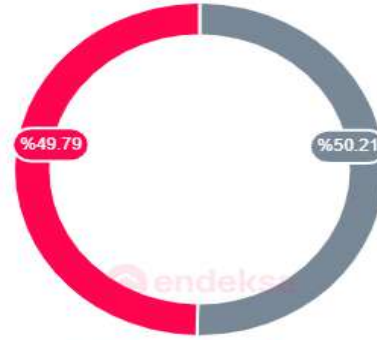
Kişi/km²

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI
YAŞLI/GENÇ ORANI



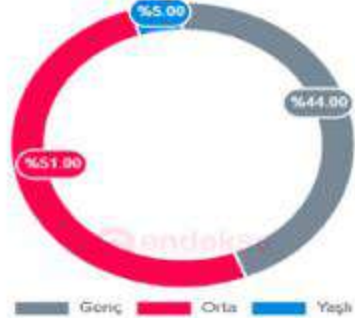
Genç Orta Yaşlı

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI
KADIN/ERKEK ORANI



Kadın Erkek

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI
YAŞLI/GENÇ ORANI



Genç Yaşlı

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI
KADIN/ERKEK ORANI



Kadın Erkek

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette

olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

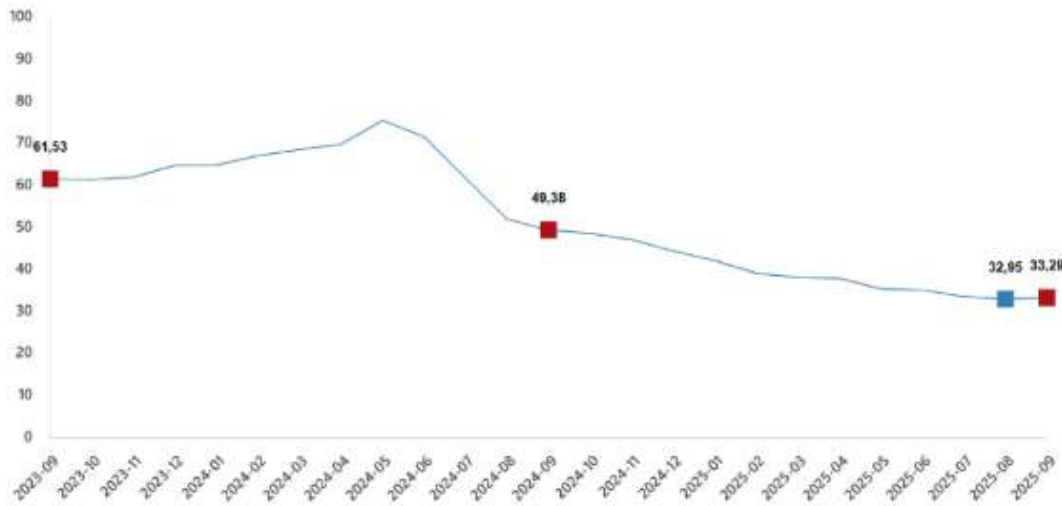
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında %11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon

718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

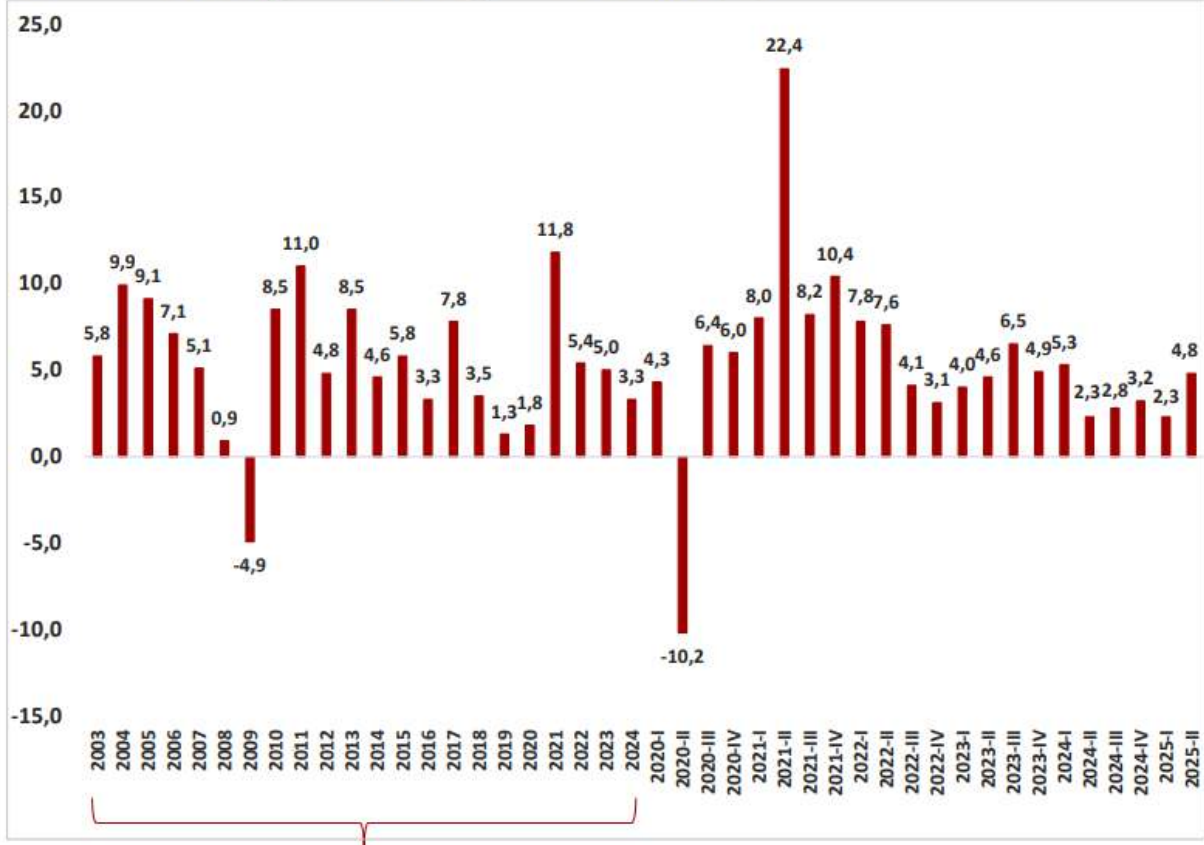
Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

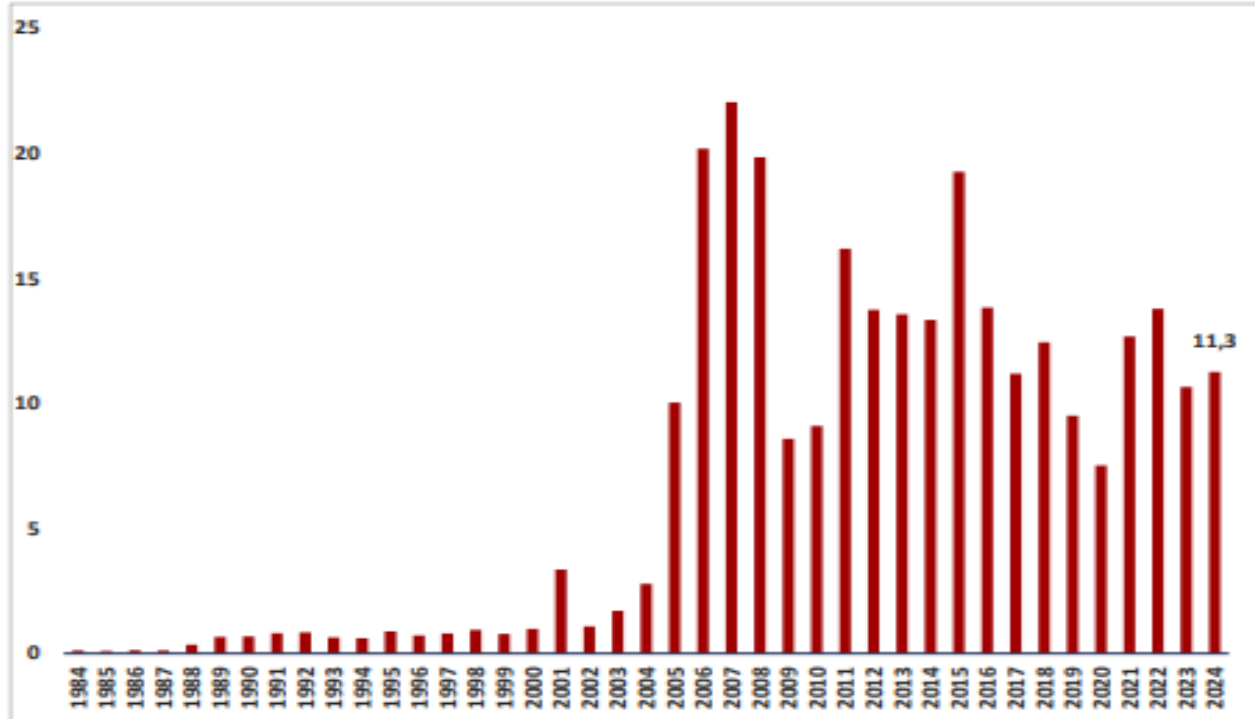
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

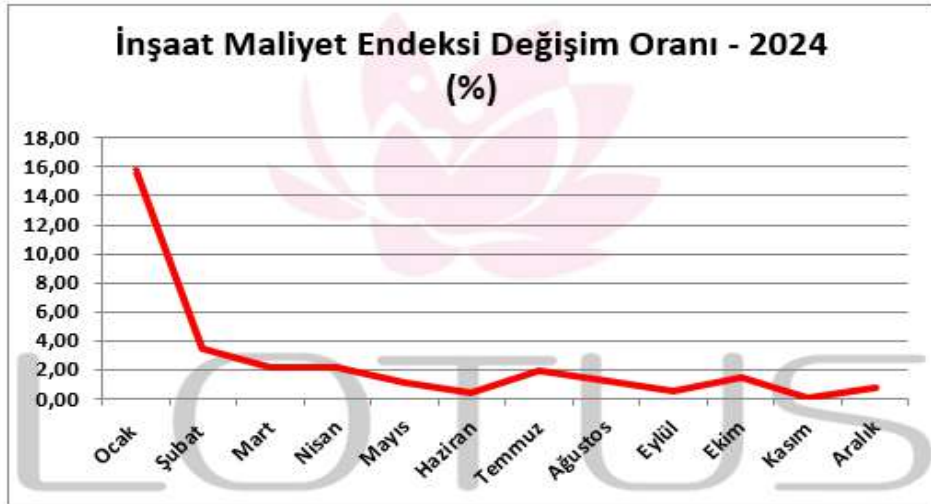
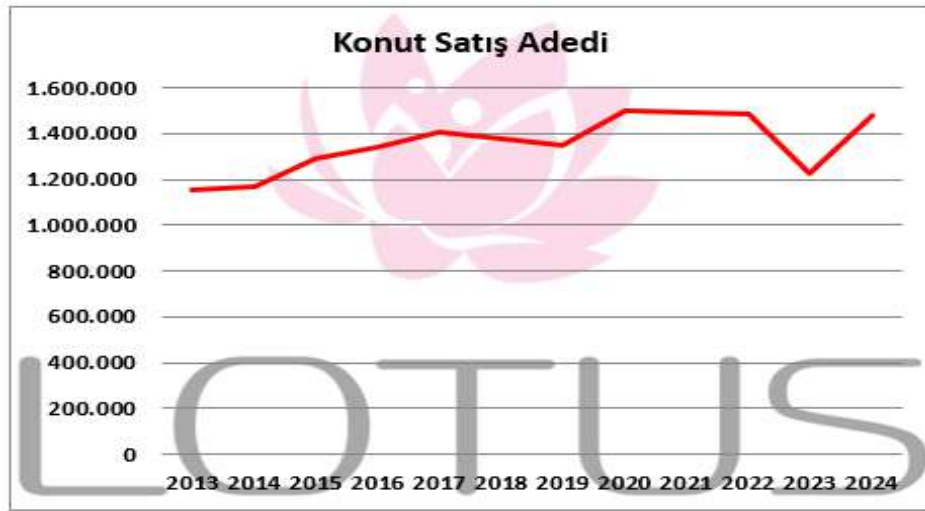
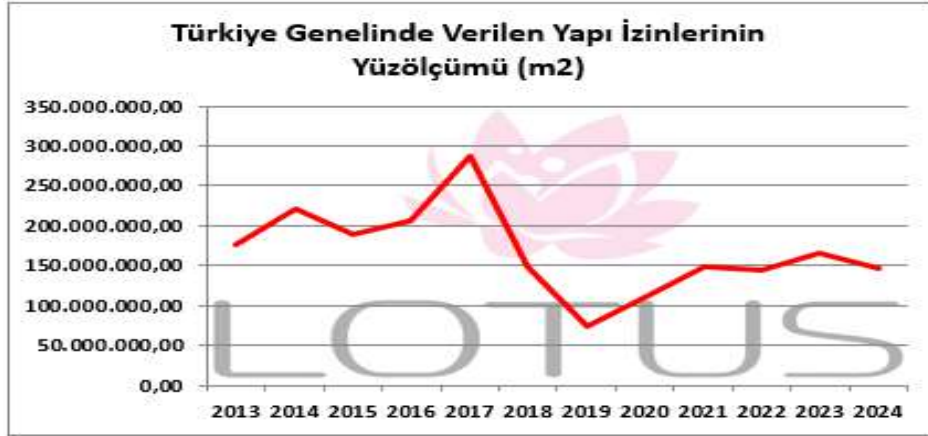
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziksel Özellikleri:

- Değerleme konusu 1914 ada 1 parsel 18.018,58 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin belirgin bir geometrik şekli bulunmamaktadır.
- Çok hafif eğimli ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Uçurtma sokağı ~ 265 metre, henüz açılmamış Cüneyt Arkın Sokağı ise ~ 150 metre cephesi bulunmaktadır.
- Mevcut durumda parselin sınırlarını belirleyen fiziksel bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı çalışmaları devam etmektedir.

Nevbahar Life Projesi:

- Nebbahar Life projesi, A-B1-B2-C-D-E ve F olmak üzere toplam 8 blok olarak planlanmıştır.
- Proje bünyesinde 14 işyeri ve 193 konut olmak üzere toplam 207 bağımsız bölüm yer alacaktır.
- Ortak alanlar dâhil blokların toplam inşaat alanı 41.535,79 m²'dir. İlave 1.040 m² istinat duvarı ruhsatı mevcuttur.
- Projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %47 mertebesindedir.



Vaziyet Planı

- Projede Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olan bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım alanı ve daire tiplerini gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Gayrimenkul Katı	Daire No	Gayrimenkul Tipi	Genel Brüt m ²
1	A	1. Normal Kat	4	4+1	203,55
2	A	1. Normal Kat	5	3+1	141,59
3	A	1. Normal Kat	6	4+1	203,55
4	B1	1. Normal Kat	4	2+1	115,90
5	B1	1. Normal Kat	5	2+1	115,90
6	B1	1. Normal Kat	6	2+1	116,81
7	B2	1. Normal Kat	4	2+1	116,81
8	B2	1. Normal Kat	5	2+1	115,90
9	B2	1. Normal Kat	6	2+1	115,90
10	C	1. Normal Kat	5	3+1	171,65
11	C	1. Normal Kat	6	4+1	208,19
12	C	1. Normal Kat	7	3+1	171,65
13	C	1. Normal Kat	8	2+1	120,02
14	F	1. Normal Kat	6	3+1	171,65
15	F	1. Normal Kat	7	2+1	120,02
16	F	1. Normal Kat	8	3+1	171,65
17	A	2. Normal Kat	7	4+1	203,55
18	A	2. Normal Kat	8	3+1	141,59
19	A	2. Normal Kat	9	4+1	203,55
20	B1	2. Normal Kat	7	2+1	115,90
21	B1	2. Normal Kat	8	2+1	115,90
22	B1	2. Normal Kat	9	2+1	116,81
23	B2	2. Normal Kat	7	2+1	116,81
24	B2	2. Normal Kat	8	2+1	115,90
25	B2	2. Normal Kat	9	2+1	115,90
26	C	2. Normal Kat	9	3+1	171,65
27	C	2. Normal Kat	10	4+1	208,19
28	C	2. Normal Kat	11	3+1	171,65
29	C	2. Normal Kat	12	2+1	120,02
30	F	2. Normal Kat	10	3+1	171,65
31	F	2. Normal Kat	11	2+1	120,02
32	F	2. Normal Kat	12	3+1	171,65
33	A	3. Normal Kat	10	4+1	203,55
34	A	3. Normal Kat	11	3+1	141,59
35	A	3. Normal Kat	12	4+1	203,55
36	B1	3. Normal Kat	10	2+1	115,90
37	B1	3. Normal Kat	11	2+1	115,90
38	B1	3. Normal Kat	12	2+1	116,81
39	B2	3. Normal Kat	10	2+1	116,81

Sıra No	Blok No	Gayrimenkul Katı	Daire No	Gayrimenkul Tipi	Genel Brüt m ²
40	B2	3. Normal Kat	11	2+1	115,90
41	B2	3. Normal Kat	12	2+1	115,90
42	C	3. Normal Kat	13	3+1	171,65
43	C	3. Normal Kat	14	4+1	208,19
44	C	3. Normal Kat	15	3+1	171,65
45	C	3. Normal Kat	16	2+1	120,02
46	F	3. Normal Kat	14	3+1	171,65
47	F	3. Normal Kat	15	2+1	120,02
48	F	3. Normal Kat	16	3+1	171,65
49	A	4. Normal Kat	13	4+1	203,55
50	A	4. Normal Kat	14	3+1	141,59
51	A	4. Normal Kat	15	4+1	203,55
52	B1	4. Normal Kat	13	2+1	115,90
53	B1	4. Normal Kat	14	2+1	115,90
54	B1	4. Normal Kat	15	2+1	116,81
55	B2	4. Normal Kat	13	2+1	116,81
56	B2	4. Normal Kat	14	2+1	115,90
57	B2	4. Normal Kat	15	2+1	115,90
58	C	4. Normal Kat	17	3+1	171,65
59	C	4. Normal Kat	18	4+1	208,19
60	C	4. Normal Kat	19	3+1	171,65
61	C	4. Normal Kat	20	2+1	120,02
62	F	4. Normal Kat	17	3+1	142,03
63	F	4. Normal Kat	18	3+1	171,65
64	F	4. Normal Kat	19	2+1	120,02
65	F	4. Normal Kat	20	3+1	171,65
66	A	Zemin Kat	1	4+1	260,72
67	A	Zemin Kat	2	3+1	166,34
68	A	Zemin Kat	3	4+1	260,72
69	B1	Zemin Kat	1	2+1	147,60
70	B1	Zemin Kat	2	2+1	147,60
71	B1	Zemin Kat	3	2+1	140,45
72	B2	Zemin Kat	1	2+1	140,45
73	B2	Zemin Kat	2	2+1	147,60
74	B2	Zemin Kat	3	2+1	147,60
75	C	Zemin Kat	1	3+1	226,15
76	C	Zemin Kat	2	4+1	241,11
77	C	Zemin Kat	3	3+1	226,15
78	C	Zemin Kat	4	2+1	143,11
79	F	Zemin Kat	1	3+1	166,78
80	F	Zemin Kat	2	3+1	226,15
81	F	Zemin Kat	3	2+1	143,11
82	F	Zemin Kat	4	3+1	226,15
TOPLAM					12.822,78

Sıra No	Blok No	Kat	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
1	G	BODRUM KAT	MAĞAZA	45	290,07
2	G	Zemin Kat	MAĞAZA	46	88,52
3	G	Zemin Kat	MAĞAZA	47	113,99
4	G	Zemin Kat	MAĞAZA	48	79,02
5	G	Zemin Kat	MAĞAZA	49	93,26
6	G	Zemin Kat	MAĞAZA	50	76,75
7	G	Zemin Kat	MAĞAZA	51	80,13
8	G	Zemin Kat	MAĞAZA	52	90,90
9	G	Zemin Kat	MAĞAZA	53	110,25
10	G	Zemin Kat	MAĞAZA	54	91,71
11	G	Zemin Kat	MAĞAZA	55	79,84
12	G	Zemin Kat	MAĞAZA	56	42,68
13	G	Zemin Kat	MAĞAZA	57	383,63
14	G	Zemin Kat	MAĞAZA	58	271,82
TOPLAM					1.892,57

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna ve yapı ruhsatlarına uygun olarak konut + ticaret projesinin geliştirilmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Bölgedeki markalı konut projelerinin yarattığı sinerji, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - İmar Durumu.	- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması (geçici etken) - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - İnşaat maliyetlerinde yaşanan hızlı artış.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanımları,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme

konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık

tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen proje için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında 08.09.2021 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının % 50'si (Yüzde Elli) arsa sahibine geri kalan % 50'si (Yüzde Elli) ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

Luxera GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeden doğan hak ve fayda değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m2 birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Satılık Konut Emsalleri

- **Emsal-1 (Vizyoncity Gayrimenkul: 212 979 04 34):** Nevbahar projesinde konumlu, 130 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1. katta konumlu 3+1 daire 13.900.000 TL bedelle satılıktır. **(106.923 TL/m²)**
- **Emsal-2 (Wafra Gayrimenkul: 542 301 52 52):** Nevbahar projesinde konumlu, 123 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 3+1 daire 14.500.000 TL bedelle satılıktır. **(117.886 TL/m²)**
- **Emsal-3 (Damas 34 Gayrimenkul: 542 301 52 52):** Nevbahar projesinde konumlu, 115 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen zemin katta konumlu 2+1 daire 10.600.000 TL bedelle satılıktır. **(92.174 TL/m²)**
- **Emsal-4 (Turyap: 531 500 35 75):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Bir Bahçe projesinde konumlu, 172 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 3+1 daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. **(101.744 TL/m²)**
- **Emsal-5 (Serra Emlak: 553 111 06 67):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan eden Bir Bahçe projesinde konumlu, 225 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 4+1 daire 23.000.000 TL bedelle satılıktır. **(102.222 TL/m²)**
- **Emsal-6 (Başakşehir Emlak Merkezi: 212 809 32 40):** Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ve inşası devam eden Bir Bahçe 2 projesinde konumlu, 187 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu 3+1 daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. **(93.583 TL/m²)**

Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış	Pazarlıklı Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Nevbahar 2 Projesi			89.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	106.923	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer / Az İyi	-5%	-15%	90.885
Emsal 2	117.886	-10%	123	0%	Benzer	0%	Benzer / Az İyi	-5%	-15%	100.203
Emsal 3	92.174	-10%	115	0%	Benzer	0%	Benzer / Az İyi	-5%	-15%	78.348
Emsal 4	101.744	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer / Benzer	0%	-10%	91.570
Emsal 5	102.222	-10%	225	0%	Benzer	0%	Benzer / Benzer	0%	-10%	92.000
Emsal 6	93.583	-10%	187	0%	Benzer	0%	Benzer / Benzer	0%	-10%	84.225

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, konum, yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Belirlenen değer rapora konu bağımsız bölümlerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Satılık Dükkan Emsalleri

1- Emsal: Tek 1 Emlak /542 103 91 61

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Park Maveria 3 sitesinde konumlu, 145 m² kullanım alanlı dükkan 19.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~132.413 TL/m²)

2-Emsal: UG Neva Gayrimenkul /531 991 19 00

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Adım İstanbul sitesinde konumlu, 180 m² kullanım alanlı dükkan 28.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~155.555 TL/m²)

3-Emsal: YNS YapıTel. / 212 854 15 35

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Gökçeada Caddesi üzerinde yer alan yeni binada, 80 m² kullanım alanlı dükkan 10.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~135.000,-TL/m²)

4-Emsal: SendGroup / 534 239 31 70

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Park Maveria 2 projesinde konumlu, 185 m² kullanım alanlı dükkan 25.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~139.189,-TL/m²)

5-Emsal: Maveria Projeleri /536 417 34 73

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Park Maveria 3 sitesinde konumlu, 490 m² kullanım alanlı dükkan 99.150.000,-TL bedelle satılıktır. (~202.350 TL/m²)

Emsal Analizi (Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı - İyi		Nevbahar 4 Projesi		Site Dükkanları			114.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı			Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	132.414	-10%	145	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Benzer	0%	-25%	99.310
Emsal 2	155.556	-10%	180	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Benzer	0%	-25%	116.667
Emsal 3	135.000	-10%	80	0%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	Benzer	0%	-20%	108.000
Emsal 4	139.189	-10%	185	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Benzer	0%	-25%	104.392
Emsal 5	202.347	-15%	490	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Benzer	0%	-30%	141.643

Emsaller bölgedeki site içerisinde konumlu dükkanlardan seçilmiş olup konum, bina yaşı, kalitesi ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Pazarlık Payı düşülmüştür. Belirlenen değer rapora konu bağımsız bölümlerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Dükkân Emsalleri):



17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Arsa sahibi Sınırlı Sorumlu Ertun Konut Yapı Kooperatifi ve Luxera GYO arasında 08.09.2021 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının % 50'si (Yüzde Elli) arsa sahibine geri kalan % 50'si (Yüzde Elli) ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve fayda değerinin hesaplanmasında gelir indirgeme yaklaşımı (indirgenmiş nakit akımlar yöntemi) kullanılmıştır. Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılının kalan kısmı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

İskonto Oranına Dair Kabuller

Risk Prim **8%**

Yıl	Tarih	İsk. Oranı	Gün .: Fiy. Kts.
2025	30.09.25	-	- 1,0000
2025	15.11.25	38%	46 1,0414
2025	31.12.25	38%	46 1,0846
2026	30.06.26	28%	181 1,2258
2026	31.12.26	28%	184 1,3882
2027	30.06.27	23%	181 1,5383
2027	31.12.27	23%	184 1,7075
2028	30.06.28	18%	182 1,8544
2028	31.12.28	18%	184 2,0158

Toplam İnşaat Alanı:

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre projenin tamamlanması halinde bağımsız bölümlerin %50'si Luxera GYO'na ait olacaktır. Projenin toplam inşaat alanı 42.575,79 m²'dir. Proje bünyesinde 20.693,21 m² ortak alan yer almaktadır. Ortak alan payları da dikkate alınarak toplam satılabilir daire alanı 25.766,68 m², satılabilir toplam ticari alan ise 1.892,57 m²'dir. Luxera GYO hissesine düşen 82 adet dairenin toplam satılabilir alanı 12.822,78 m², 14 adet dükkânın satılabilir alanı 1.892,57 m² dir. Rapor tarihine kadar toplam satılabilir alanı 7.350,59 m² olan 49 adet konutun ve 279,26 m² kullanım alanlı 3 adet dükkânın ön satışı gerçekleşmiştir. Rapor tarihine kadar satılmış olan 52 adet bağımsız bölümün satış bedeli toplamı tahsilat dönemleri dikkate alınmak suretiyle nakit akım tablosuna eklenerek sözleşmeye dayalı hak ve fayda değerine yansıtılmıştır. Gerçekleşen tahsilat tutarı için Şirket'in bağımsız denetim raporunda yer alan enflasyona göre endekslenmiş tutarlar dikkate alınmıştır. (**)

	Konutlar	Dükkanlar
Luxera GYO Toplam Satılabilir Alan (m2)	12.822,78	1.892,57
Ön satışı Yapılmış Satılabilir alan (m ²)	7.350,59	279,26
Stokta kalan satılabilir alan (m ²)	5.472,19	1.613,31

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların değerlendirme tarihi itibarıyla ortalama 89.500,-TL/m² birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Ticari alanların değerlendirme tarihi itibarıyla ortalama 114.000,-TL/m² birim fiyat takdir edilmiş olup toplam satılabilir ticari alanın içerisinde depo ve teras alanları da bulunmakta olduğundan ortalama birim fiyat 96.900 TL/m² olarak alınmıştır.

KALAN KONUTLARIN SATIŞ HIZI			
Yıl	2025	2026	2027
Konutlar	%15	%60	%25
Kümülatif Satış Oranı	%15	%75	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKÂNLARIN SATIŞ HIZI			
Yıl	2025	2026	2027
Dükkanlar	%10	%75	%15
Kümülatif Satış Oranı	%10	%85	%100

2025, 2026 ve 2027 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Konut Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	89.500
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	92.509
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	95.619
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	104.667
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	114.742
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	122.977
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	131.954
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	138.376
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	145.187

Dükkanlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	96.900
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	100.158
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	103.525
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	113.321
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	124.230
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	133.145
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	142.864
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	149.817
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	157.191

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin genel inşaat seviyesi 47% mertebesinde dir. Kalan imalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2025	2026
Kalan İnşaatın Tamamlanma Oranı	%20	%80

Maliyetler:

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak % 10 mertebesinde artış yapılmıştır. İleriki yıllara ait birim maliyetler aşağıdaki tabloya göre hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
8 adet Blok	4A	21.500	41.536	893.019.485
İstinat Duvarı	2A	6.600	1.040	6.864.000
Toplam/Ortalama			42.576	899.883.485

Yapı Birim Maliyeti	21.136
Ek Maliyetler Oranı	10%
Em Maliyetler Dahil Birim Maliyet	23.250

İnşaat İlerleme Oranı	47%
İnşa Edilen m2	20.011
İnşa Edilecek m2	22.565

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	Maliyet Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Birim Maliyet
2025	30.09.25	-	-	1,0000	23.250
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	24.031
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	24.839
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	27.190
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	29.807
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	31.946
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	34.278
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	35.946
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	37.716

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 52'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği parseldeki Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri yaklaşık **573.100.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Değerleme konusu bağımsız bölümlerden üçüncü kişilere satış vaadi yapılmış olanların değeri Müşteri'nin talebi üzerine ilgili sözleşmede yer alan KDV Hariç satış bedeli olarak kabul edilmiştir.

LUXERA NEVBAHAR LIFE PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Luxera Toplam Satılabilir Alan (m ²)	12.823
İnşaatın Süresi	1,5 yıl
Luxera Satışa Esas Kalan Toplam Daire Alanı (m ²)	5.472
Luxera Satışa Esas Kalan Toplam Dükkan Alanı (m ²)	1.613

Gerçekleşen 2025 2026 2027 2028

Satış Varsayımları

Satılabilir Daire Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		92.509	104.667	122.977	138.376
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		506.225.698	572.755.664	672.953.250	757.221.433
Satış Oranı		15%	60%	25%	0%
Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		100.158	113.321	133.145	149.817
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		161.585.203	182.821.300	214.803.965	241.702.030
Satış Oranı		10%	75%	15%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%
--------------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	38%	28%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,23	1,54	1,85

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Daire Satış Gelirleri 75.933.855 343.653.398 168.238.312 0

Satış Oranı		15%	60%	25%	0%
Kümülatif Satış Oranı		15%	75%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		506.225.698	572.755.664	672.953.250	757.221.433
Yıllık Satış Geliri (TL)		75.933.855	343.653.398	168.238.312	0

Dükkan Satış Gelirleri 16.158.520 137.115.975 32.220.595 0

Satış Oranı		10%	75%	15%	0%
Kümülatif Satış Oranı		10%	85%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		161.585.203	182.821.300	214.803.965	241.702.030
Yıllık Satış Geliri (TL)		16.158.520	137.115.975	32.220.595	0

Luxera Gayrimenkul Geliri		92.092.375	480.769.373	200.458.907	0
---------------------------	--	------------	-------------	-------------	---

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m ²)		24.031	27.190	31.946	35.946
Kalan İnşaat İlerleme Oranı		20%	80%	0%	0%
İnşa Edilen m ²	20.011	4.513	18.052	0	0
Kalan İnşaat Gideri		108.453.811	490.828.771	0	0
Luxera Serbest Nakit Akımı	-	-16.361.436	-10.059.398	200.458.907	0
Ön Satış Gerçekleşen Taşınmazlara ait Tahsilatlar	299.662.837	70.287.685	96.108.570	27.735.923	5.789.166
Luxera Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	299.662.837	51.781.141	70.198.059	148.339.071	3.121.772

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	573.100.000
---	-------------

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 573.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri rapora konu edilmiş olup arsa değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Rapora konu parsel ile ilişkin 08.09.2021 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Pay oranları Luxera GYO %50, arsa sahibi %50 şeklindedir.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Proje bünyesindeki bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Nevbahar Life** projesinde **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 12.11.2021 tarihli satış vaadi ve arsa karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için;**

573.100.000,-TL (Beşyüzyetmişüçmilyonyüzbin Türk Lirası),

Sözleşmeden doğan hak ve faydanın KDV (%20) dâhil değeri 687.720.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının “proje” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin** talebi üzerine ve 2 (iki) olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Vaziyet Planı
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- Yapı Ruhsatları
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Gayrimenkul Listesi

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arnavutköy/ İSTANBUL

(760 ada 13 parsel – Luxera Bahçeport Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 423

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:18

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:19

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:22

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	17
12.2.2.	ARNAVUTKÖY İLÇESİ:	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	31
13.	AÇIKLAMALAR	32
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
15.	DEĞERLENDİRME	35
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 35	

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	36
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	37
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	38
17. FİYATLANDIRMA.....	39
17.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	43
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	46
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	46
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	46
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	46
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	46
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	46
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	46
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	47
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	47
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	47
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
19. SONUÇ.....	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hicret Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, 760 Ada, 13 Nolu Parsel <u>Arnavutköy/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	760 ada 13 parsel üzerinde yer alan Luxera Bahçeport Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bolluca Mahallesi, 760 Ada, 13 Nolu Parsel(Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Konut+Ticaret Alanı EMSAL: 0,95 (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselde arsa sahibi ile yapılmış olan taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, BOLLUCA MAHALLESİNDE YER ALAN 760 ADA 13 NOLU PARSELDE İNŞA HALİNDEKİ LUXERA BAHÇEPORT PROJESİNİN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDADEĞERİ	825.700.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hicret Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, 760 Ada, 13 Nolu Parsel <u>Arnavutköy / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/423
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselde arsa sahibi ile yapılmış olan taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarih (Değerleme Tarihi: 30.06.2024) ve 2024/314 sayılı değerlendirme raporunda 505.900.000,-TL değer takdir edilmiştir. 08.01.2025 tarih ve 2024/550 nolu değerlendirme raporunda 724.600.000,-TL değer takdir edilmiştir. 07.07.2025 tarih ve 2025/275 nolu değerlendirme raporunda 870.350.000,-TL değer takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi,Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy İstanbul
TELEFON NO	2124654434

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve gayrimenkul için imzalanan 13.03.2020 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1351272343/2397655500) – 3652,09 m ² LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (715/129603) – 35,75 m ²
İLİ – İLÇESİ	İstanbul – Arnavutköy
MAHALLESİ	Bolluca
MEVKİİ	Köprü Üstü
PAFTA NO	F21d08a1d
ADA NO	760
PARSEL NO	13
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI (M²)	6.480,15
YEVİMİYE NO	19234
TAPU TARİHİ	22.04.2025

(*) Kat irtifakı kurulmuştur. Bağımsız bölümlere ait kat irtifak listesi rapor ekinde sunulmuştur.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden şirket yetkilileri tarafından temin edilen takyidat belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) 04-03-2020/7046
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) 18-01-2019/1100

Muhdesat Bilgileri:

- İçindeki Beton Elektrik Direği Yol Su Elektrik Müdürlüğüne Aittir. 30-09-2021/3418

Serhler Bölümü:

- %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (16.11.2023 – 50367)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 6.000.000 TL. (25.06.2025 tarih, 29758 yevmiye) (B-35 nolu taşınmaz üzerinde)

Rehinler Bölümü:

- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/1 dereceden 34.800.000 TL bedelle 29.05.2025 tarih, 25607 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-35, B-41 nolu taşınmazlar üzerinde)

10.3. Takyidat Açıklamaları

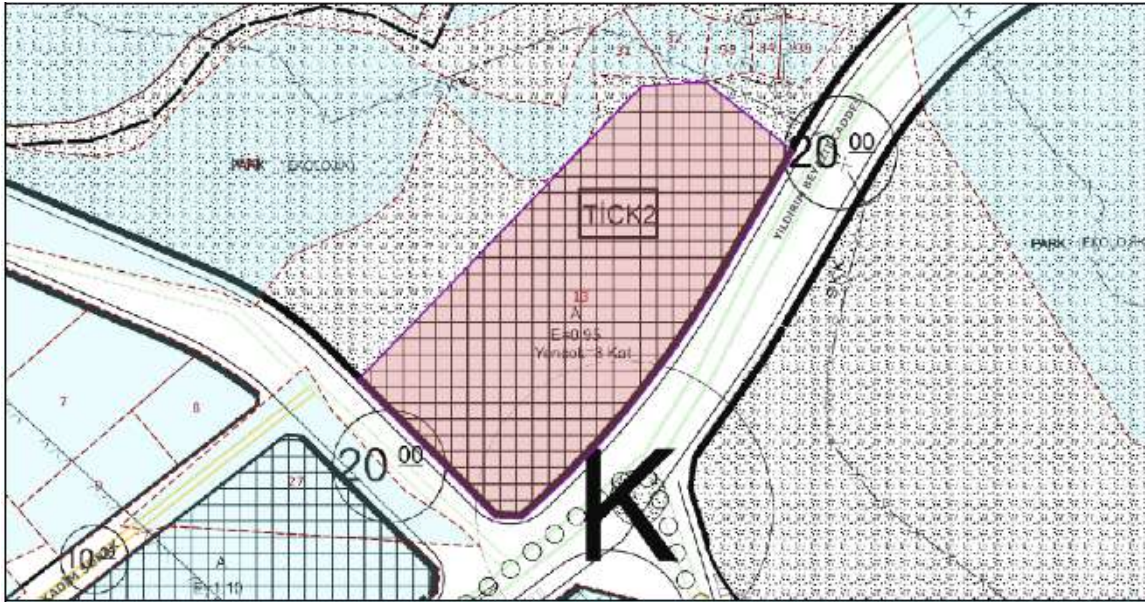
Ana taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı notu parsel üzerinde eskiden yer alan yıkılmış yapılara aittir. Ana taşınmaz üzerinde yer alan diğer notlar, taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. B-35 ve B-41 nolu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhleri Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kendi finansmanı amacıyla tesis edilmiş olduğundan portföye alınmasına engel teşkil edilememektedir. İlgili banka yazısı ektedir. B-35 nolu bağımsız bölüm üzerindeki satış vaadi şerhi ön satışı yapılmış ancak henüz tapu devri gerçekleşmemiş olmasından bulunmaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 18.05.2018 tasdik tarihli Bolluca Deresi ve Yakın Çevresi ile İmrahor Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilinde "Konut+Ticaret Alanı (TICK2)" lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 0,95 / H_{max}: 3 Kat şeklindedir.



İmar Plan Örneği

11.2. İmar dosyası incelemesi

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlara ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

BLOK NO / AÇIKLAMA	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M ²)	TİCARİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT ADEDİ
A/Yeni Yapı	25.11.2022/1057	63	Ticari: 39 Konut: 24	4-A	2.267,56	2.736,84	3.499,09	8.503,49	7
A/İsim Değişikliği	25.09.2023/ --	63	Ticari: 39 Konut: 24	4-A	2.267,56	2.736,84	3.499,09	8.503,49	7
B/Yeni Yapı	25.11.2022/1058	80	Ticari: 44 Konut: 36	4-A	3.363,64	2.896,55	3.892,60	10.152,79	7
B/İsim Değişikliği	25.09.2023/ --	80	Ticari: 44 Konut: 36	4-A	3.363,64	2.896,55	3.892,60	10.152,79	7
A Blok / Tadilat	18.03.2025/525	63	Ticari: 31 Konut: 32	4-A	3.043,68	2.549,07	3.627,9	9.220,65	7
B Blok /Tadilat	18.03.2025/526	81	Ticari: 46 Konut: 35	4-A	3.309,44	3.808,33	3.359,95	11.034,59	7

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinden alınan dijital arşiv dosyasında herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, riskli yapı tespiti ve plan iptaline rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Luxera Bahçeport Projesi'nin yapı denetimleri Target İstanbul Yapı Denetim tarafından yapılmaktadır. Adres: Şenliikköy Mahallesi, Konaklı Sokak, No:38/1, İç Kapı No: 1 Bakırköy/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar 22.04.2025 tarihinde kat irtifakı tesisi işleminden Luxera GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik veya kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Projenin üzerinde bulunduğu arsaya ilişkin olarak 13.03.2020 tarih ve 04721 yevmiye nolu Bakırköy 42. Noteri tarafından tescil edilmiş Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait 14.05.2025 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer verilmiştir.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hicret Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde yer alan Luxera Bahçeport projesidir.

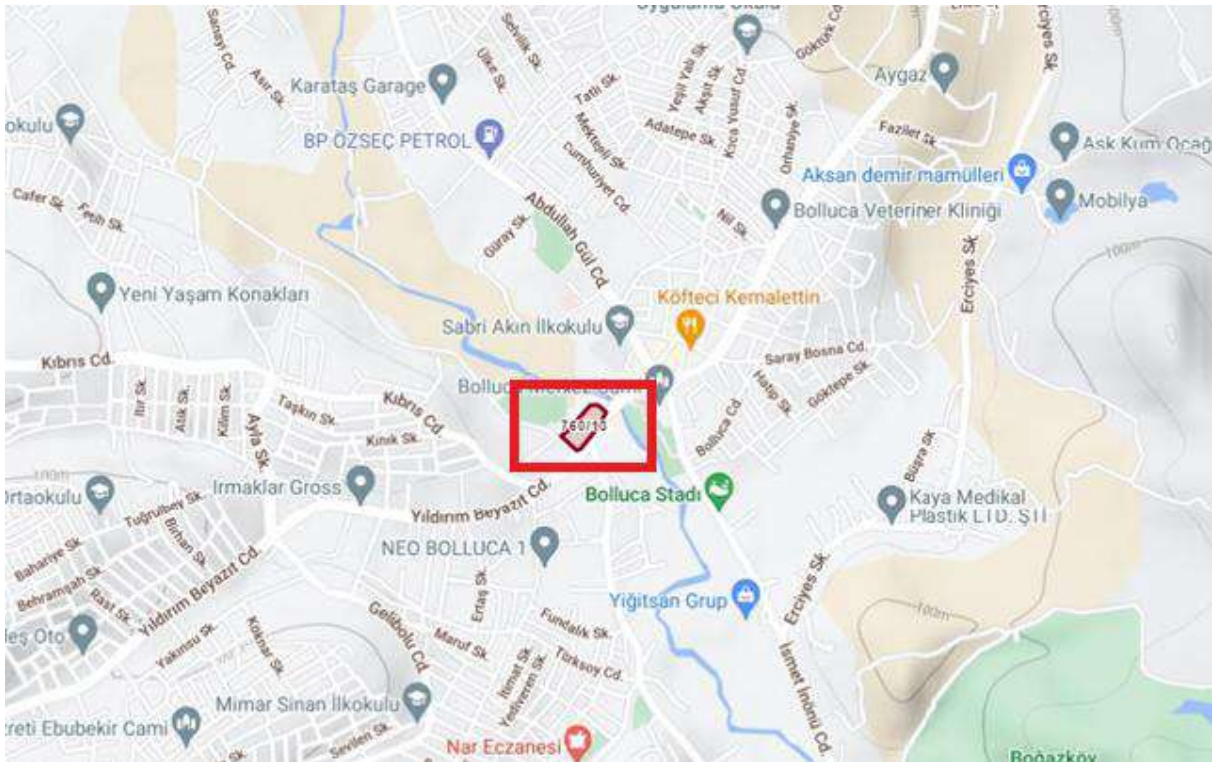
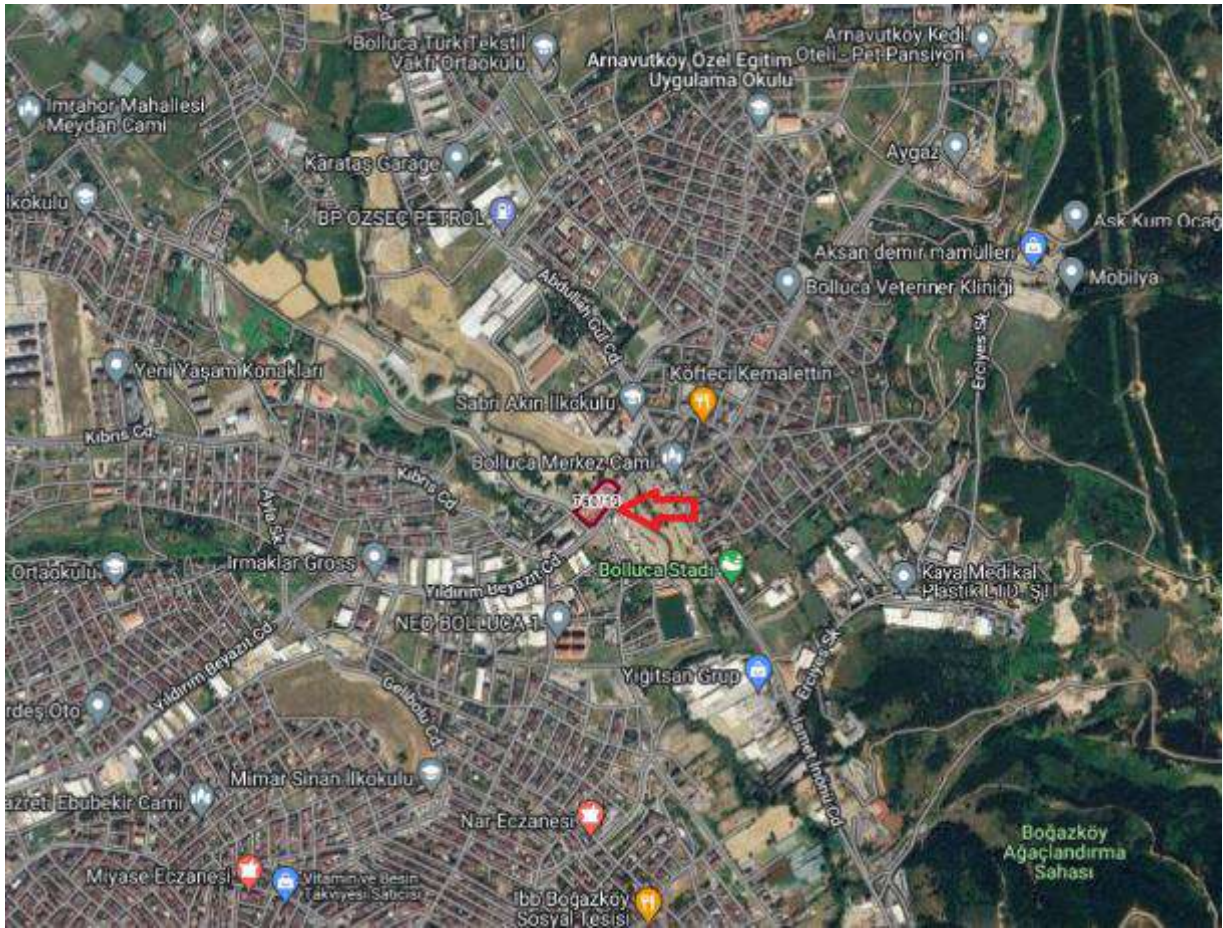
Taşınmaz konum olarak Bolluca merkezinde ve Alibeyköy Deresinin yakınında yer almaktadır. Projenin yakın çevresinde Millet Bahçesi, Bolluca Stadı, Alibeyköy Deresi, Bolluca Merkez Camii gibi noktalar mevcuttur.

Proje, nüfus yoğunluğunun düşük olduğu bir konumda yer almaktadır. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmeye devam etmektedir. Sosyo-ekonomik olarak genellikle orta gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda konumludur. Toplu taşıma ve özel araçla ulaşılabilir bir konumdadır.

Projenin bazı referans noktalarına olan kuş uçuşu yaklaşık uzaklıkları aşağıda verildiği şekildedir.

- o Arnavutköy Devlet Hastanesi : 2,3 km.
- o Arnavutköy Belediyesi : 3,8km.
- o O-7 Karayolu : 4,8km.
- o İstanbul Havalimanı : 6,5km.





Uydu Fotoğrafı / Konum krokisi



Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul,Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. Ekonomik büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelmektedir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Dünyadaki tek kıtalararası şehir olan İstanbul'un, Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibariyle 39 ilçesi bulunmaktadır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye mevcuttur.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar sünni İslam'ın da merkezi olmuştur.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan ÇatalcaAvrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı, bu iki kıtayı ayırmaktadır. Boğaz üzerindeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği göstermektedir. Dolayısıyla ılıman bir iklime sahiptir. İstanbul yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve kimi zaman karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarında ortalama sıcaklık 2 ila 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Bu dönemlerde bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir. En soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şehir oldukça rüzgârlı olup rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımadayı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı olan Dolmabahçe SarayıKabataş'dadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

- Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptirler. Bu ilçeler Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Şişli, Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %30,1'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %40,3, ithalâttaki payı ise %49'dur.

12.2.2. Arnavutköy İlçesi:

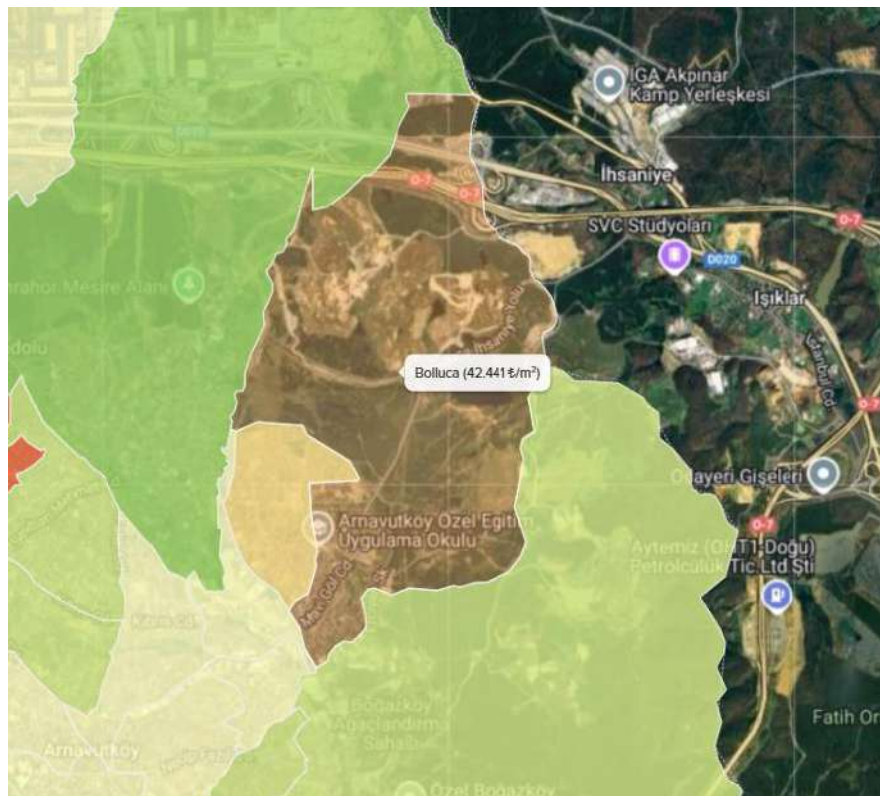
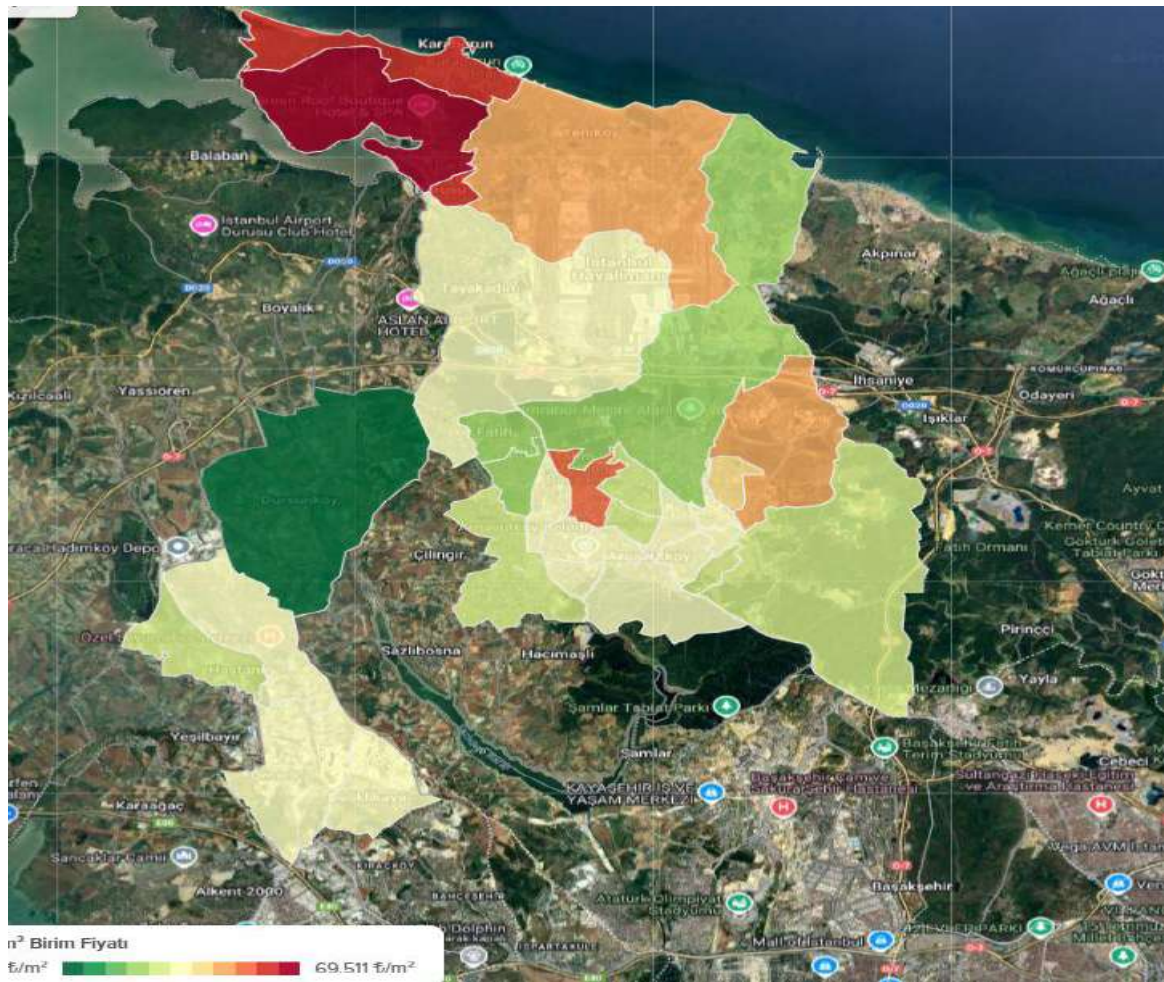
Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassiören, Yeniköy

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı "14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.

Arnavutköy İlçesi, Karadeniz kıyısında olması sebebiyle Karadeniz ikliminin, Marmara Denizi vasıtasıyla Akdeniz ikliminin görülebildiği bir konuma sahiptir. Arnavutköy'ün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Çünkü coğrafi konumu ve fizikî coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

İlçenin toplam yerleşik alanı 70 km² olup, bu oran ilçenin toplam alanının %13'ünü oluşturmaktadır. Konut yerleşim birimleri Arnavutköy Merkez Bölgesinde yüksek yoğunluklu yapılaşma düzeni görülmekte olup bu alanlarda genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir. Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Karaburun bölgelerinde kapalı site şeklinde gelişen düşük yoğunluklu yüksek gelir grubuna hitap eden müstakil konut yerleşimleri gelişme göstermiştir. Ayrıca Arnavutköy-Taşoluk-Hadımköy-Ömerli ve Deliklikaya bölgesinde kapalı site şeklinde toplu konut yerleşmeleri gelişim göstermiştir.



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

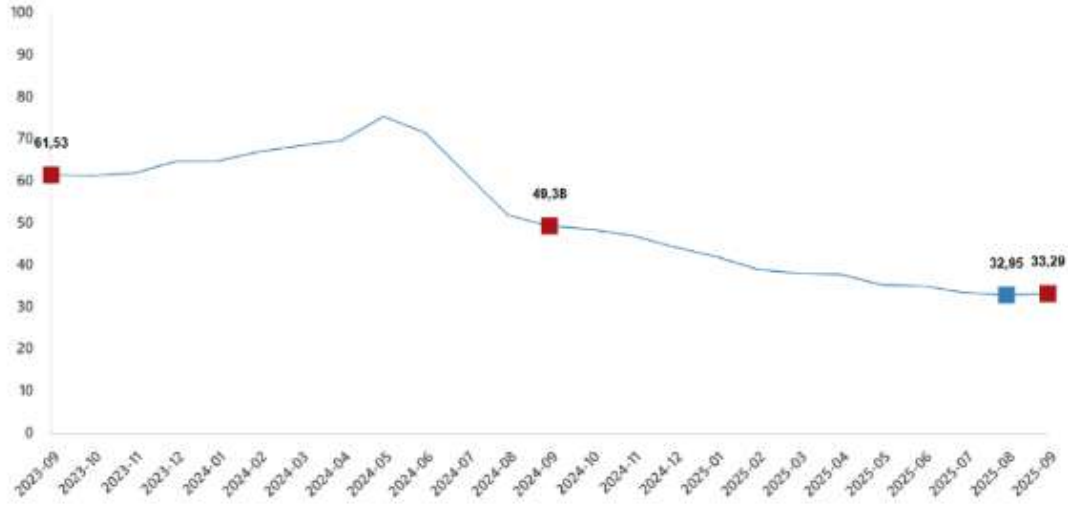
12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya’nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

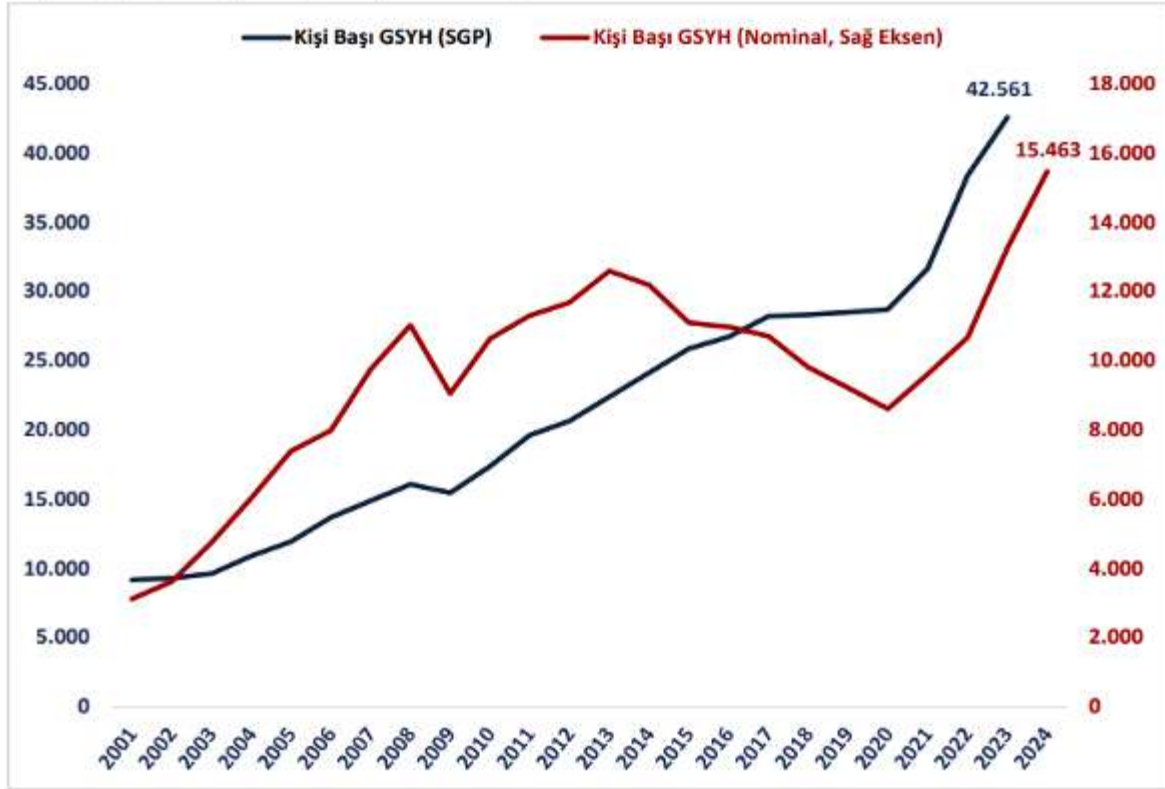
2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

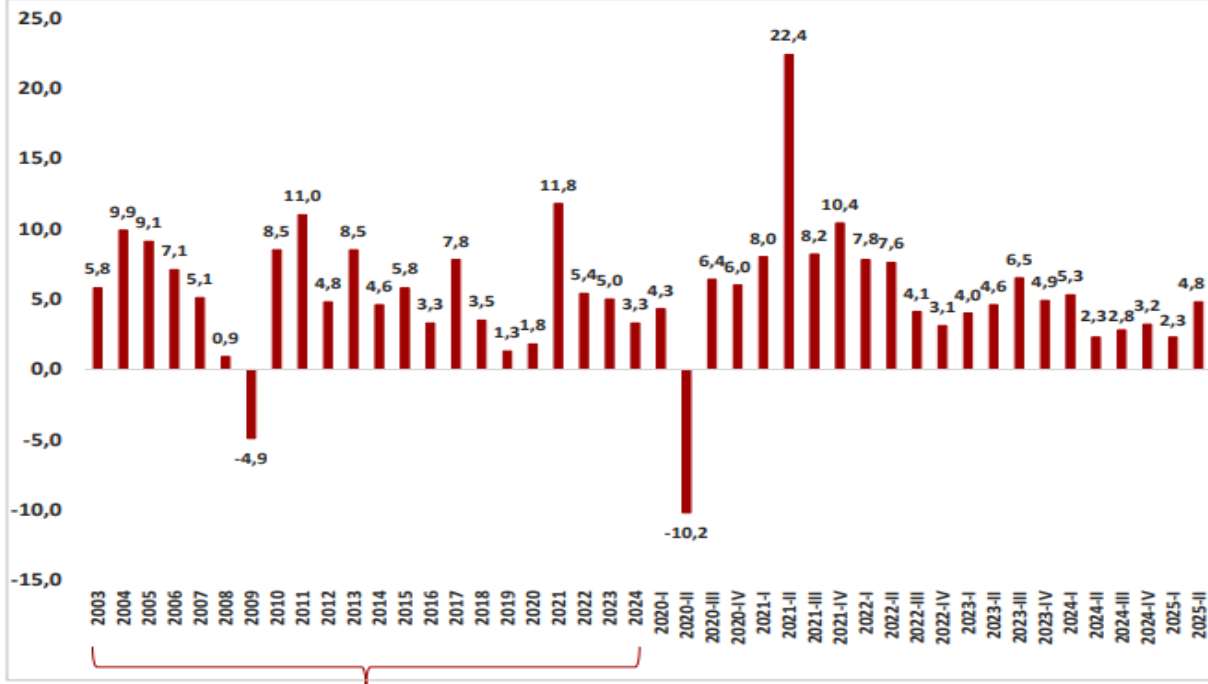
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%), GTS	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

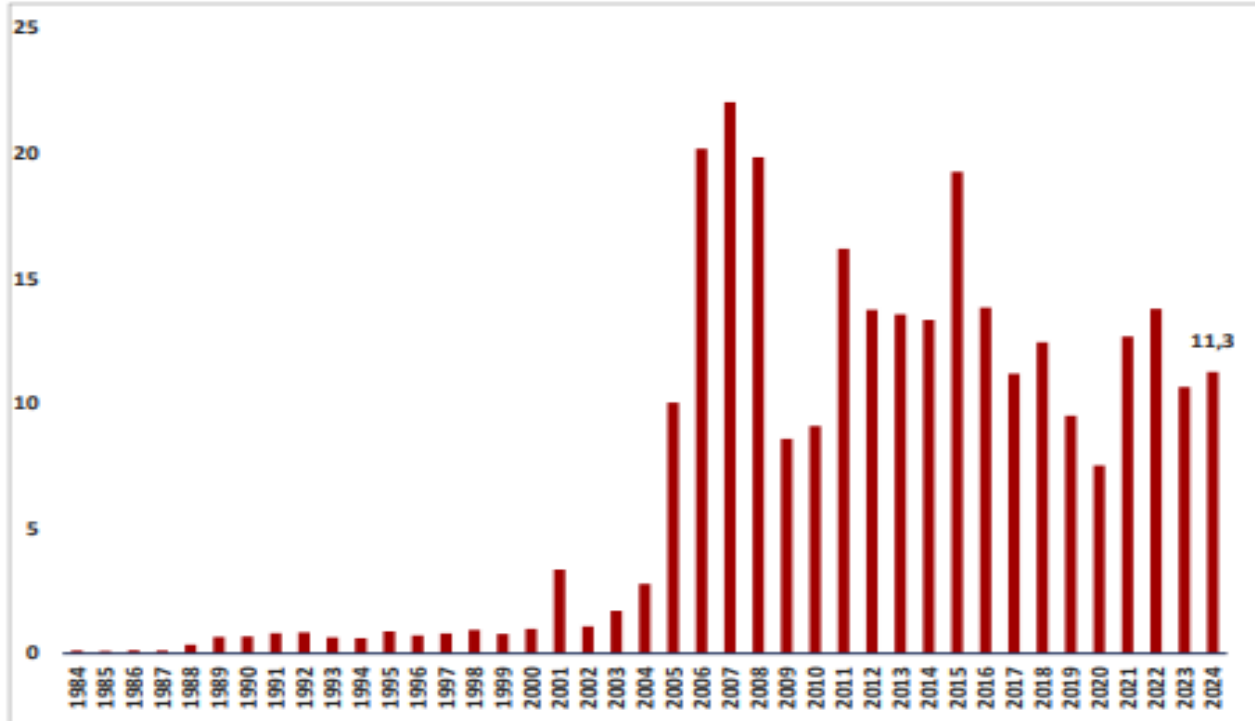
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

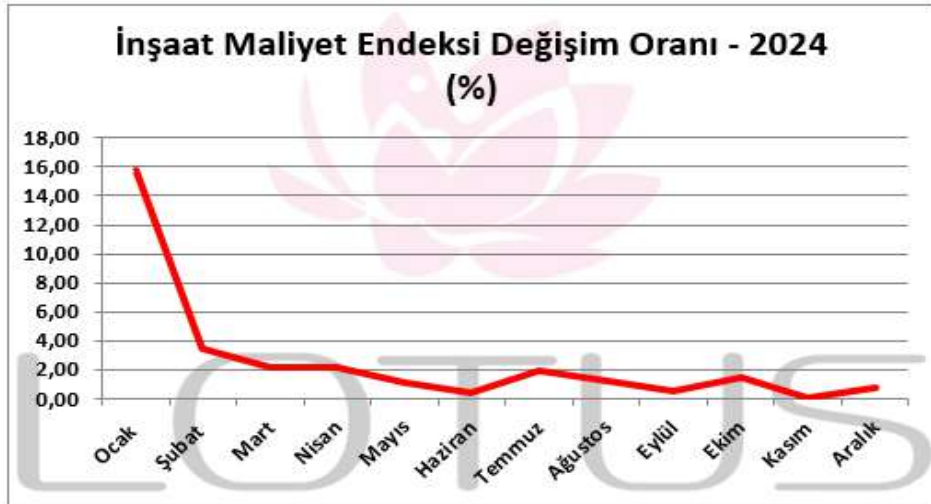
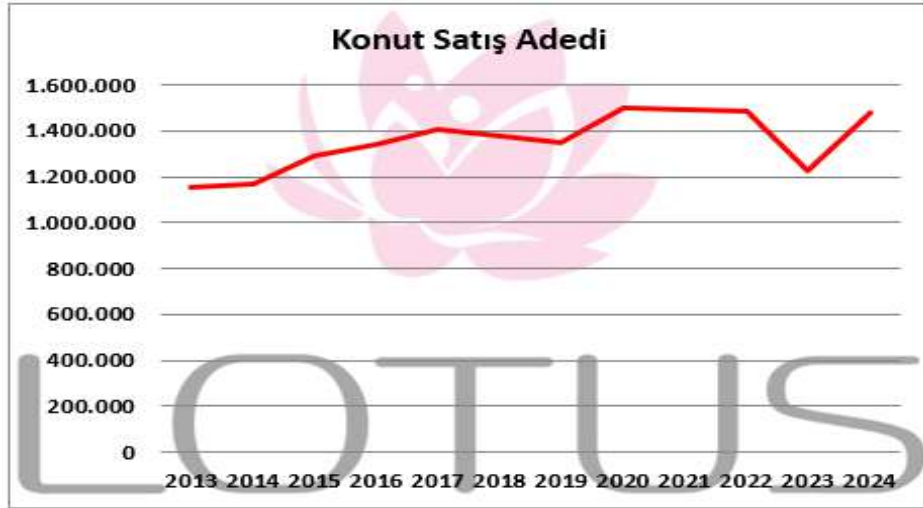
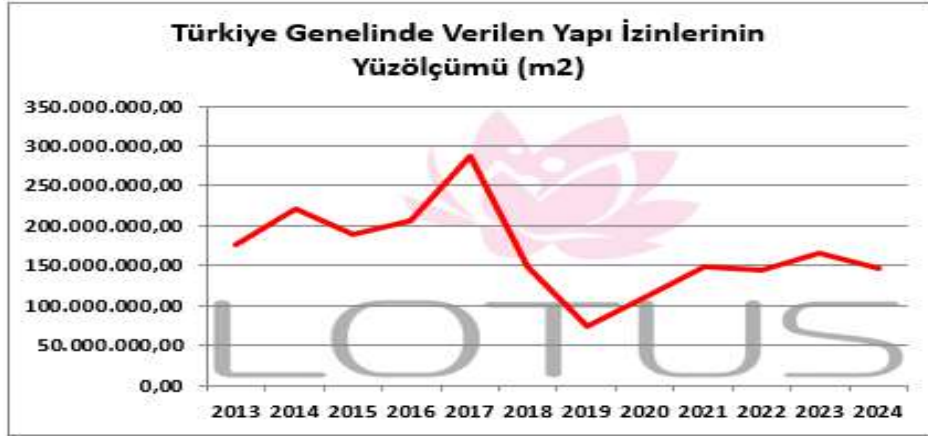
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

Luxera Bahçeport Projesi:

- Raporu konu proje 6.480,15 m² yüzölçümüne sahip 760 ada 13 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 760 ada 13 parsel Yıldırım Beyazıt ve Ulubatlı Hasan Caddelerinin kesiştikleri yerde ve köşe konumunda yer almaktadır.
- Parselin dikdörtgene benzer bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Luxera Bahçeport Projesi A ve B olmak üzere 2 adet bloktan meydana gelmektedir.
- Mimari projesine göre bloklar, bodrum+zemin+5 normal kattan oluşmaktadır.
- Bodrum katta ortak alanlar, kazan dairesi, fan odası, su deposu ve teknik hacimler, zemin katta dükkanlar ve blok girişleri, normal katlarda konutlar ve ofisler bulunmaktadır. A Blok 1.,2. ve 3. Normal katta ve B Blok 1., 2. Normal katta yer alan bağımsız bölümler mimari projesinde ofis olarak tasarlanmış olup home-ofis şeklindedir. Konut kullanımlı olarak pazarlanmaktadır.
- Projesine ve eklerine göre A Bloкта 16 ofis (home-ofis), 13 adet dükkan ve 34 adet konut olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. B Bloкта ise 20 adet ofis (home-ofis), 21 adet dükkan ve 40 adet konut olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1, 5+1 ve 6+1 tipte daireler bulunmaktadır.
- 55 m² den 292 m² ye değişen aralıkta daireler bulunmaktadır.
- Değerleme tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır. Ancak henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.
- Proje bünyesindeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerin kat blok ve kullanım alanlarını gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

Daireler						
Sıra	Blok	Kat	Daire No	Daire Tipi	Proje Tip Sınıf	Genel Brüt m2
1	A	1.kat	A01	1+1	A1	80,84
2	A	1.kat	A02	1+1	A1	79,70
3	A	1.kat	A05	1+1	A1	78,47
4	A	1.kat	A06	1+1	A	78,47
5	A	1.kat	A09	2+1	B1	131,41
6	A	1.kat	A10	2+1	B1	131,78
7	A	2.kat	A11	1+1	A1	74,82
8	A	2.kat	A15	1+1	A1	78,47
9	A	2.kat	A16	1+1	A	77,95
10	A	2.kat	A17	1+1	A	78,08
11	A	2.kat	A19	2+1	B1	131,41
12	A	2.kat	A20	2+1	B1	131,78
13	A	3.kat	A21	1+1	A1	80,84
14	A	3.kat	A25	1+1	A1	78,47
15	A	3.kat	A26	1+1	A	77,95
16	A	3.kat	A27	1+1	A	78,08
17	A	3.kat	A28	1+1	A	77,67
18	A	3.kat	A30	2+1	B1	131,78
19	A	4.kat	A31	1+1	A1	80,84
20	A	4.kat	A35	1+1	A1	78,47
21	A	4.kat	A36	1+1	A	77,95
22	A	4.kat	A38	1+1	A	77,67
23	A	4.kat	A39	2+1	B1	131,41
24	A	4.kat	A40	2+1	B1	131,78
25	A	5.kat-dublex	A41	2+1 DB	Dubleks	148,10
26	A	5.kat-dublex	A42	2+1 DB	Dubleks	147,23
27	A	5.kat-dublex	A43	5+1 DB	Dubleks	301,08
28	A	5.kat-dublex	A45	2+1 DB	Dubleks	144,75
29	A	5.kat-dublex	A46	2+1 DB	Dubleks	144,03
30	A	5.kat-dublex	A47	2+1 DB	Dubleks	144,17
31	B	1.kat	B02	2+1	B	127,66
32	B	1.kat	B04	2+1	B1	131,79
33	B	1.kat	B05	1+1	A2	76,19
34	B	1.kat	B06	2+1	B3	103,27
35	B	1.kat	B07	1+1	A3	76,13
36	B	1.kat	B09	1+1	A2	75,59
37	B	1.kat	B10	1+1	A3	80,73
38	B	1.kat	B11	1+1	A3	86,62
39	B	1.kat	B12	1+1	A2	83,96
40	B	2.kat	B15	3+1	C	168,87
41	B	2.kat	B17	1+1	A2	82,18
42	B	2.kat	B19	1+1	A2	82,78
43	B	2.kat	B21	1+1	A1	81,61
44	B	2.kat	B23	1+1	A3	86,62
45	B	2.kat	B24	1+1	A2	83,96
46	B	3.kat	B26	2+1	B	127,66
47	B	3.kat	B27	3+1	C	168,87
48	B	3.kat	B29	1+1	A2	82,18
49	B	3.kat	B31	1+1	A2	82,78
50	B	3.kat	B34	1+1	A3	86,15
51	B	3.kat	B35	1+1	A3	86,62
52	B	4.kat	B38	2+1	B	127,66
53	B	4.kat	B39	3+1	C	168,87
54	B	4.kat	B40	2+1	B1	131,79
55	B	4.kat	B41	1+1	A2	82,18
56	B	4.kat	B43	1+1	A2	75,91
57	B	4.kat	B47	1+1	A3	86,62
58	B	5.kat-dublex	B50	3+1 DB	Dubleks	223,70
59	B	5.kat-dublex	B51	6+1 DB	Dubleks	292,34
60	B	5.kat-dublex	B52	3+1 DB	Dubleks	219,26
61	B	5.kat-dublex	B54	3+1 DB	Dubleks	209,19
62	B	5.kat-dublex	B59	2+1 DB	Dubleks	157,80
63	B	5.kat-dublex	B60	2+1 DB	Dubleks	148,54

Dükkanlar					
Sıra	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Gayrimenkul Tipi	Genel Brüt m2
1	A	Zemin Kat	A60	DÜKKAN	155,29
2	A	Zemin Kat	A55	DÜKKAN	69,19
3	A	Zemin Kat	A61	DÜKKAN	216,00
4	A	Zemin Kat	A62	DÜKKAN	75,45
5	A	Zemin Kat	A63	DÜKKAN	70,92
6	B	Zemin Kat	B62	DÜKKAN	130,63
7	B	Zemin Kat	B63	DÜKKAN	119,32
8	B	Zemin Kat	B64	DÜKKAN	98,36
9	B	Zemin Kat	B65	DÜKKAN	142,05
10	B	Zemin Kat	B66	DÜKKAN	99,14
11	B	Zemin Kat	B67	DÜKKAN	173,16
12	B	Zemin Kat	B68	DÜKKAN	141,38
13	B	Zemin Kat	B69	DÜKKAN	152,25
14	B	Zemin Kat	B70	DÜKKAN	110,62
15	B	Zemin Kat	B71	DÜKKAN	55,41
16	B	Zemin Kat	B79	DÜKKAN	81,34
17	B	Zemin Kat	B80	DÜKKAN	74,40
18	B	Zemin Kat	B81	DÜKKAN	69,24
19	A	Zemin Kat	A51	DÜKKAN	85,34
20	B	Zemin Kat	B77	DÜKKAN	91,33
21	B	Zemin Kat	B78	DÜKKAN	137,49

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, marka değerinin olması ve yapı ruhsatının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatına uygun sitenin inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Ana Cadde üzerinde yer alması, - Ana ulaşım arterlerine yakın olması, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - Reklam kabiliyeti, - İmar durumu, - Tamamlanmış altyapı.	
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması, - Proje bünyesinde dükkânlarında yer alması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen proje için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında 13.03.2020 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının % 45'i (Yüzde Kırkbeş) arsa sahibine geri kalan % 55'i (Yüzde Ellibeş) ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

Luxera GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeden doğan hak ve fayda değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri (Konut)

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Remax: 212 320 25 75):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan yaklaşık 5 yıllık Neo Bolluca Sitesi'nde 6. katta konumlu, 104m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 7.990.000 TL bedelle satılıktır. (76.827 TL/m²)
- **Emsal-2 (Pera Gayrimenkul: 542 445 09 81):** Luxera Bahçeport Sitesi'nde 1. Katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 12.000.000 TL bedelle satılıktır. (100.000 TL/m²)
- **Emsal-3 (Realty World Ersan: 536 271 03 25):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan Kemercity Bolluca Sitesi'nde 1. Katta konumlu, 78 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 6.550.000 TL bedelle satılıktır. (83.974 TL/m²)
- **Emsal-4 (İnci Emlak: 532 356 47 83):** Luxera Bahçeport Sitesi'nde 4. Katta konumlu, 125 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 11.500.000 TL bedelle satılıktır. (92.000 TL/m²)
- **Emsal-5 (Çalışkan Gayrimenkul: 552 053 43 93):** Luxera Bahçeport Sitesi'nde 2. Katta konumlu, 66 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1+1 daire 6.350.000 TL bedelle satılıktır. (96.212 TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Konut):



Piyasa Bilgileri (Ticari)

- **Emsal-1 (Zıngıl Yapı Gayrimenkul: 531 271 61 99)** Taşınmaza yakın mesafede ve cadde üzerinde yer alan, Parkcity Residence sitesinde konumlu, Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne cepheli, 145 m² kullanım alanlı dükkan 150.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda kira kapitalizasyon oranının %6 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz değeri 30.000.000,-TL olarak alınmıştır. (Emsal taşınmaz değer hesaplaması: 150.000,-TL x 12 ay ÷ 0,06 = 30.000.000,-TL. (206.896 TL/m²))
- **Emsal-2 (İnci Emlak: 532 356 47 83)** Luxera Bahçeport projesinde yer alan, Cadde cepheli, 330 m² kullanım alanlı dükkan 270.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda kira kapitalizasyon oranının %6 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz değeri 54.000.000,-TL olarak alınmıştır. (Emsal taşınmaz değer hesaplaması: 270.000,-TL x 12 ay ÷ 0,06 = 54.000.000,-TL. (163.636 TL/m²))
- **Emsal-3 (Kartal Gayrimenkul Arsa Ofisi: 533 471 85 19)** Taşınmaza yakın mesafede ve Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu, Ulubatlı Hasan Caddesi'ne cepheli, 200 m² kullanım alanlı dükkan 125.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda kira kapitalizasyon oranının %6 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz değeri 25.000.000,-TL olarak alınmıştır. (Emsal taşınmaz değer hesaplaması: 125.000,-TL x 12 ay ÷ 0,06 = 25.000.000,-TL. (125.000 TL/m²))
- **Emsal-4 (Dörtel Gayrimenkul: 531 890 59 75)** Arnavutköy Bolluca Mahallesi, Koca Yusuf Caddesi üzerinde yer alan 4 yıllık binada konumlu, 120 m² kullanım alanlı dükkan 13.000.000 TL bedelle satılıktır. (108.333 TL/m²))
- **Emsal-5 (Mülk Sahibi)** Arnavutköy Bolluca Mahallesi, Koca Yusuf Caddesi üzerinde yer alan 13 yıllık binada konumlu, 94 m² kullanım alanlı dükkan 9.800.000 TL bedelle satılıktır. (104.255 TL/m²))

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan):



Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					85.600
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	76.827	-10%	104	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü/Az Kötü	10%	10%	84.510
Emsal 2	100.000	-10%	120	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	90.000
Emsal 3	83.974	-10%	78	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Az Kötü	10%	0%	83.974
Emsal 4	92.000	-10%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	82.800
Emsal 5	96.212	-10%	66	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	86.591

Not: Emsal analizinde pazarlık payları %10 alınmış yaklaşık daha eski yapı olan 1 nolu emsalde inşai mimari kalite parametresinden %10 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır. Konum düzeltmeleri yapılmış, şerefiye kriterinde proje özellikleri dikkate alınmıştır. Luxera Bahçeport projesi cadde üzeri konumda 1 ve 3 nolu emsaller sokak üzeri konumda, site özellikleri ve proje şerefiyesi olarak daha düşük projelerde yer almaktadır.

Emsal Analizi (Ticari):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi				Site Dükkanları			129.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	206.897	-20%	145	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	165.517
Emsal 2	163.636	-15%	330	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	139.091
Emsal 3	125.000	-10%	200	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	125.000
Emsal 4	108.333	-10%	120	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	0%	108.333
Emsal 5	104.255	-10%	94	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	5%	109.468

Not: Emsal analizinde pazarlık payları %10 alınmış, 1 ve 2 nolu emsal için talep edilen bedel yüksek olup %15-%20 alınmıştır. Konum düzeltmeleri yapılmış, şerefiye kriterinde rapora dükkanların proje bünyesinde yer alması, önünde otopark alanının bulunması ve cadde üzerinde yer almasından dolayı reklam kabiliyetlerinin bulunması dikkate alınmıştır.

17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Arsa Sahipleri ve Luxera GYO arasında 13.03.2020 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre Luxera GYO projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde (inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde) tamamlayacak ve proje bünyesinde elde edilecek toplam satılabilir alanın %45'i arsa sahiplerine, %55'i Luxera GYO'na ait olacaktır.

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve fayda değerinin hesaplanmasında yaklaşımı (indirgenmiş nakit akımlar yöntemi) kullanılmıştır. Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar: (*)**Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzunvadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının %8üzerinde alınmıştır.

Tarih	İsk. Or.	Gün	İsk. Kts.	Enf Or.
30.09.25	-	-	1,00000	-
15.11.25	38%	46	1,04143	30%
31.12.25	38%	46	1,08457	30%
30.06.26	28%	181	1,22581	20%
31.12.26	28%	184	1,38825	20%
30.06.27	23%	181	1,53833	15%
31.12.27	23%	184	1,70755	15%
30.06.28	18%	182	1,85445	10%
31.12.28	18%	184	2,01582	10%

Toplam İnşaat Alanı:

13.03.2020 tarihli Satış Vaadi ve arsa payı karşılığı şeklinde inşaat sözleşmesine göre proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %55'i Luxera GYO'na ait olup arsadaki Luxera GYO hissesine tekabül eden haklarda dahil olarak 63 adet konut, 21 adet dükkan olmak üzere 84 adet bağımsız bölüm Luxera GYO'na aittir. Bu bağımsız bölümlerden toplamda 2.893,33 m² satılabilir alana sahip 28 adet konutun ve 975,46 m² alanlı 9 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir. Projede henüz iskan alınmamış olup satılan bağımsız bölümlerin faturaları henüz kesilmemiştir. Rapor tarihine kadar satılmış olan 37 adet bağımsız bölümün satış bedelleri tahsilat dönemleri dikkate alınarak nakit akım tablosuna yansıtılarak sözleşmeye dayalı hak ve fayda değerine eklenmiştir. Gerçekleşen tahsilat tutarı için Şirket'in bağımsız denetim raporunda yer alan enflasyona göre endekslenmiş tutarlar dikkate alınmıştır. (**)

	Konutlar	Dükkanlar
Luxera Gayrimenkul Toplam Satılabilir Alan (m2)	7.271,53	2.348,31
Ön Satışı Yapılmış Satılabilir Alan(m2)	2.893,33	975,46
Stokta kalan satılabilir alan (m2)	4.378,2	1.372,85

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Stokta kalan konutların değerlendirme tarihi itibarıyla ortalama 85.600,-TL/m² birim fiyat ile Ticari ünitelerin ise ortalama 129.500,-TL/m² bedelle satılacağı varsayılmıştır.

STOKTA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)			
Yıl	2025	2026	2027
Konutlar	%20	%80	%0
Kümülatif Satış Oranı	%20	%100	%100
STOKTA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (DÜKKANLAR)			
Yıl	2025	2026	2027
Ticari Üniteler	%20	%60	%20
Kümülatif Satış Oranı	%20	%80	%100

2025, 2026 ve 2027 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	85.600
15.11.25	30%	46	1,03362	88.478
31.12.25	30%	46	1,06837	91.452
30.06.26	20%	181	1,16946	100.106
31.12.26	20%	184	1,28204	109.743
30.06.27	15%	181	1,37404	117.618
31.12.27	15%	184	1,47434	126.204
30.06.28	10%	182	1,54610	132.346
31.12.28	10%	184	1,62220	138.861

Dükkanlar

Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	129.500
15.11.25	30%	46	1,03362	133.854
31.12.25	30%	46	1,06837	138.353
30.06.26	20%	181	1,16946	151.445
31.12.26	20%	184	1,28204	166.024
30.06.27	15%	181	1,37404	177.939
31.12.27	15%	184	1,47434	190.928
30.06.28	10%	182	1,54610	200.220
31.12.28	10%	184	1,62220	210.075

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin sözleşmeden kaynaklı hak ve fayda değeri **825.700.000,-TL** olarak bulunmuştur.

BAHÇEPORT PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	6.480,15
Luxera Toplam Satılabilir Alan (m ²)	5.751,05
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	4.378,20
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	1.372,85

Satış Varsayımları**Gerçekleşen****2025****2026****2027****2028**

Satılabilir Daire Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	--	88.478	100.106	117.618	132.346
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	387.372.999	438.282.924	514.955.917	579.439.445
Satış Oranı	--	20%	80%	0%	0%
Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	--	133.854	151.445	177.939	200.220
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	183.760.786	207.911.277	244.283.170	274.872.664
Satış Oranı	--	20%	60%	20%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%
--------------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	38%	28%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,23	1,54	1,85

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Daire Satış Gelirleri	77.474.600	350.626.339	0	0
-----------------------	------------	-------------	---	---

Satış Oranı	--	20%	80%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	--	20%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	387.372.999	438.282.924	514.955.917	579.439.445
Luxera Gayrimenkul Yıllık Satış Geliri (TL)	--	77.474.600	350.626.339	0	0

Dükkan Satış Gelirleri	36.752.157	124.746.766	48.856.634	0
------------------------	------------	-------------	------------	---

Satış Oranı	--	20%	60%	20%	0%
Kümülatif Satış Oranı	--	20%	80%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	183.760.786	207.911.277	244.283.170	274.872.664
Luxera Gayrimenkul Yıllık Satış Geliri (TL)	--	36.752.157	124.746.766	48.856.634	0

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		24.445	27.658	27.658	36.565
Kalan İnşaat İlerleme Oranı		100%	0%	0%	0%
İnşa Edilen m2	20.255	0	0	0	0
Kalan İnşaat Gideri		0	0	0	0
Lıxera Gayrimenkul Serbest Nakit Akımı	0	114.226.757	475.373.105	48.856.634	0
Ön Satışı Gerçekleşen Taşınmazlara ait Tahsilatlar	255.934.278	14.822.107	27.955.672	5.160.000	195.000
Lıuxera Gayrimenkul Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	255.934.278	123.915.487	410.610.614	35.113.755	105.153

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	825.700.000
---	-------------

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Luxera Gayrimenkule ait olan bağımsız bölümlerden üçüncü kişilere satış vaadi yapılmış olanların değeri, satış vaadi sözleşmelerinde yer alan KDV Hariç satış bedeli olarak alınmıştır.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan **Luxera GYO'nın Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 825.700.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler inşa halinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde alım-satım kabiliyetini etkileyecek nitelikte bir not bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri rapora konu edilmiş olup arsa değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Arsa Sahipleri ve Luxera GYO arasında 13.03.2020 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre Luxera GYO projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde (inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde) tamamlayacak ve proje bünyesinde elde edilecek toplam satılabilir alanın %45'i arsa sahiplerine, %55'i Luxera GYO'na aittir.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu proje inşa halinde olup yapı ruhsatları alınmıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde Luxera Bahçeport projesi inşa edilmektedir.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Luxera Bahçeport Projesi**'nin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre sözleşmeye dayalı hak ve fayda değeri için;

825.700.000,-TL (Sekizyüzyirmibeşmilyonyediyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Sözleşmeden doğan hak ve faydanın KDV (%20) dâhil değeri 990.840.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı
- İmar Durumu
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Mimari Proje Resimleri
- Gayrimenkul Listeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri



M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akçın İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağcılar / İSTANBUL

(8 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 425

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:21

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:22

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:21

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	12
11.1.	İMAR DURUMU.....	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	16
12.2.2.	BAĞCILAR İLÇESİ:	19
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	31
14.	AÇIKLAMALAR.....	31

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
16. DEĞERLENDİRME.....	34
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	34
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	35
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....	36
17.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	37
18. FİYATLANDIRMA.....	38
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	44
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	44
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	45
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	45
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	45
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	45
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	45
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	45
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	45
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	45
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	46
19.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	46
20. SONUÇ.....	47

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Göztepe Mahallesi. Maslak Caddesi, Luxera Meydan Projesi, A ve B Blok (8 adet bağımsız bölüm) Bağcılar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	8 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3408 ada, 8 nolu parsel, 26 Katlı Betonarme A ve B Bloklulu Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Tali İş Merkezi + Konut" Alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 8 adet bağımsız bölümün değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BAĞCILAR İLÇESİ, MAHMUTBEY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 3408 ADA, 8 NOLU PARSELDE KONUMLU 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	78.800.000,-TL
BAĞCILAR İLÇESİ, MAHMUTBEY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 3408 ADA, 8 NOLU PARSELDE KONUMLU 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	365.400,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



2025/425



2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Göztepe Mahallesi. Maslak Caddesi, Luxera Meydan Projesi, A ve B Blok (8 adet bağımsız bölüm) Bağcılar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/425
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 8 adet bağımsız bölümün değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403440
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Rapora konu taşınmazlara ait 09.08.2024 tarihli, 2024/316 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazların toplam değeri için 63.050.000,-TL takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazlara ait 08.01.2025 tarihli, 2024/552 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazların toplam değeri için 65.120.000,-TL takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazlara ait 07.07.2025 tarihli, 2025/277 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazların toplam değeri için 78.500.000,-TL takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	212 465 44 34



2025/425

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Bağcılar
MAHALLESİ	Mahmutbey
PAFTA NO	246Ds3c
ADA NO	3408
PARSEL NO	8
NİTELİĞİ	26 Katlı Betonarme A ve B Bloklı Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
ARSA ALANI	10.874,45 m ²
YEVMIYE NO	11586
CİLT NO	366-367-368

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Niteliği	Arsa Pay / Payda			Sahife	Tarihi
1	A	1.Bodrum	149	Kiosk	28	/	144000	36293	04.06.2024
2	A	1.Bodrum	150	Kiosk	28	/	144000	36294	04.06.2024
3	B	2.Bodrum	111	Mağaza	43	/	144000	36418	04.06.2024
4	B	2.Bodrum	112	Mağaza	43	/	144000	36419	04.06.2024
5	B	1.Bodrum	115	Teknik Hacimli Mağaza	1440	/	144000	36422	04.06.2024
6	B	1.Bodrum	119	Teknik Hacimli Mağaza	660	/	144000	36426	04.06.2024
7	B	1.Bodrum	134	Teknik Hacimli Mağaza	1294	/	144000	36441	04.06.2024
8	B	Zemin	140	Mağaza	658	/	144000	36447	04.06.2024

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

TKGM Web Tapu portalından alınan takbis belgelerinden hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar/Hak ve Mükellefiyetler Bölümü (Müştereken):

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (03.12.2020 tarih, 35157 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 13/A CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YÖNÜNDEN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 19/10/2020 Sayı: E.29581-(Şablon: Diğer)
- Yönetim Planı: 29/04/2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi (07.05.2019/11586)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den 99 Yıl müddetle) (10.10.2017/22669)

LOTUS  2025/425

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 07.08.2024 tarih ve 31766 yevmiye no ile 50.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (B Blok 115 nolu b.b. üzerinde)
- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 29.09.2023 tarih ve 39196 yevmiye no ile 100.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (B Blok 119 nolu b.b. üzerinde)
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 26.07.2024 tarih ve 29903 yevmiye no ile 48.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (B Blok 134 nolu b.b. üzerinde)
- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 29.09.2023 tarih ve 39196 yevmiye no ile 100.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (B Blok 140 nolu b.b. üzerinde)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Tapu kayıtlarında belirtilen beyan notlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine olan ipotek şerhleri şirketin kendi tüzel kişiliği lehine temin edilen finansman için tesis edilmiş olup ilgili beyan yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." hükmü çerçevesinde söz konusu ipotekler gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmemektedir.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu taşınmazlar 15.09.2008 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı dâhilinde "Tali İş Merkezi + Konut Alanı" lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 2 / TAKS:0,25-0,50 / H_{max}: Serbest şeklindedir. Parselin terki bulunmamaktadır.



İmar Plan Örneği

11.2. İmar dosyası incelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde, taşınmazların yer aldıkları A ve B Bloklara ait 07.02.2019 tarih, 1957982/2019 nolu onaylı tadilat projesi, 30.06.2017 tarihli yeni yapı ruhsatı, 03.04.2019 tarihli tadilat ruhsatı ile 19.10.2020 tarih, 2529993 sayılı yapı kullanma izin belgesi (tadilat) incelenmiştir. Dosyasında taşınmazlarla ilgili herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemelerde herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, riskli yapı tespiti, plan iptali v.b. konuya rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetimi aşağıda bilgileri verilen şirket tarafından yapılmıştır.

Yapı Denetim Kuruluşu Unvanı: Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Hürriyet Mahallesi, Atatürk Cad. İnşa İş Merkezi No:11, D:6, Güneşli / İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar 07.05.2019 tarihi itibarıyla Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmişlerdir. 04.06.2024 tarihinde unvan değişikliği işleminden Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne dönüşmüştür.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelen değişiklik ya da kamulaştırma bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bloklara ait 24.06.2020 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.



2025/425

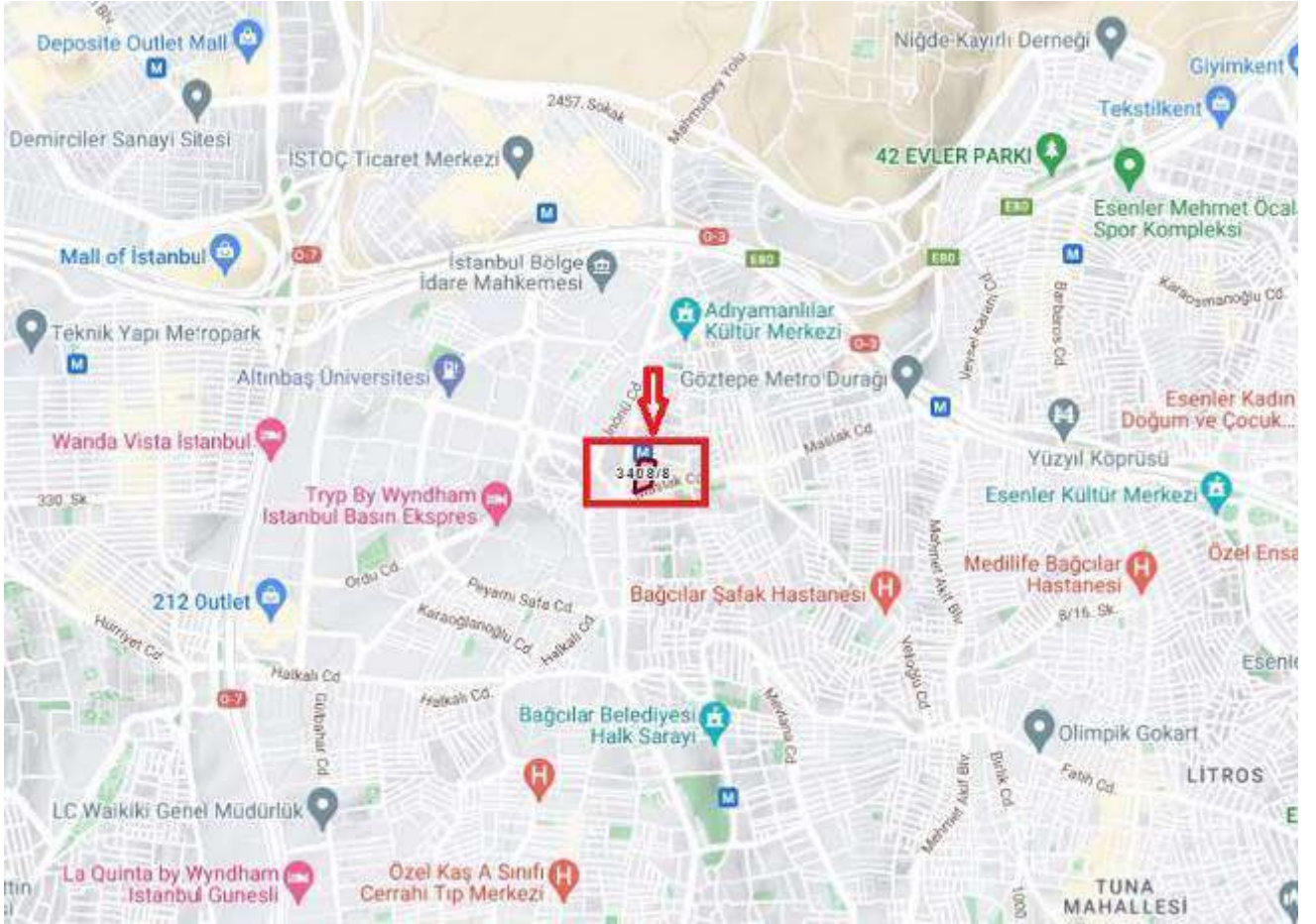
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semti, Maslak Caddesi üzerinde yer alan 7 kapı nolu Luxera Meydan Projesi bünyesindeki **8 adet bağımsız bölümdür.**

Taşınmazlara ulaşım için, İnönü Caddesi üzerinde kuzey yönünde ilerlerken sağa Maslak Caddesine sapılır. Yaklaşık 80 m. devam edildikten sonra sol tarafta konu taşınmazlara ulaşılır. Çevre yapılaşması 4-20 katlı betonarme binalar yoğunluktadır. Bölgede toplu konut ve site yaşam alanlarının az olduğu gözlenmiş olup ağırlıklı olarak konut tipi yapılaşma vardır. Bölge genelde alt-orta ve orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmazlara yakın konumda İstoç Toptancılar Çarşısı ve Oto Ticaret Merkezi vardır.

Avrupa Otoyolu'na kuşuçuşu 1 km. mesafede yer alan taşınmazlar, Basın Ekspres yoluna 2,8 km., D-100 Karayolu'na ise yaklaşık 9 km. mesafededir.



Konum Krokisi



[Handwritten signature]

2025/425



Uydu Fotoğrafları

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Bağcılar İlçesi:

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en fazla nüfusa sahip 4. ilçedir. Ulaşım açısından zengin bir ilçedir. Bağcılar'ın 2024 yılında nüfusu 713.594 olmuştur. Bağcılar İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzeybatısında Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler, Esenler ve Başakşehir'e bağlı askerî araziler bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir platoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçede İstoç, Otocenter, Massit, sınırlarında ise Tekstilkent, Giyimkent, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Yeşil alanlar kentsel dönüşüm ile çoğaltılmaktadır. Demirören Holding'e bağlı basın kuruluşları Bağcılar'da yer almaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

Bağcılarda aktif nüfusun 1/3'ini 7 - 22 yaş arası insanlar oluşturur. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, 600.000 kişiyi kapsayan ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. Bağcılarda ilköğretim ve lise düzeyinde 118.250 öğrenci olup bunların öğrenim gördüğü 65 okul ve 1509 derslik vardır. Altınbaş Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde 3068 kitap kapasiteli halk kütüphanesi bulunur. Bunun yanında ilçeye bağlı 22 mahallenin mahalle konaklarına da birer kitaplık kurulmuş ve burada kitapların yanı sıra el beceri kursları ve sağlık ocakları da vardır. İlki 2008 yılında açılan, 8 -14 yaş arası çocukların eğitimlerine destek olabilecek toplam 16 Bilgi Evi mevcuttur.

İlçede kültür faaliyetlerine yardımcı olması amacıyla Bağcılar Kültür Merkezi kurulmuştur. Kültür merkezi içerisinde 20.000 kitap kapasiteli bir kütüphane, spor salonları, sinema-konferans salonları ve kapalı spor salonları da bulunur. İlçede park ve çocuk oyun alanı bakımından kişi başına 0,35 km² olan aktif yeşil alan yapılan yatırım programları sonucunda kişi başına 2 km²'ye çıkarılmıştır.

Bağcılar'da 2796 adet cadde / sokak, 88 cami ve mescit, 12 lise ve dengi okul, 101 ilkokul, 17 özel okul, 22 mahalle ve bunlara bağlı mahalle konakları, 25 kütüphane, 1 eğitim ve araştırma hastanesi, 41 aile sağlığı merkezi, 1 büyükşehir sağlık merkezi, 7 özel hastane, 23 özel klinik merkez, 2 verem savaşı merkezi, 1 ana-çocuk sağlığı merkezi, 1 sağlık danışma merkezi ve 4 belediye kültür merkezi bulunur.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatteki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

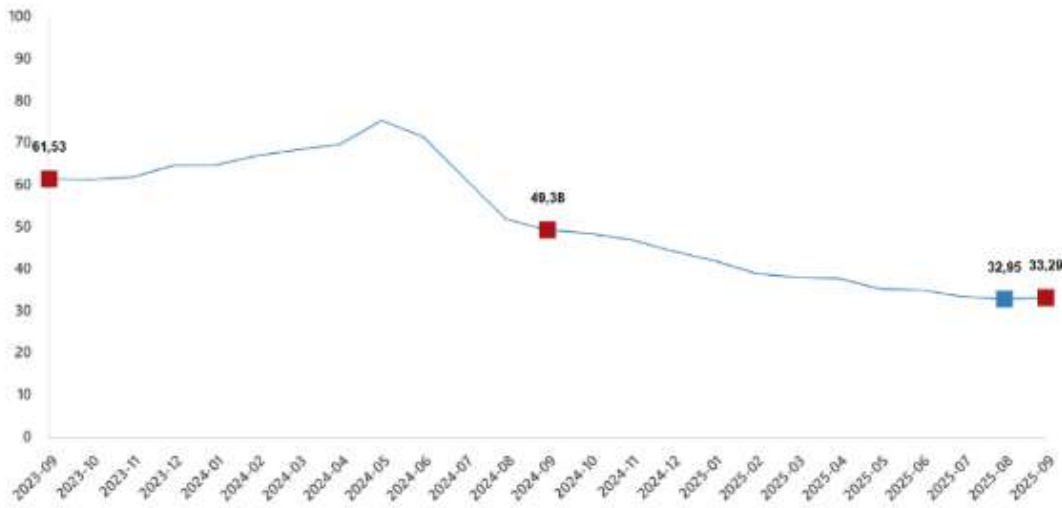
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Kaynak: TÜİK

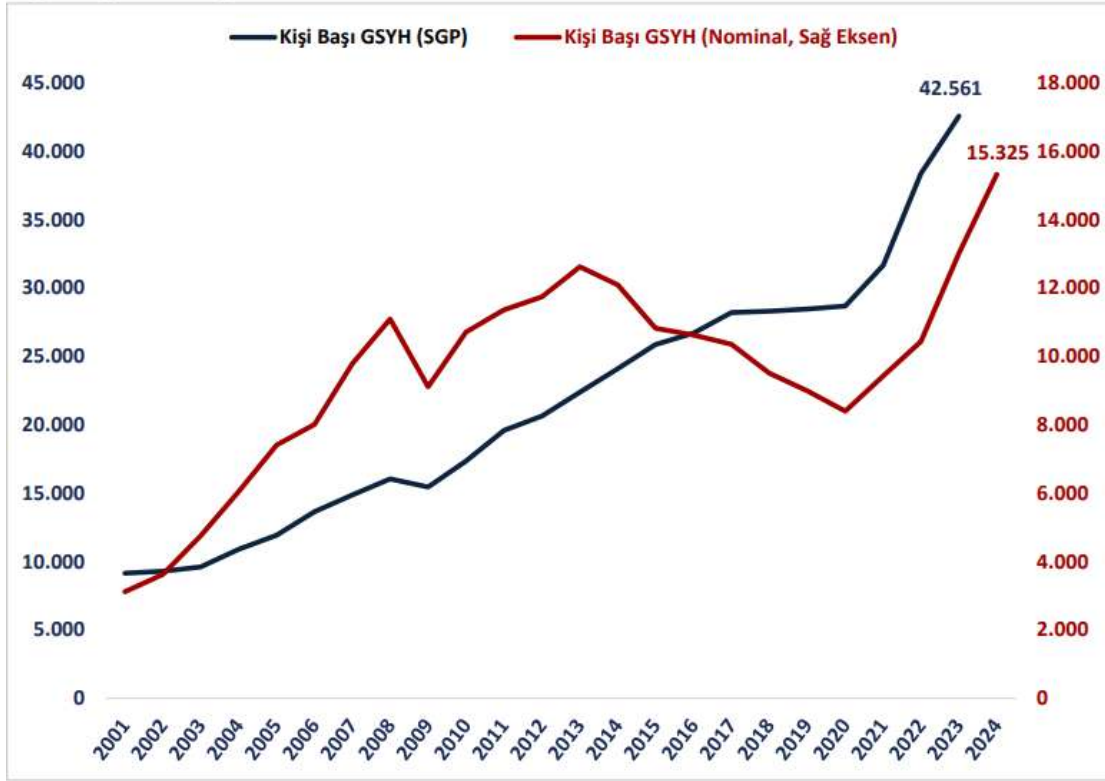
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



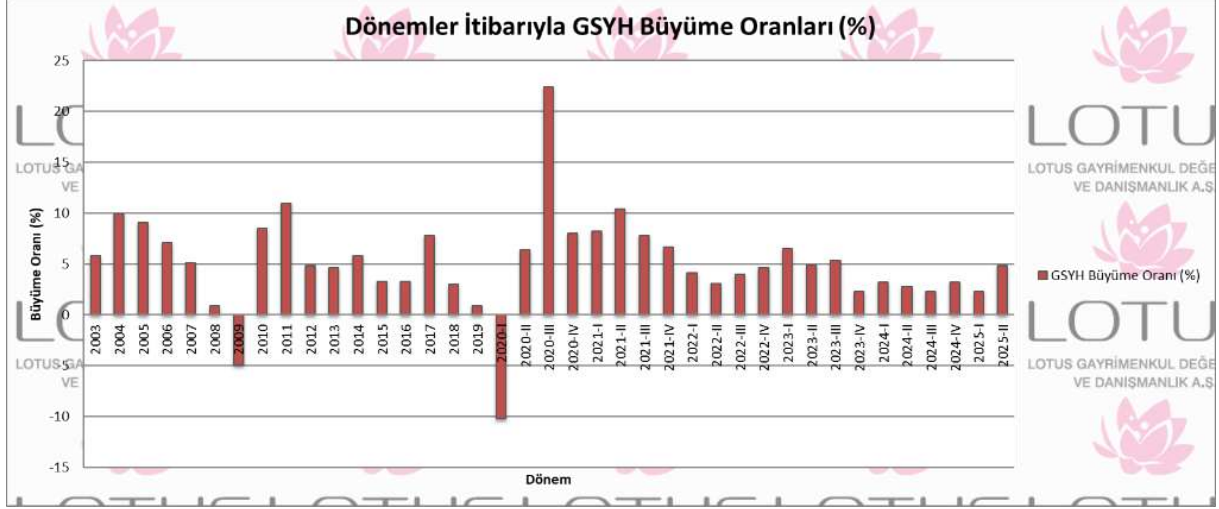
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



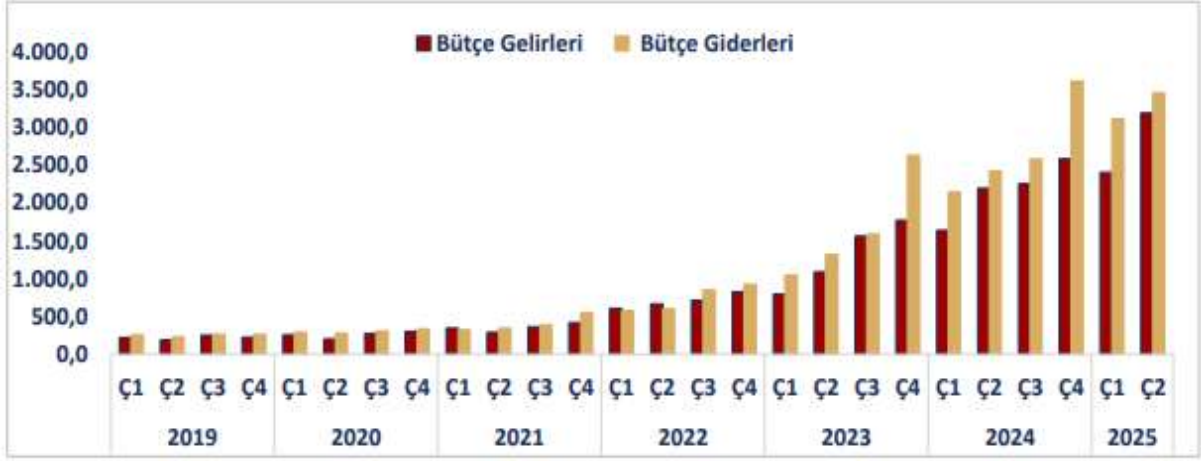
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

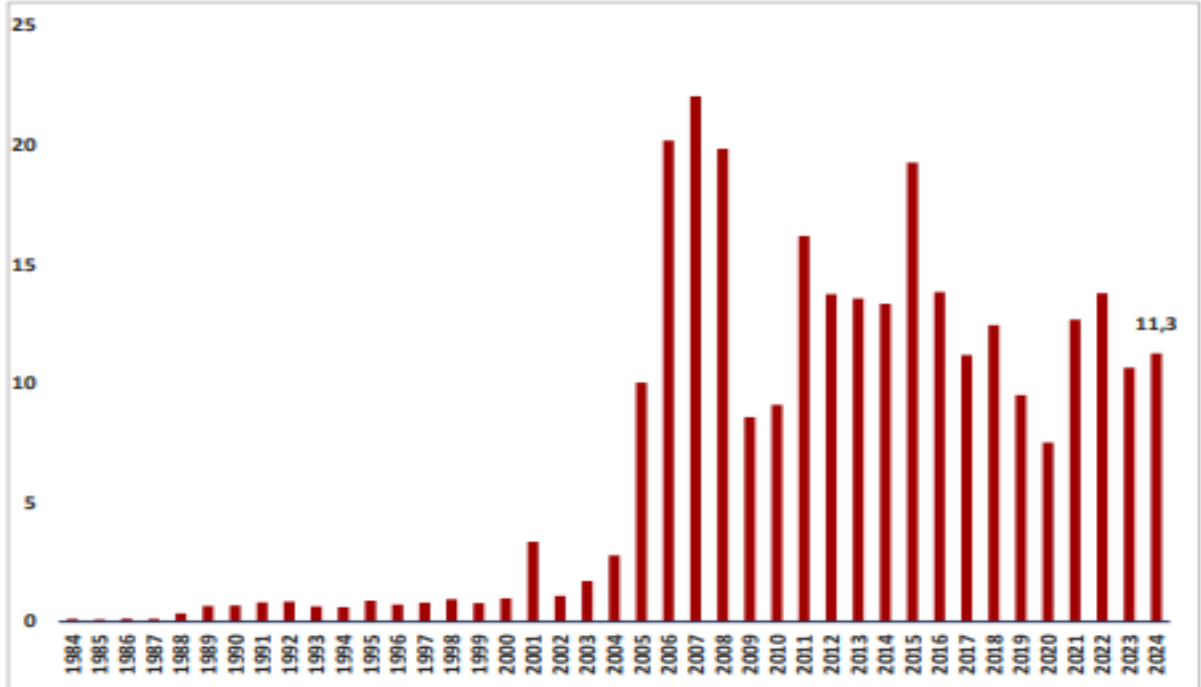
Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

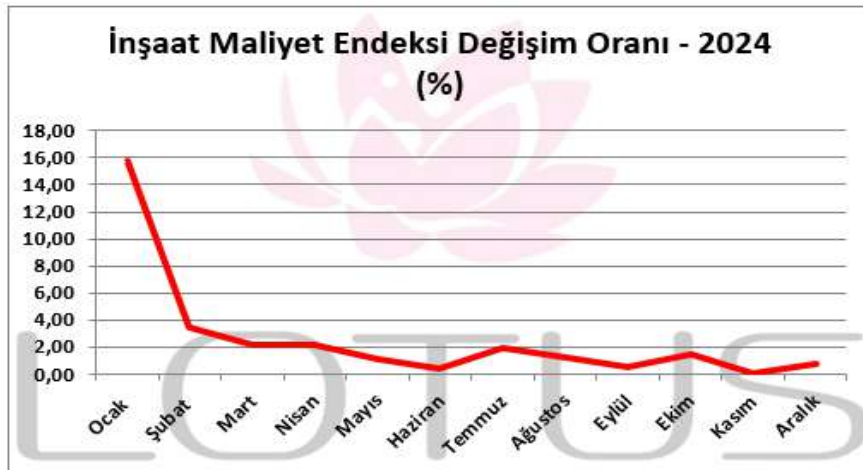
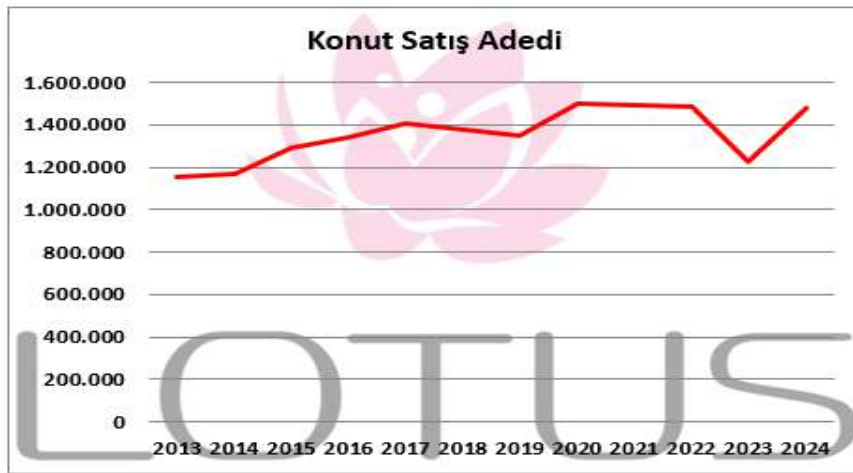
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredisi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.5.1.Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Blok
YAPININ YAŞI	~5 (İskan belgesine göre)
KAT ADEDİ	26 (3 bodrum + zemin + 22 normal kat)
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Yok
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

14. AÇIKLAMALAR



2025/425

- Rapor konusu taşınmazların yer aldıkları Luxera Meydan Projesi, A ve B bloklar olmak üzere iki blokta konut projesi olarak, 10.874,45 m² yüzölçümlü 3408 ada 8 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- A ve B Bloklar, 3 bodrum, zemin ve 22 normal kat 26 kattan meydana gelmektedir.
- Projeye göre blokların 3. ve 2. bodrum katında otopark alanları ve ortak alanlar, 1. bodrum ve zemin katlarına mağaza/işyerleri, normal katlarında konutlar bulunmaktadır.
- Bina girişi vaziyet planında gösterilmemiştir, kot ve kesit görüntülerinden tespit edilmiştir. Bina giriş sahanlığı ve merdiven basamaklarının zeminleri mermer kaplıdır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.
- Binaların girişinde duvarlarda ve tavanlarda plastik boya uygulanmıştır.
- Binanın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Isıtma sistemi olarak doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kaloriferdir.
- Rapora konu bağımsız bölümlerin bulundukları blok ve katlar ile net-brüt kullanım alanları aşağıda verilmiştir.

Sıra No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Mimari Projeye Esas Net Kullanım Alanı (m2)	Mimari Projeye Esas Brüt Kullanım Alanı (m2)	Ortak Alan Tahsis Payı	Ön Alan	Toplam Brüt Alan (m2)
1	A	1.Bodrum	149	Kiosk	3,75	3,75	--	--	3,75
2	A	1.Bodrum	150	Kiosk	3,75	3,75	--	--	3,75
3	B	2.Bodrum	111	Mağaza	3,05	4	--	--	4
4	B	2.Bodrum	112	Mağaza	3,05	4	--	--	4
5	B	1.Bodrum	115	Teknik Hacimli Mağaza	317,14	352	30,78	--	382,78
6	B	1.Bodrum	119	Teknik Hacimli Mağaza	114,36	126	14,33	--	140,33
7	B	1.Bodrum	134	Teknik Hacimli Mağaza	268,46	298	--	--	298
8	B	Zemin	140	Mağaza	114,12	127	6,02	--	133

Not: Ortak alan tahsis paylarına ilişkin bilgiler Proje Yönetiminden alınmıştır.

- Halihazırda 2. Bodrum kattaki 111 ve 112 nolu bağımsız bölümler kullanılmamaktadır.
- 1. Bodrum katta yer alan 115 bağımsız bölüm nolu Mağaza, "E-Bebek" olarak faaliyet göstermektedir.
- 1. Bodrum katta yer alan rapor konusu 119 bağımsız bölüm nolu mağaza "Koçtaş" olarak kullanılmakta iken boşaltılmıştır.
- 1. Bodrum katta yer alan 134 bb nolu mağazada kiracı bulunmakta olup zemin katta yer alan 140 bb nolu Mağaza halihazırda kullanılmamaktadır.
- Yine 1. Bodrum katta ve yürüyen merdivenin yanında konumlu olan 149 ve 150 bb nolu Kiosk alanları, fiili durumda kullanılmamaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulundukları bölgenin sınai potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Ticaret ve Sanayi fonksiyonlu olarak gelişmiş bir bölgede yer almaları - Kat mülkiyetli olmaları - Tamamlanmış altyapı - Tercih edilen bir bölgede yer almaları	
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir

yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş 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; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

LOTUS  2025/425

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 538 445 44 66

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, zemin katta yer alan brüt 38 m² kullanım alanlı işyeri 3.800.000,- TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 100.000,-TL)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 545 330 87 99

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, zemin katta yer alan brüt 65 m² kullanım alanlı işyeri 6.200.000,- TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 95.385,-TL)

3-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK - 534 607 01 60

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, 1.bodrum katta yer alan brüt 85 m² kullanım alanlı işyeri 9.850.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 115.882,-TL)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 337 30 97

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, 1.bodrum katta yer alan brüt 150 m² kullanım alanlı işyeri 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 86.667,-TL)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 538 208 69 19

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, 1. bodrum katta yer alan brüt 190 m² kullanım alanlı işyeri 23.900.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 125.789,-TL)



2025/425

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Emsaller):



Emsal Analizi (Satılık Ticari)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			382,78		Yeni yapı-iyi		Luxera Meydan		1. Bodrum Kat			88.600
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	100.000	-10%	38	-10%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	-10%	90.000
Emsal 2	95.385	-10%	65	-10%	Aynı	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	-10%	85.846
Emsal 3	115.882	-10%	85	-10%	Aynı	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	92.706
Emsal 4	86.667	-10%	150	-10%	Aynı	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	-15%	73.667
Emsal 5	125.789	-15%	190	-5%	Aynı	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	100.632

Emsaller aynı proje bünyesindeki benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizi B Blok 115 nolu bağımsız bölüm üzerinden yapılmış olup rapora konu diğer bağımsız bölümlere kat ve konum kriterine göre uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir. 4 nolu emsal, referans alınan bağımsız bölümle aynı katta yer alıyor olmasına rağmen daha içeride ve düşük reklam kabiliyetli konumda kalmakta olduğundan konum düzeltmesi yapılmıştır.

Yapılan Şerefiyelendirmeye İlişkin Açıklama:

LOTUS  2025/425

2. bodrum katta yer alan 111 ve 112 nolu bağımsız bölümler çok küçük kullanım alanlı olup otoparktan konutlara ve AVM alanına çıkış güzergahında yer almaktadır. Bu dükkanlar nitelik olarak terzi, ayakkabı tamircisi vb kullanımlara uygun olabileceği düşünülmeyle beraber rapora konu diğer bağımsız bölümlere göre çok küçük kullanımlı olduklarından pozitif şerefiye uygulanmıştır. Kiosklar ise halihazırda faal dükkanların daha yoğun bulunduğu 1. bodrum katta yer almakta olup yine küçük alanlı olduklarından pozitif şerefiye uygulanmıştır.

Zemin kat 140 bağımsız bölüm nolu mağaza, AVM'nin üst katında yer almakta olup ekspertiz tarihi itibarıyla bu katta faal dükkan sayısı 1. Bodrum kata göre daha azdır ve reklam kabiliyeti daha düşüktür. Ayrıca bu katın yaya trafiği az olduğundan 1. bodrum katta yer alan 115, 119 ve 134 nolu bağımsız bölümlere göre daha düşük şerefiyeliidir.

115, 119 ve 134 nolu bağımsız bölümler aynı katta yer almaktadır. 115 ve 119 nolu bağımsız bölümler cadde tarafından görülebilir konumda olup birbirine yakın şerefiyededirler. 134 nolu bağımsız bölüm AVM bölümünün iç kısmında kalmakta olup vitrin cephesi dardır. Bu sebeple 114 ve 119 nolu bağımsız bölümlere göre birim değeri daha düşük alınmıştır.

Kiralık Emsaller:

1-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 212 446 75 51

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, 1. bodrum katta yer alan brüt 120 m² kullanım alanlı işyeri 75.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (625,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 530 097 07 13

Luxera Meydan Projesi bünyesinde, 1. bodrum katta yer alan brüt 149 m² kullanım alanlı işyeri 60.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (403,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 533 500 59 38

Taşınmazlara yakın mesafede, Safir Evlerinde yer alan zemin katta konumlu 370 m² dükkan 160.000,-TL / ay bedelle kiralıktır. (432 TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK 541 868 09 05

Taşınmazlara yakın mesafede, Safir Evlerinde yer alan zemin katta konumlu 230 m² dükkan 100.000,-TL / ay bedelle kiralıktır. (435 TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Emsaller):



Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			382,78		Yeni yapı-İyi		Luxera Meydan		1. Bodrum Kat			420
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	625	-15%	120	-5%	Aynı	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	500
Emsal 2	403	-10%	149	-5%	Aynı	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	342
Emsal 3	432	-10%	370	0%	Aynı	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	-5%	411
Emsal 4	435	-10%	230	0%	Aynı	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	-5%	413

Emsaller proje yakınındaki benzer ticaret nitelikli taşınmazlardan seçilmiş olup beyan edilen kira fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizi B Blok 115 nolu bağımsız bölüm üzerinden yapılmış olup rapora konu diğer bağımsız bölümlere kat ve konum kriterine göre uygunlaştırma yapılarak kira değeri takdir edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

LOTUS  2025/425

Emsal analizlerinden hareketle "Luxera Meydan" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Mimari Projeye Esas Net Kullanım Alanı (m2)	Mimari Projeye Esas Brüt Kullanım Alanı (m2)	Ortak Alan Tahsis Payı	Ön Alan	Toplam Brüt Alan (m2)	Arsa Payı Dahil Yasal Durum Değeri (TL)
A	1.Bodrum	149	Kiosk	3,75	3,75	--	--	3,75	1.450.000
A	1.Bodrum	150	Kiosk	3,75	3,75	--	--	3,75	1.450.000
B	2.Bodrum	111	Mağaza	3,05	4	--	--	4	450.000
B	2.Bodrum	112	Mağaza	3,05	4	--	--	4	450.000
B	1.Bodrum	115	Teknik Hacimli Mağaza	317,14	352	30,78	--	382,78	33.900.000
B	1.Bodrum	119	Teknik Hacimli Mağaza	114,36	126	14,33	--	140,33	11.800.000
B	1.Bodrum	134	Teknik Hacimli Mağaza	268,46	298	--	--	298	21.100.000
B	Zemin	140	Mağaza	114,12	127	6,02	--	133	8.200.000
TOPLAM									78.800.000

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin istenilen ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri: 104.745 TL/m²

Ortalama m² kira değeri: 474,-TL/m²

Satış Değeri / kira değeri: 104.745 / 474 = 220,98 Ay / 12 Ay = 18,42 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 18,42 = % 5,43 olarak belirlemiştir.

Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Mimari Projeye Esas Net Kullanım Alanı (m2)	Mimari Projeye Esas Brüt Kullanım Alanı (m2)	Ortak Alan Tahsis Payı	Ön Alan	Toplam Brüt Alan (m2)	m2 Birim Kira Değeri	Aylık Kira Bedeli	Yıllık Kira Bedeli	Kap. Oranı	Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (TL)
1	A	1.Bodrum	149	Kiosk	3,75	3,75	--	--	3,75	1850	6.900	83.000	0,0543	1.530.000
2	A	1.Bodrum	150	Kiosk	3,75	3,75	--	--	3,75	1850	6.900	83.000	0,0543	1.530.000
3	B	2.Bodrum	111	Mağaza	3,05	4	--	--	4	525	2.100	25.000	0,0543	460.000
4	B	2.Bodrum	112	Mağaza	3,05	4	--	--	4	525	2.100	25.000	0,0543	460.000
5	B	1.Bodrum	115	Teknik Hacimli Mağaza	317,14	352	30,78	--	382,78	420	160.800	1.930.000	0,0543	35.540.000
6	B	1.Bodrum	119	Teknik Hacimli Mağaza	114,36	126	14,33	--	140,33	400	56.100	673.000	0,0543	12.390.000
7	B	1.Bodrum	134	Teknik Hacimli Mağaza	268,46	298	--	--	298	315	93.900	1.127.000	0,0543	20.760.000
8	B	Zemin	140	Mağaza	114,12	127	6,02	--	133	275	36.600	439.000	0,0543	8.080.000
TOPLAM									969,61		365.400	4.385.000		80.750.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	78.800.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	80.750.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaları ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre rapora konu taşınmazların arsa payları dâhil toplam değeri **78.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
İşyeri	8	969,61	365.400	4.385.000

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Luxera Meydan projesinde işyerleri faaliyetinde olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

19.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazlar üzerine Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine olan ipotek şerhleri şirketin kendi tüzel kişiliği lehine temin edilen finansman için tesis edilmiş olup ilgili beyan yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." hükmü çerçevesinde söz konusu ipotekler gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmemektedir.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Luxera Meydan projesi bünyesindeki 8 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

1. Arsa payları dahil toplam değeri için,

78.800.000,-TL (Yetmişsekizmilyonsekizyüzbin Türk Lirası);

2. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

365.400,-TL (Üçyüzaltmışbeşbindört yüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 94.560.000,-TL; KDV dahil toplam kira değeri ise 438.480,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Konum Krokisi Ve Uydu Fotoğrafi
- Fotoğraflar
- Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgesi
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- SPK Lisans Belgesi
- BDDK Lisans Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



2025/425



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(1875 Ada 3 ve 5 Parseller,1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 428

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:23

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:24

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 12/02/2026
18:27

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	18
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	30
13.	AÇIKLAMALAR.....	31
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
15.	DEĞERLENDİRME.....	33
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	34

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	34
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	35
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	36
17. FİYATLANDIRMA.....	37
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	41
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	41
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	41
18.3. GAYRİMENKULLERİN VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	41
18.4. GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	41
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	41
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	41
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	41
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	42
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	42
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	42
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
19. SONUÇ.....	43

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESLERİ	Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3-5 Parseller, 1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel Başakşehir / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ	4 Adet Parsel Hissesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3 ve 5 Parseller, 1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel (Bkz. "Tapu Kayıtları")
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 4 ADET PARSELDEKİ LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ	398.850.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESLERİ	Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3-5 Parseller, 1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel Başakşehir / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/428
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Rapora konu taşınmazlara ait 09.08.2024 tarihli, 2024/319 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu arsa hisselerinin toplam değeri 334.750.000,-TL olarak belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlara ait 08.01.2025 tarihli, 2024/555 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu arsa hisselerinin toplam değeri 337.200.000,-TL olarak belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlara ait 07.07.2025 tarihli, 2025/280 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu arsa hisselerinin toplam değeri 395.180.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	2124654434

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermeyi 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.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ - İLÇESİ	İstanbul-Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİĞİ	LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA ALANI (m ²) (*)
1875	3	8.735,95	Arsa	4.933,18
1875	5	11.072,07	Arsa	2.259,16
1922	1	8.330,81	Arsa	1.851,67
1953	1	5.069,11	Arsa	3.383,10

(*) Rapor konusu parsel hisseleri halen TOKİ mülkiyetinde olup taşınmazların satış sözleşmeleri yapılmıştır. Arsa hisseleri henüz Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmemiştir. Taşınmazlara ait Satış Sözleşmeleri ve Satış Faturaları Ektedir.

10.2. Tapu Takyidatı

Müşteriden temin edilen ve Toplu Konut İdaresi tarafından alınmış tapu kaydına göre rapora konu olan TOKİ hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

1875 ada 3 parsel (TOKİ Hissesi Üzerinde)

- Beyan: 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme. (24.08.2015 – 16495)
- Beyan: TOKİ nin 11/09/2007 tarih, 47257 sayılı yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanununun 33. Maddesi kapsamındadır.

1875 ada 5 parsel (TOKİ Hissesi Üzerinde)

- Beyan: 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme. (24.08.2015 – 16495)
- İrtifak Hakkı Vardır. Türkiye Elektrik İletim A.Ş nin 25/08/2008 tarih 30 sayılı dosya numaralı yazılarında belirtildiği üzere taşınmazın üzerinden TEİAŞ genel müdürlüğünce 154 kv luk Habipler-Hadımköy enerji nakil hattı geçirildiğinden 23 ve 24 nolu pylonlar arsında kalan ve ekli planda görüldüğü üzere 455.33m2 lik alan üzerinde elektrik kuvvetli akım yönetmeliğinin 44.maddesi gereğince 0.44ytl karşılığında ve Türkiye Elektrik İletim A.Ş nin 25/08/2008 tarih 53 sayılı dosya numaralı yazılarında belirtildiği (28.08.2008 – 19723)
- Sit Alanı (09/04/2007 tarih ve 4233 yevmiye no ile)
- TOKİ'nin 11.09.2007 tarih 47257 S.Y. yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanunun 33. Maddesi kapsamındadır.

1922 ada 1 parsel (Ana Taşınmaz Üzerinde)

- Sit Alanı (09/04/2007 tarih ve 4233 yevmiye no ile)
- TOKİ'nin 11.09.2007 tarih 47257 S.Y. yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanunun 33. Maddesi kapsamındadır.
- 02/03/2018 4888 yevmiyeli intikal işlemi iştiraklı yapılacakken paylı yapılmıştır. Satışı uygun olmayıp satışı yapılmamalıdır.
- Beyan: Diğer: Konusu Mustafa Agocuk VİV ilişkisi kesilmiştir. (23.12.2021 – 47028)

1953 ada 1 parsel (Ana Taşınmaz Üzerinde)

- TOKİ'nin 11/09/2007 tarih ve 47257 sayılı yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanununun 33. Maddesi kapsamındadır.
- TOKİ'nin 11/09/2007 tarih ve 47257 sayılı yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanununun 33. Maddesi kapsamındadır.
- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme. (16.12.2020 – 36592)
- Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmaktadır. (22.03.2004 – 1854)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde yer alan notlar alım-satımına engel teşkil etmemektedir. Kamulaştırma kanununa ilişkin beyan notu gayrimenkullerin eski durumlarına ilişkin olup alım-satımına engel teşkil etmemekte ve mevcut durum itibarıyla hüküm ifade etmemektedir. Başakşehir Belediyesi Planlama Birimi ile yapılan görüşmede ilgili notun bölgedeki uygulama çalışmaları sırasında bazı kesinti alanlarının az yapılmış olmasından kaynaklı olarak TOKİ tarafından koyulduğu, sonrasında uygulamanın tamamlanıp 1/1000 ölçekli planların onayladığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğünden terkin işleminin yapılmamış olduğundan taşınmazlar üzerinde not olarak kalmış olabileceği öğrenilmiştir. TEİAŞ lehine olan irtifak hakkı bölgedeki elektrik iletim hatları ile ilgilidir.

Taşınmazların bulunduğu bölge önceki dönemde gecekondu önleme bölgesi olarak belirlenmiştir. Gecekondu kanununa ilişkin beyan bölgesel olarak koyulmuş olup alım-satımına engel bir durumunun olmadığı öğrenilmiştir. 02/03/2018 tarihli intikal işlemine ilişkin notun TOKİ hisseleri ile ilgisi bulunmamaktadır. 1953 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmaktadır" notu ile ilgili olarak ilgili belediyesinden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli imar planı onaylanmış olup yapılaşmasına engel teşkil etmemektedir. Bölgenin mevcut durumda askeri güvenlik bölgesi olmadığı öğrenilmiştir.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların 20.01.2020 tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesinin Batı Kısımında Kalan Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında aşağıdaki lejant ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Ada/Parsel	Lejantı	Emsal	Yükseklik (H)	Kat Adedi	Açıklamalar
1875/3	Gelişme Konut Alanı	1,00	15,50	5 Kat	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır.
1875/5	Gelişme Konut Alanı	1,00	15,50	5 Kat	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır. Sazlıdere Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı
1922/1	Gelişme Konut Alanı	1,00	15,50	5 Kat	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır. Yaklaşık 405 m ² yola terki bulunmaktadır.
1953/1	Gelişme Konut Alanı	1,00	15,50	5 Kat	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır.

Plan Notları:

Gelişme Konut Alanı

- Gelişme Konut Alanlarında Planda Gösterildiği Şekilde E:1,00 Ve Yençok:5 Kat Olarak Uygulama Yapılacaktır.
- Bu Alanlarda Minimum Parsel Ve İfraz Şartı 5000 M²'dir.
- Bu Alanlarda, Yapılaşma Emsal Değerinin %5'i Ve Yençok=5.50 M. Olmak Üzere Günlük ihtiyaçlarını Karşılacak Bağımsız Ticari Birimler Yer Alabilir. Meri Yönetmelikte Belirlenen Çekme Mesafelerini Aşmamak Koşuluyla, Bu Alanda Yer Alacak Ticari Amaçlı Kısımların Ada/Parsel İçerisindeki Konumu Ve Büyüklüğü Mimari Avan Projede Belirlenecektir.
- Ticaret Olarak Kullanılacak Konut Alanlarında, Zemin Kat Ve Yol Seviyesinde Veya Açığa Çıkan Bodrum Katlarının Yoldan Cephe Alan Mekânlarında Ya Da Binanın Birinci Katında Veya Bodrum Katlarında Zemin Katta Yer Alan Mekanla İçten Bağlantılı Olan Ve Binanın Ortak Merdivenleri İle İlişkilendirilmeyen, Getirilecek Kullanıma İlişkin Otopark İhtiyacını Karşılama Kaydıyla, Yönetmelikte Belirlenen Ticari Birimler Yer Alabilir.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Rapor konu parsel hisseleri için onaylanmış herhangi bir yapı ruhsatı veya mimari proje bulunmamaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Rapor konu parseller için onaylanmış herhangi bir yapı ruhsatı veya mimari proje bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapor konusu taşınmazlar 22.02.2021 tarihinde imar işleminden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir.

LOTUS  2025/428

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parsellerin imar durumlarında herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

TOKİ ile Luxera Gayrimenkul arasında Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi imzalanmış, buna istinaden faturalar düzenlenmiş olup ilgili evraklar Ekte sunulmuştur. Ancak sözleşmede belirtilen hisseler henüz Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu kayıtlarına tescil edilmemiştir.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu parsellerde henüz proje onayı yapılmamış ve yapı ruhsatı alınmamıştır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Rapora konu parsellerde henüz proje onayı yapılmamış ve yapı ruhsatı alınmamıştır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

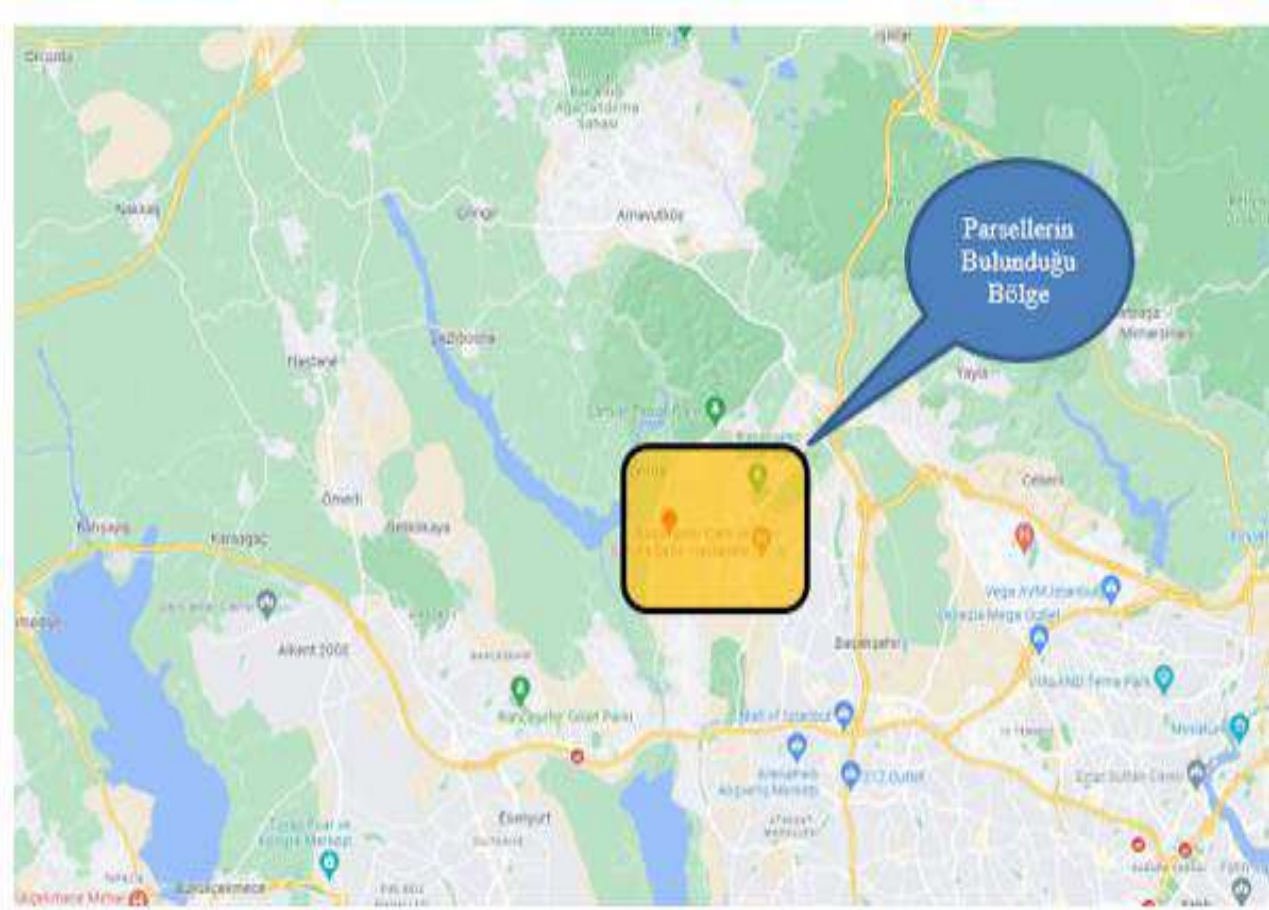
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi konumlu 1875 ada 3 ve 5 parseller ile 1922 ada 1 parsel ve 1953 ada 1 parseldir.

Parsellerin yakın çevresinde 10-15 katlı bina blok ve siteleri ve de boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmazlara özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

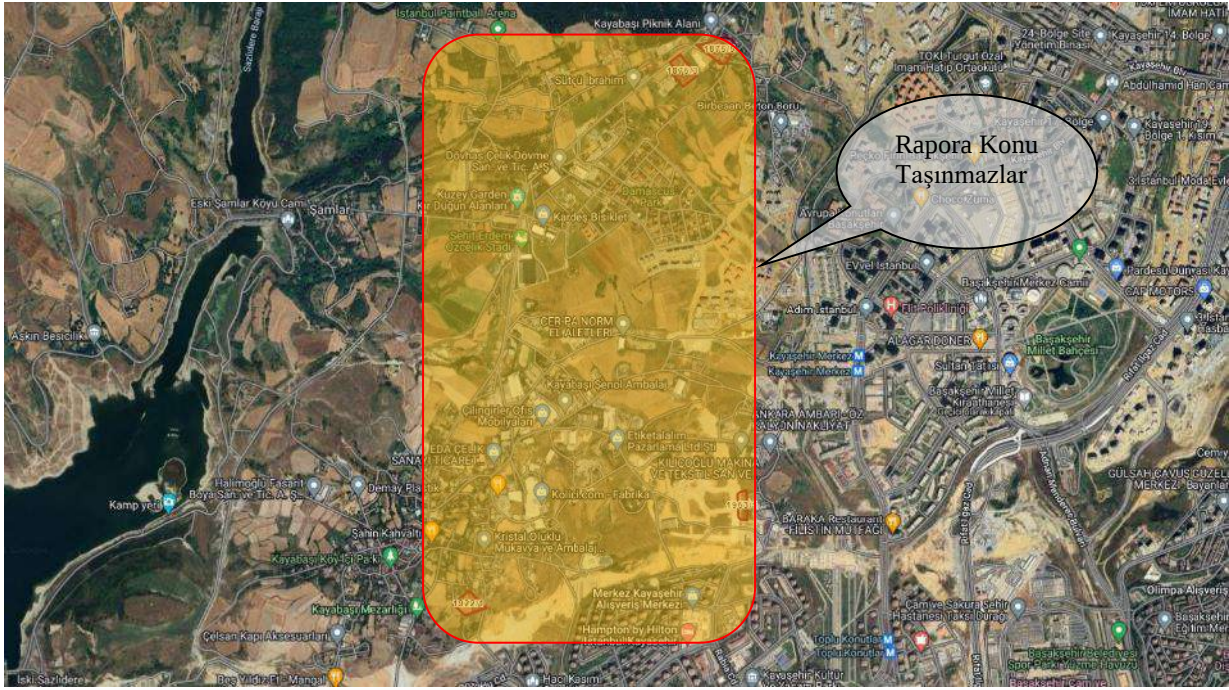
Taşınmazlar; İbn Haldun Üniversitesi'ne, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne, Merkez Kayışehir A.V.M.'ne, Kuzey Marmara Otoyolu'na ve TEM Otoyolu'na yakın mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Görünümleri



Uydu Görünümleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli



Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli

ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşlamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmıştır. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılğan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

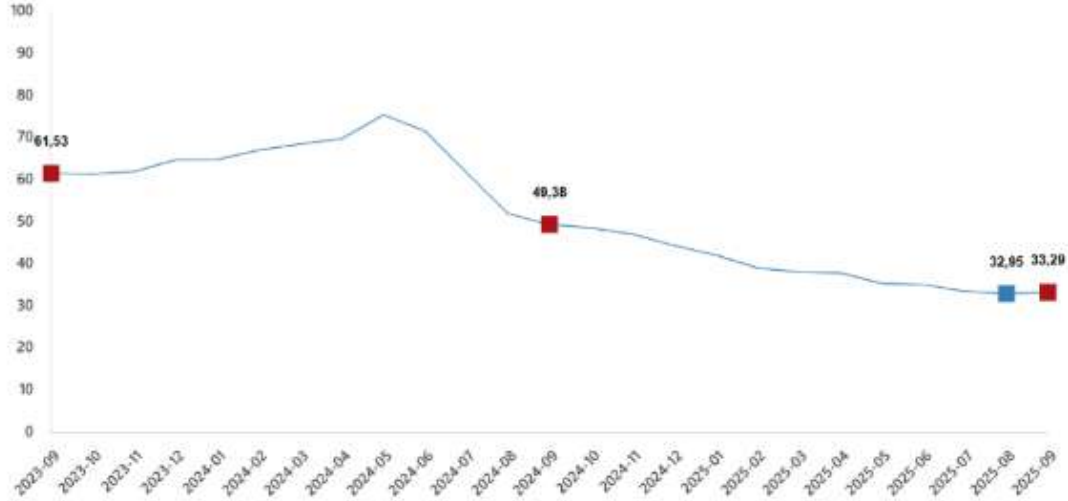
12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya’nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Kaynak: TÜİK

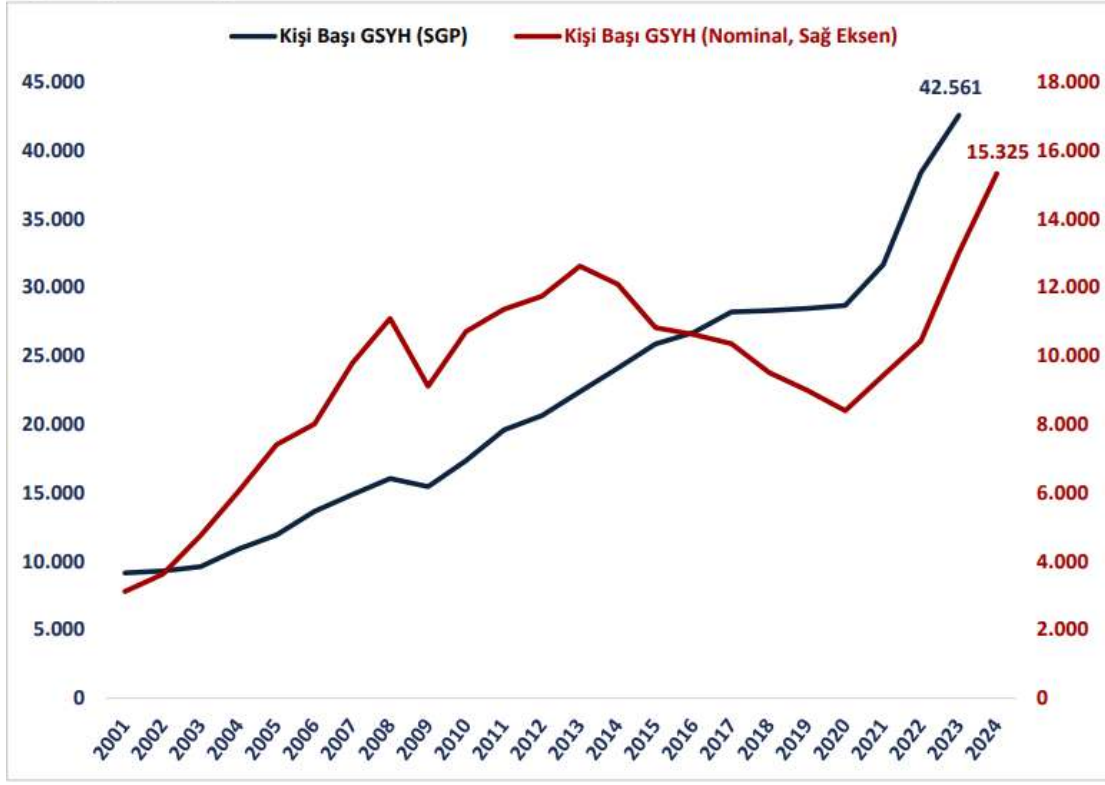
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



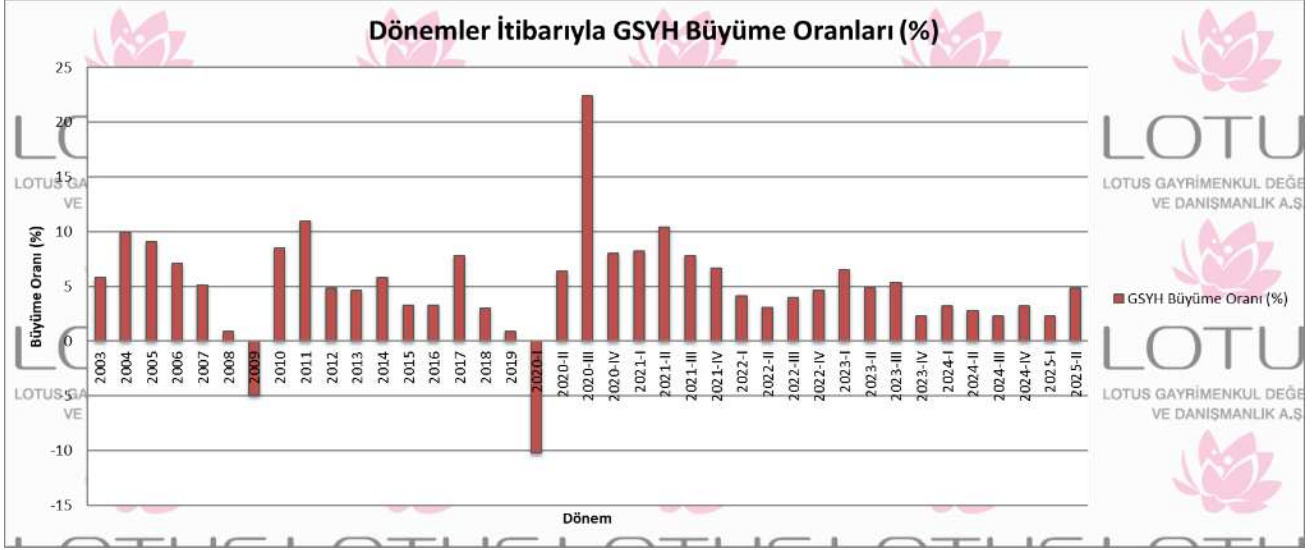
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



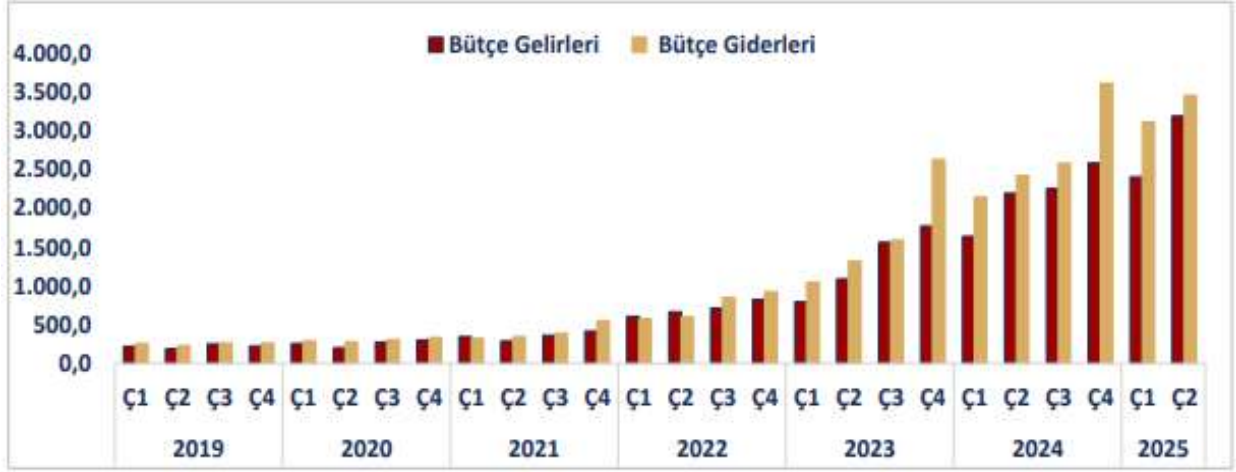
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

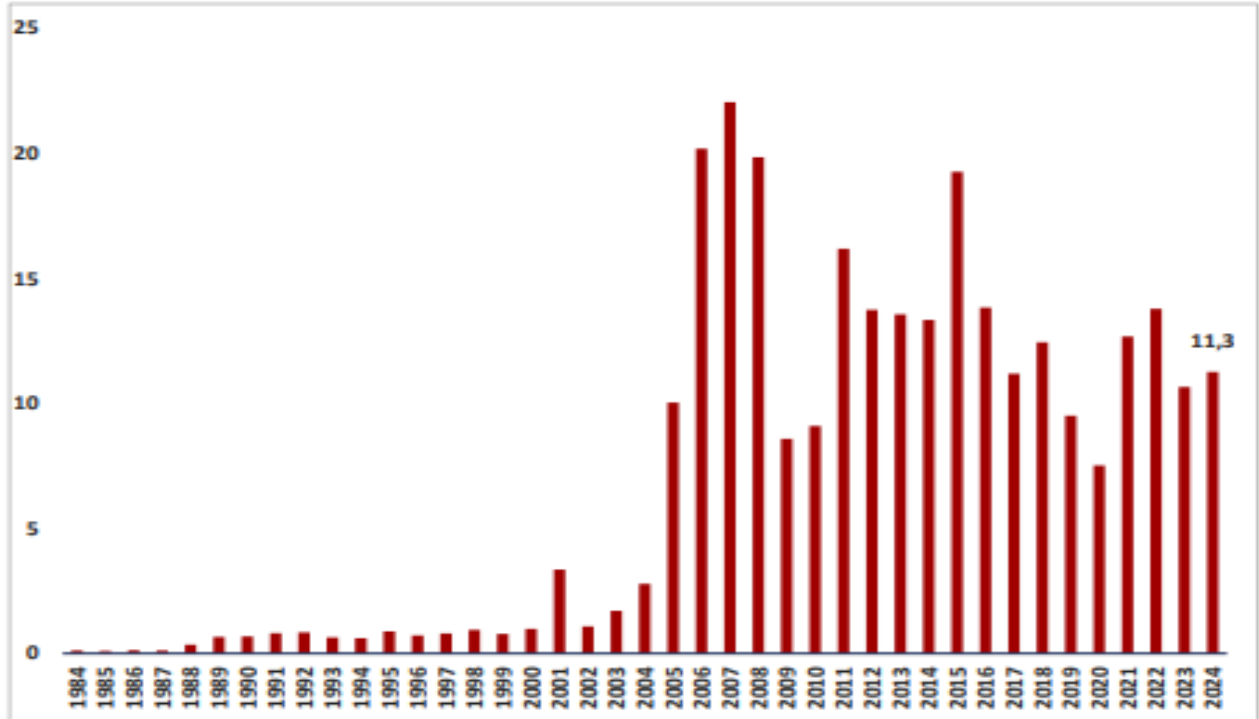
Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

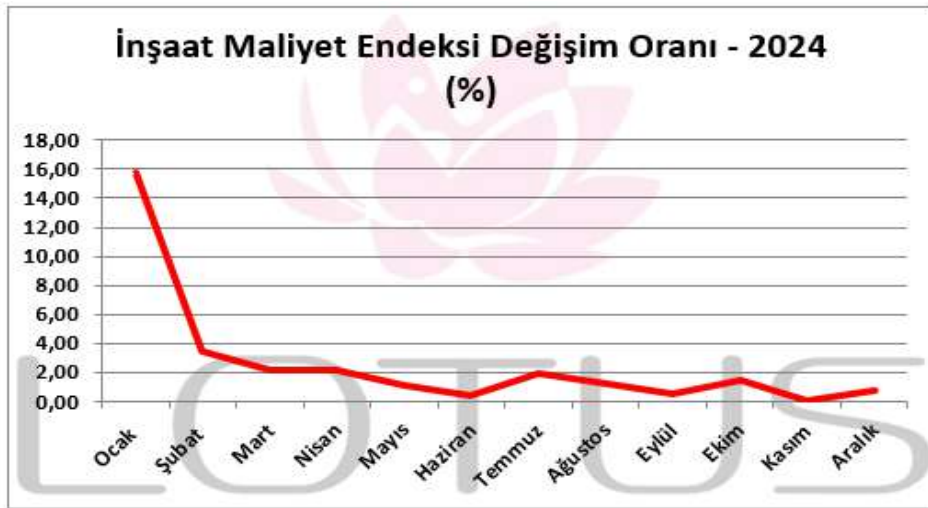
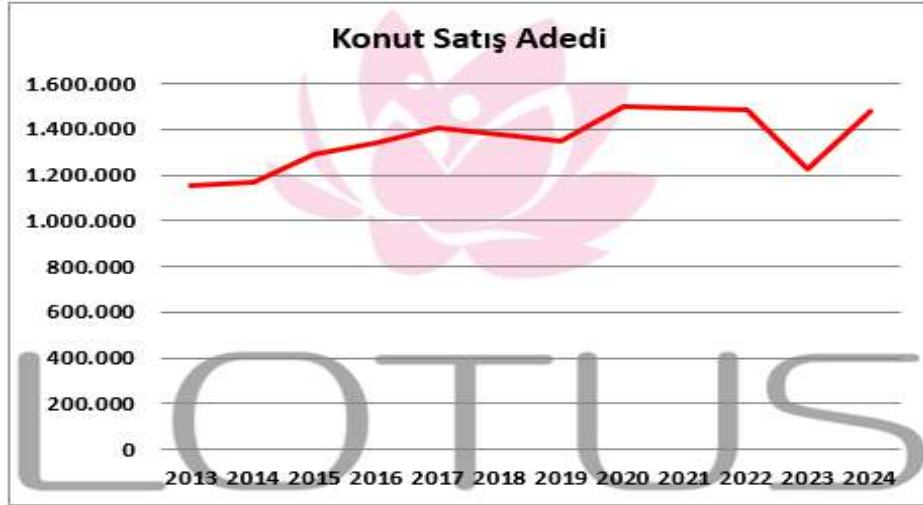
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

LOTUS

[Handwritten signature]

2025/428

Luxera₂₈

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

Parsellerin Fiziki Özellikleri:

- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri ve parsellerdeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerine düşen kısımları aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)
1875	3	8.735,95	4.933,18
1875	5	11.072,07	2.259,16
1922	1	8.330,81	1.851,67
1953	1	5.069,11	3.383,10
TOPLAM		33.207,94	12.427,11

1875 ada 3 parsel:

- Düz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Geometrik şekli yamuğa yakın biçimdedir.
- Parsel sınırlarını belirleyen fiziksel bir unsur bulunmamaktadır.
- İmar planına göre İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 58 m. cephesi bulunmaktadır.

1875 ada 5 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Biçim olarak amorf bir geometrik yapıdadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- İmar planına göre kuzey ve doğu yönlerinde henüz açılmamış olan İzci Sokağa cephelidir.

1922 ada 1 parsel:

- Az Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Geometrik şekli yamuğa yakın biçimdedir.
- İmar planına göre kuzey-batı ve kuzey-doğu yönlerinde henüz açılmamış sokaklara cephelidir.

1953 ada 1 parsel:

- Düz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Geometrik şekli dikdörtgene yakın biçimdedir.
- İmar planına göre batı yönünde, henüz açılmamış Rabia Caddesine cephelidir.



Parsellerin Görünümleri

- Bölgede altyapı büyük ölçüde tamamlanmış olup yolların bir bölümünde asfaltlama çalışmaları devam etmektedir.
- Halihazırda bölgede metro çalışmaları devam etmektedir.
- Taşınmazlar, "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak toplu konut inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Kuzey Marmara Otoyolu ve TEM bağlantı yoluna yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması, - Toplu konut hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Bölgenin yüksek potansiyeline rağmen gelişimini henüz tamamlanmamış olması, - Parsellerin hisseli olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bölgede yer almaları.	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde henüz yapılaşma bulunmamakta olup ikame maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerleme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

Buna göre parselin satış (pazar) değerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK - 533 498 59 59

Değerleme konusu 1875 Ada, 3 Parsel numaralı 8.735,95 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 5 kat) parselin 343 m² hissesi 10.800.000,-TL bedelle satılıktır. (31.487,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK - 533 254 21 74

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan (1867 Ada, 4 Parsel) 6.091,77 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 5 kat) parselin 85 m² hissesi 2.350.000,-TL bedelle satılıktır. (~27.647,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi- Emlak Ofisi - 507 028 63 03

Değerleme konusu taşınmazla ile aynı bölgede yer alan (1953 Ada, 3 Parsel) 5.228,21 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 5 kat) parselin 2.278 m² hissesi 72.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 31.607,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK – 533 568 10 80

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan (443 Ada, 79 Parsel) 15.670,14 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 6 kat) parselin 109 m² hissesi 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 29.817,-TL/m²)

5- Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK – 535 658 53 49

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan (2197 Ada, 2 Parsel) 2.037,77 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 6 kat) parselin 121 m² hissesi 4.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 34.711,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi – Satılık Arsa

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi	Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi	Konum/Şerefiye	Fiziksel Özellikler	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			4.933,18	Konut Alanı / E:1				31.700
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı
Emsal 1	31.487	-10%	343	0%	Benzer	0%	Benzer/Az Kötü (Konum Benzer - Küçük Hisse)	5%
Emsal 2	27.647	-10%	85	0%	Benzer	0%	Az Kötü / Az Kötü (Konum Daha Kötü- Küçük Hisse)	15%
Emsal 3	31.607	-10%	2.278	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Benzer (Konum Daha Kötü- Büyük Hisse)	10%
Emsal 4	29.817	-10%	109	0%	Benzer	0%	Az Kötü / Az Kötü (Konum Daha Kötü- Küçük Hisse)	15%
Emsal 5	34.711	-10%	121	0%	Benzer	0%	Az Kötü / Az Kötü (Konum Daha Kötü- Küçük Hisse)	15%

Emsal analizinde 1875 ada, 3 nolu parsel baz alınmış olup benzer konumda olan 1875 ada 5 parsel için aynı m² birim değeri (31.700,-TL) takdir edilmiştir. 1922 ada 1 parsel ve 1953 ada 1 parsel Kayaşehir Merkezi'ne ve toplu konut alanına daha yakın olduğundan %3 konum düzeltmesi yapılmak suretiyle m² birim değerleri için 32.650,-TL takdir edilmiştir

Emsal Analizi Açıklaması: 1 nolu emsal küçük hisse olup bölgede büyük hisseli parseller daha çok tercih edilmektedir. Büyük hisseli parseller proje geliştirilmesine daha iyi imkân tanıma potansiyeli olduğundan büyük hisseler tercih konusudur. Bu sebeple şerefiye düzeltmesi olarak %5 alınmıştır. 2 nolu emsal küçük hisse ve cepheli olduğu cadde ve konumu daha kötü olduğu için konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. 3 nolu emsal cepheli olduğu cadde daha kötü olduğundan konum düzeltmesi yapılmıştır. 4 nolu parsel küçük hisse ve cepheli olduğu cadde ve konumu daha kötü olduğu için konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. 5 nolu emsal küçük hisse ve konumu daha kötü olduğu için konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin lokasyonu, yüzölçümü büyüklükleri ve imar durumu dikkate alınarak parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisseler düşen kısımlar için takdir olunan değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m2)	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısım (m2)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Ait Hisselerin Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1875	3	8.735,95	4.933,18	31.700	156.350.000
1875	5	11.072,07	2.259,16	31.700	71.600.000
1922	1	8.330,81	1.851,67	32.650	60.450.000
1953	1	5.069,11	3.383,10	32.650	110.450.000
TOPLAM					398.850.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre parsellerdeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerine düşen kısımların toplamı için **398.850.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar hisseli arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu parsel hisseleri üzerinde alım-satım ya da devir edilmesini kısıtlayıcı takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TOKİ ile Luxera Gayrimenkul arasında Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi imzalanmış, buna istinaden faturalar düzenlenmiş olup ilgili evraklar ekte sunulmuştur. Ancak sözleşmede belirtilen hisseler Luxera Gayrimenkul adına tapu kayıtlarına tescil edilmemiştir.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar hisseli olup Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait kısımlar için kıymet takdir edilmiştir.

18.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin Yerinde Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Hali hazırda rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Mevcut durumda değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) bendi:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Parsellerdeki rapor konusu hisseler henüz Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmemiştir. Ancak TOKİ ile Luxera Gayrimenkul arasında imzalanan Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ve Satış Faturaları dikkate alınarak konu hisseler GYO portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak yer alabilir.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **4 adet parsel hissesinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle parsellerdeki **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait hisselerin toplam değeri için,**

398.850.000 TL (Üçyüzdoksansekizmilyonsekiyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel hisselerinin KDV dahil (%10) toplam değeri 438.735.000,-TL’dir.

TOKİ ile Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ve Satış Faturaları dikkate alınarak konu hisseler GYO portföyünde “Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda” olarak yer alabilir.

İşbu rapor, **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Plan Örnekleri
- Arsa Satış Faturaları
- Arsa Satış Sözleşmeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Zeytinburnu / İSTANBUL

(Luxera Topkapı Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 430

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:22

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:22

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:26

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. ŞİRKET BİLGİLERİ	5
3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
4. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	6
5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	6
7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
8. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	8
9. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	9
9.1. TAPU KAYITLARI.....	9
9.2. TAPU TAKYİDATI	9
9.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
10. BELEDİYE İNCELEMESİ	10
10.1. İMAR DURUMU.....	10
10.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
10.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
10.4. YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
10.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
11.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
11.2. BÖLGE ANALİZİ.....	15
11.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
11.4. TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	19
11.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
11.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	28
12. AÇIKLAMALAR.....	29
13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
14. DEĞERLENDİRME.....	30
15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	30
15.1. PAZAR YAKLAŞIMI	31

15.2. MALİYET YAKLAŞIMI	32
15.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	33
16. FİYATLANDIRMA.....	34
16.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	42
17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	47
17.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	47
17.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
17.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	47
17.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	47
17.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	47
17.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	47
17.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	47
17.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	47
17.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	48
17.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
17.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	48
17.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	48
18. SONUÇ.....	49

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi, No:127, 2945 Ada 75 Nolu Parsel. <u>Zeytinburnu/ İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/430
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Nolu Parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Merkezi İş Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsa için imzalanmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera Gayrimenkul lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	08.04.2025 tarihli (Değerleme Tarihi: 07.04.2025), 2025/144 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değeri 364.230.000,-TL olarak belirlenmiştir. 07.07.2025 tarihli (Değerleme Tarihi: 30.06.2025), 2025/282 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değeri 671.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ZEYTİNBURNU İLÇESİ, MALTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2945 ADA 75 NOLU PARSEL (LUXERA TOPKAPI PROJESİ) İÇİN İMZALANMIŞ SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GÖRE LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE HAK VE FAYDANIN TOPLAM DEĞERİ	750.200.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	444 34 35
E-MAIL	info@luxera.com.tr

4. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkul için imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

8. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe 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.

9. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

9.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	TEOMAN GÜR (1/8) ECMEL GÜR (1/8) ESRA GÜR (1/8) ZERRİN GÜR (1/8) DİLVİN GÜR (1/8) ELA GÜR (1/8) FİKRET GÜR (1/8) MEHMET HİKMET GÜR (1/8)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Zeytinburnu
MAHALLESİ	Merkezefendi
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	75
NİTELİĞİ	Depo ve Arsası
ARSA ALANI	5.398,01 m ²
CİLT NO	103
SAHİFE NO	10153
TAPU TARİHİ	07.04.2025
YEVMIYE NO	7659

9.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu parselde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (19.02.2025 – 4151)
- Tamamında/.... Hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

9.3. Takyidat Açıklamaları

Tapu kayıtlarında bulunan notlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

10. BELEDİYE İNCELEMESİ

10.1. İmar Durumu

Rapora konu 2945 ada 75 parsel, 71, 72, 73 ve 74 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir.

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 06.12.2007 Tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'na göre "Merkezi İş Alanı" lejantına sahip olup kısmen katlı otopark alanında (eski 72 ve 73 parsellerin bulunduğu bölge) kalmaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin katlı otopark alanında kalan alanı 438,26 m² dir.

Merkezi İş Alanı yapılaşma şartları "Ayrık Nizam / Emsal: 2,00 / Kat Adedi: 15 kata kadar" şeklindedir.



İmar Durumu

10.2. İmar Dosyası İncelemesi

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlara ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI									
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A	27.06.2025 – 33841	157	144 ADET MESKEN + 13 ADET OFİS VE İŞYERİ	4A	9.002,04	1.431,11	9.862,72	20.295,87	16
B	27.06.2025 – 33864	98	98 ADET OFİS VE İŞYERİ	4A	0,00	4.596,34	4.209,34	8.805,68	15
TOPLAM					9.002,04	6.027,45	14.072,06	29.101,55	

10.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Parsel üzerindeki yapılar 19.02.2025 tarihinde riskli yapı olarak ilan edilmiş olup yıkılmış durumdadır. Parsel halihazırda boş durumdadır.

10.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yapı denetimleri Artlife Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Adres: Arnavutköy Merkez Mahallesi, Selvili Sokak No:1-3A, Arnavutköy/İstanbul

10.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

10.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

10.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Müşteri tarafından temin edilip tarafımıza iletilen 09.07.2025 tarihli takbis belgesine göre rapora konu 2945 ada 75 parseldeki malikler taşınmazı 07.04.2025 tarihinde tevhit işleminden edinmiştir.

10.5.2.Belediye Bilgileri

10.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu 2945 ada 75 parsel, 71, 72, 73 ve 74 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

10.5.3.Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Arsa sahipleri ve Luxera Gayrimenkul arasında 21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahiplerine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

10.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

10.5.5.Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburıdır. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede yapı ruhsatları alınmış olup yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

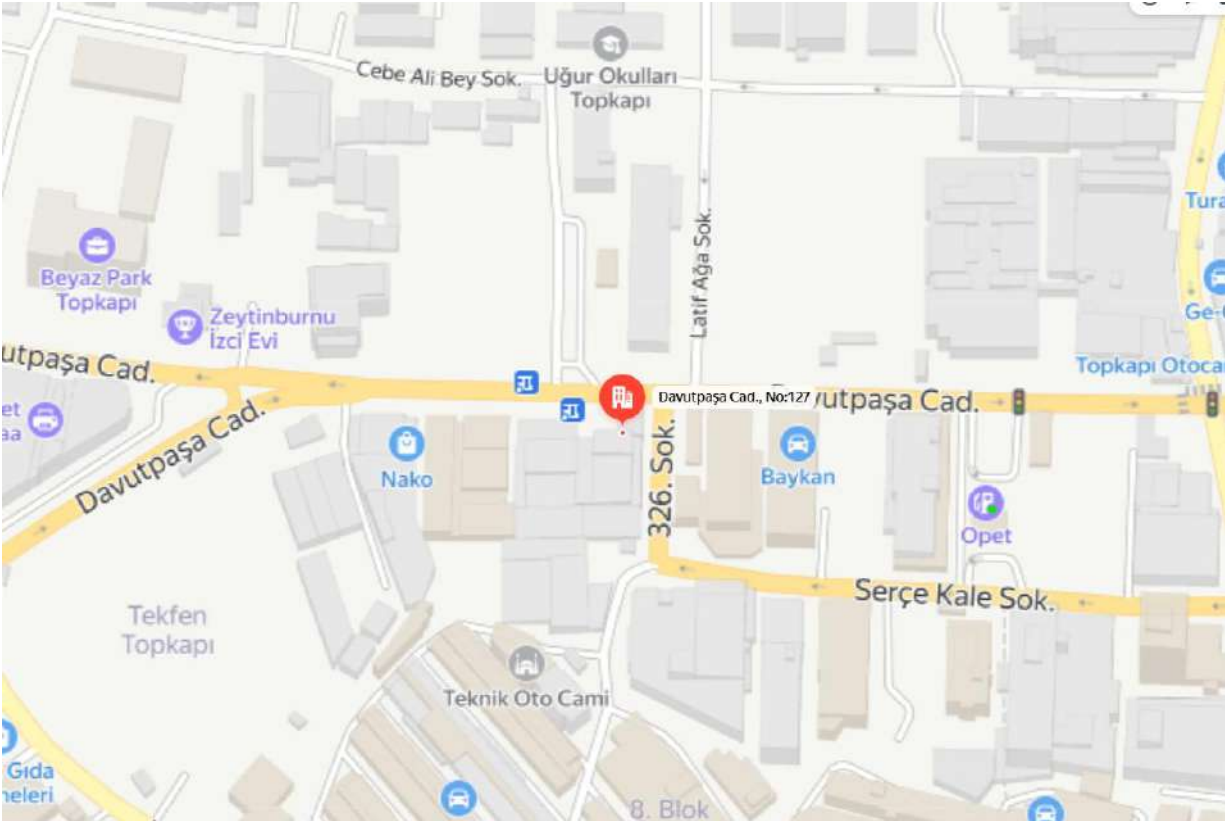
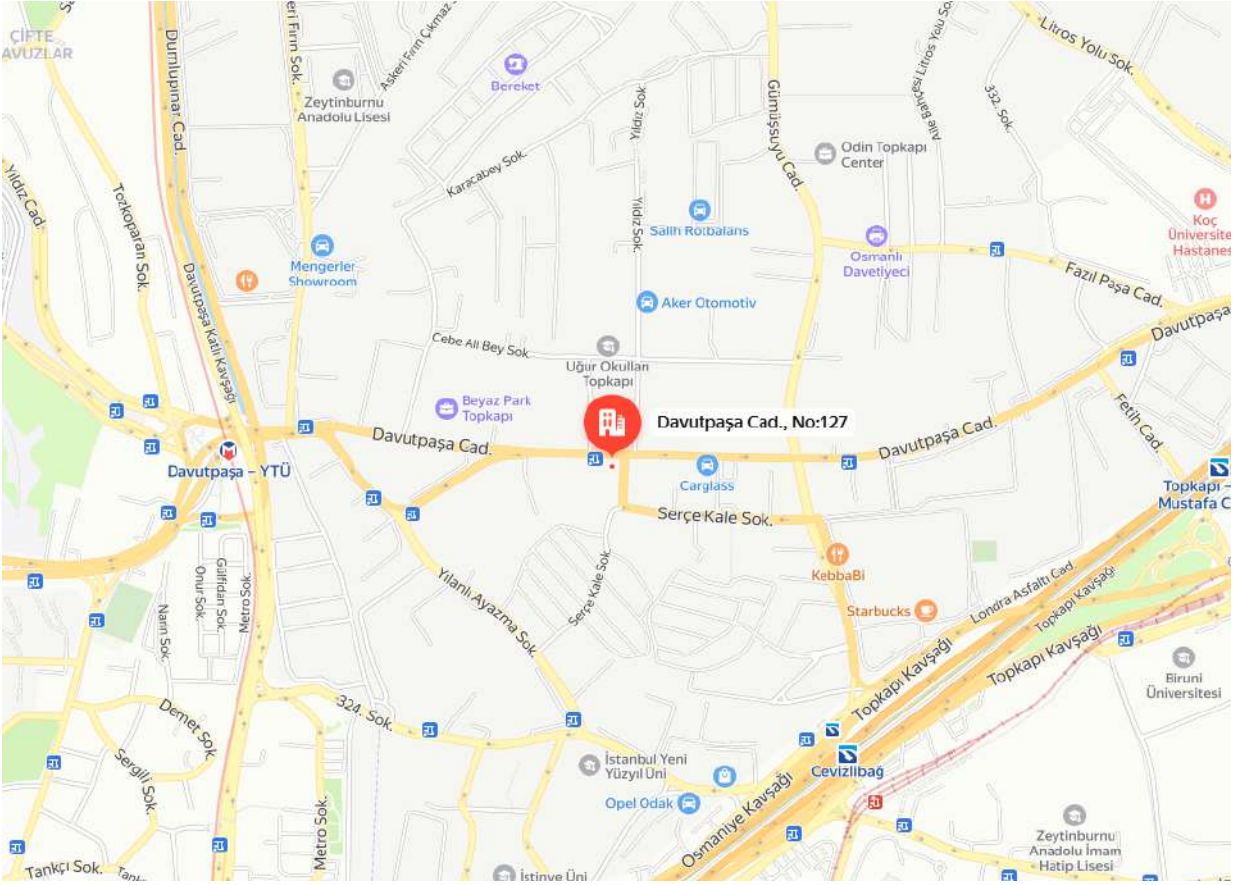
11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

11.1. Konum ve Çevre Bilgileri

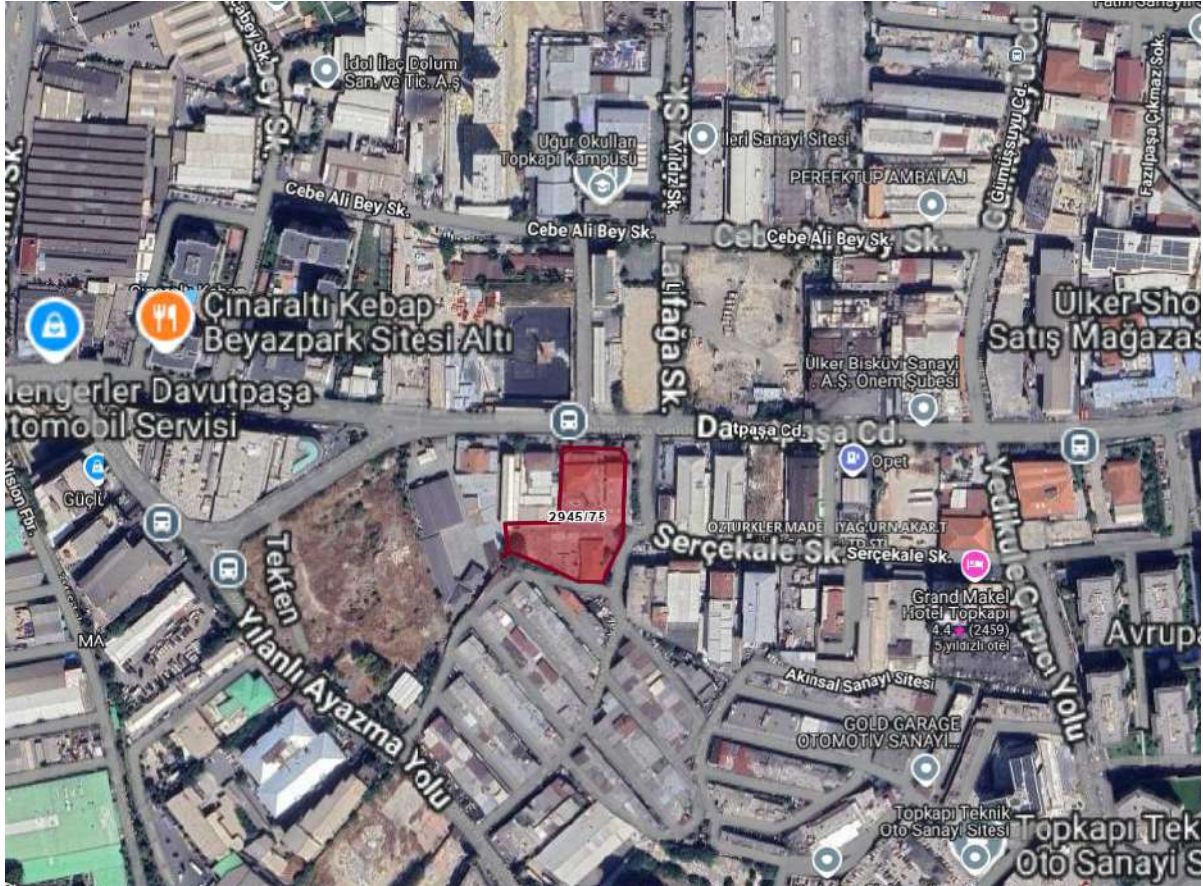
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi'nde konumlu 2945 Ada 75 parsel numaralı arsadır.

Parselin yakın çevresinde genellikle 20-30 yıllık imalathane ve sanayi yapıları, iş merkezleri ve yeni inşa edilen konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki önemli noktalar olarak TİM 1 Sanayi Sitesi, Ülker Fabrikası, Kale İş Merkezi, İn İstanbul Stesi, Nef 13 Merter Sitesi, Koç Üniversitesi Hastanesi, Avrupa Konutları Kale Sitesi ve Atatürk Öğrenci Yurdu sayılabilir. Taşınmazın D-100 Karayolu'na, Metrobüs ve Metro Duraklarına olan yakınlığıyla önemli bir ulaşım avantajı bulunmaktadır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz; D-100 Karayolu'na 500 m., Marmara Forum Alışveriş Merkezi'ne 3,7 km, Haliç Köprüsü'ne 4,2 km, Veliefendi Hipodromu'na ise yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.



Konum Krokileri

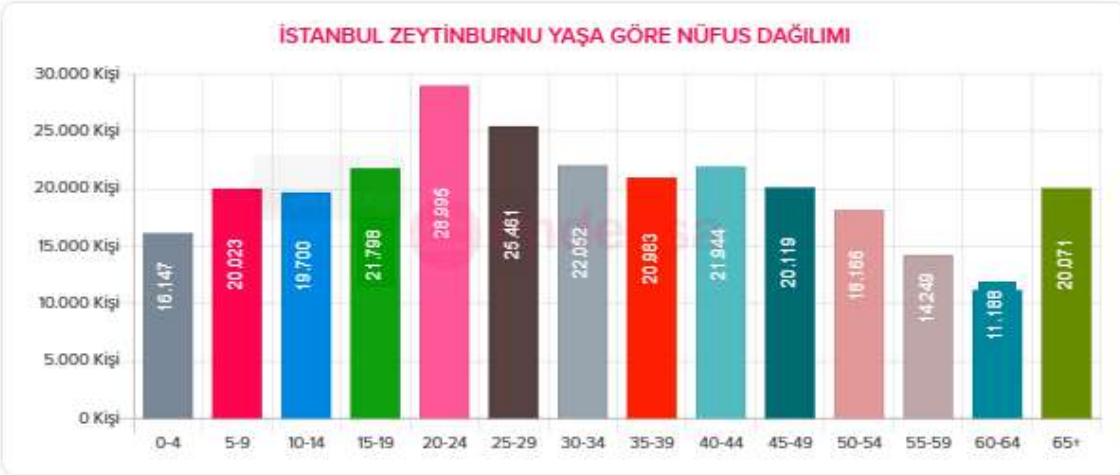
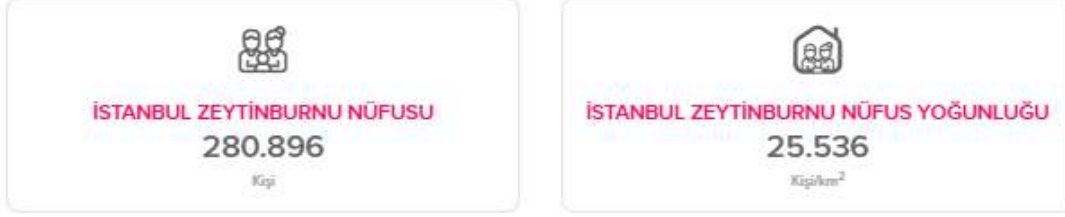


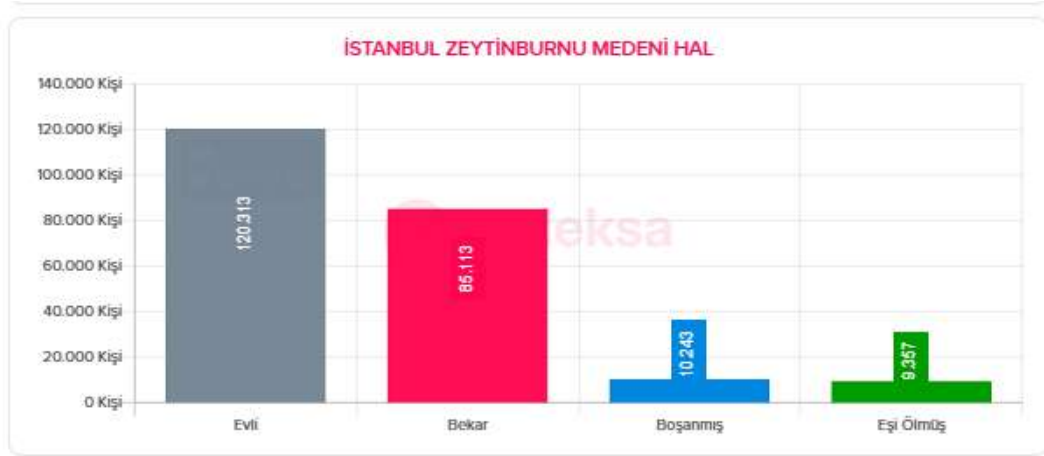
Uydu Görünümleri

11.2. Bölge Analizi

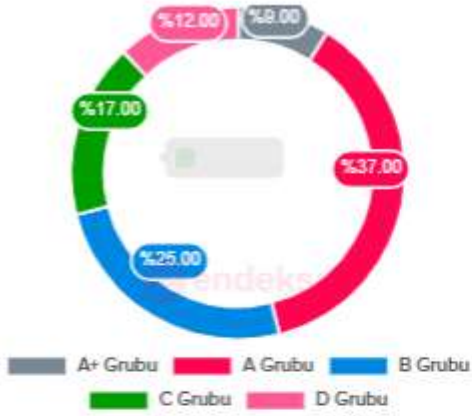
11.2.1. Zeytinburnu İlçesi

Demografik Veriler:





SOSYO-EKONOMİK STATÜ ORANI



A+B / C+D GRUBU



HANE HALKI
3,66

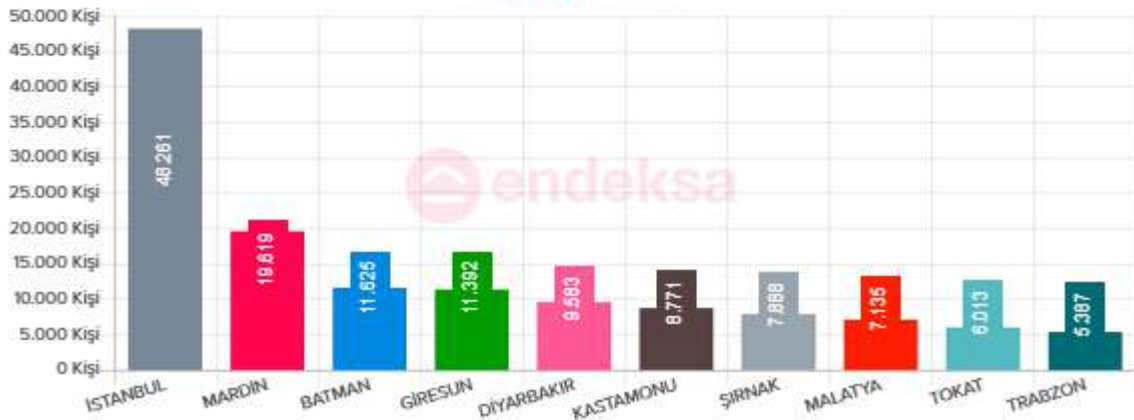


KİŞİ BAŞI GELİR Yıllık
20.598 ₺



HANE GELİRİ Yıllık
64.678 ₺

KÜTÜK DAĞILIMI



11.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde

imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

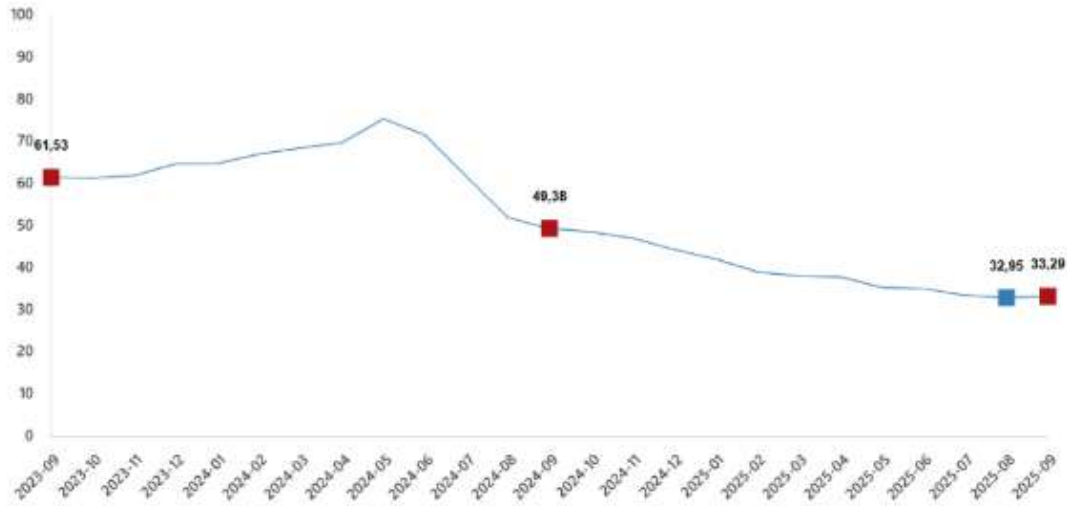
11.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu.

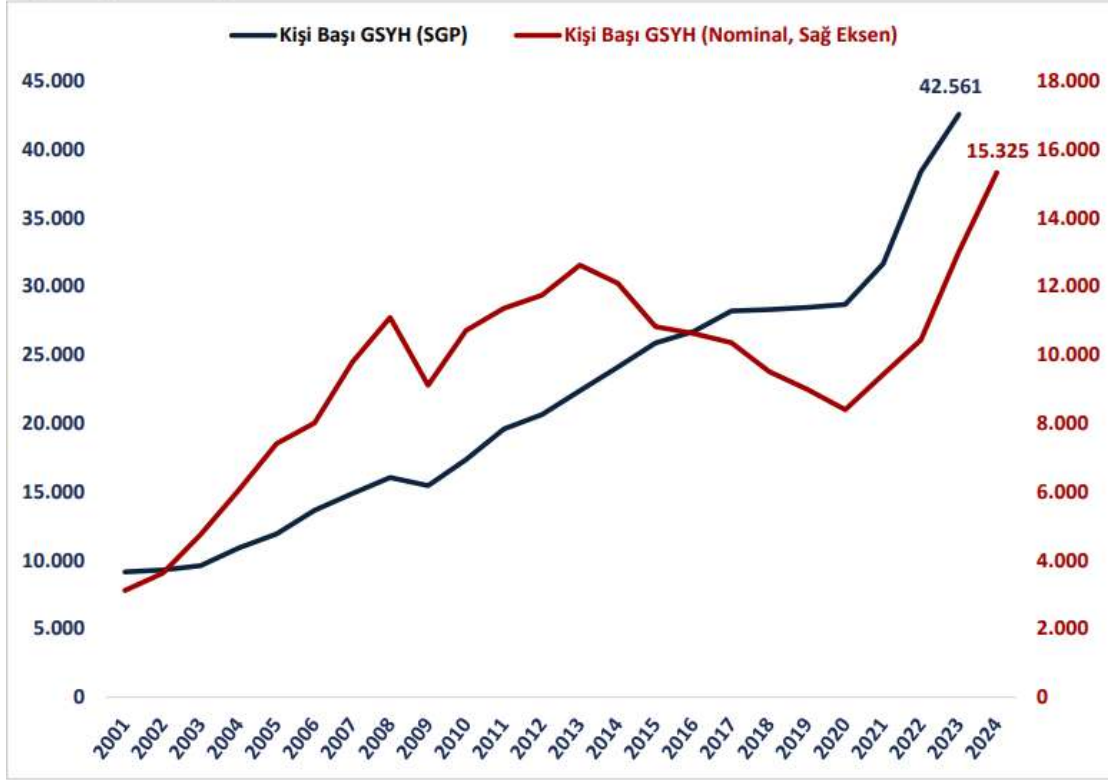
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



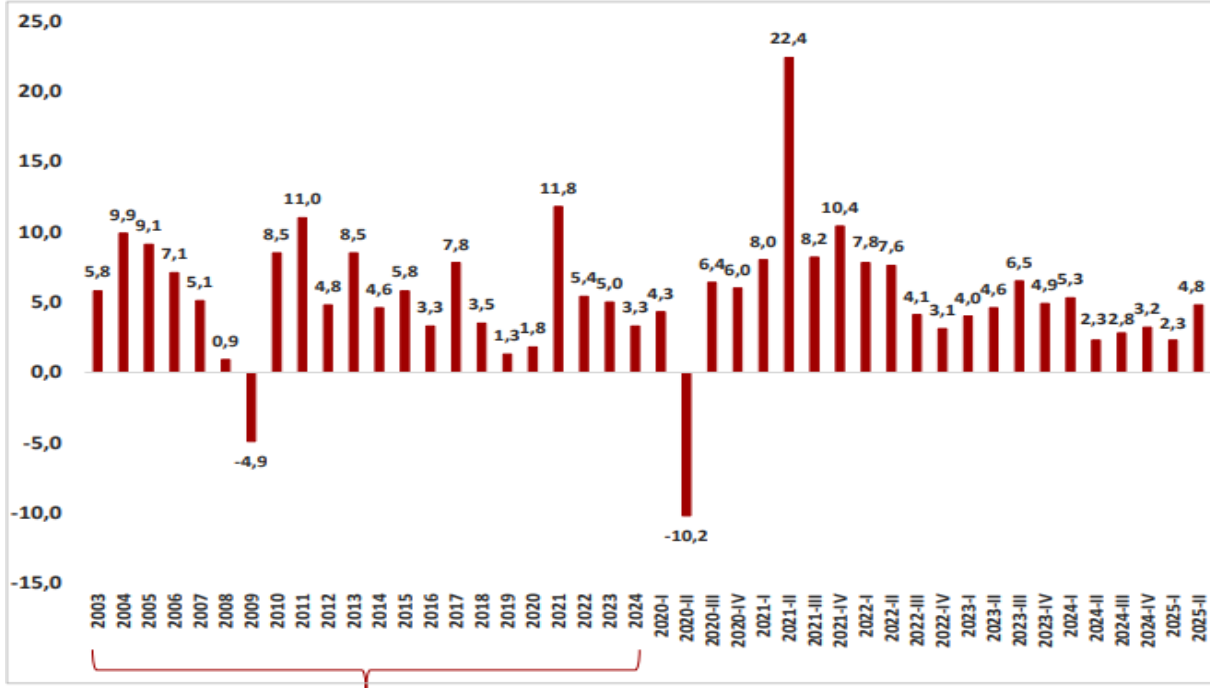
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

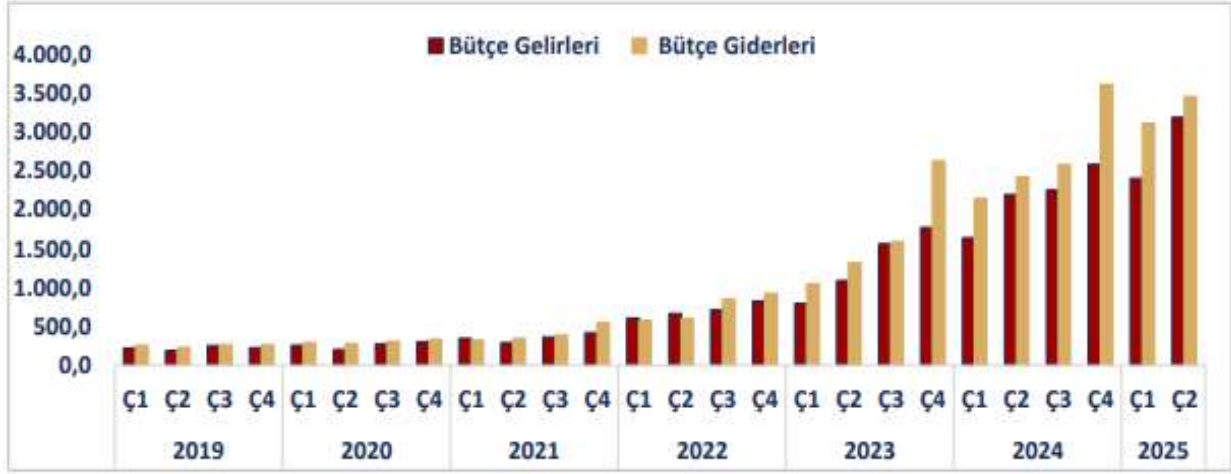
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

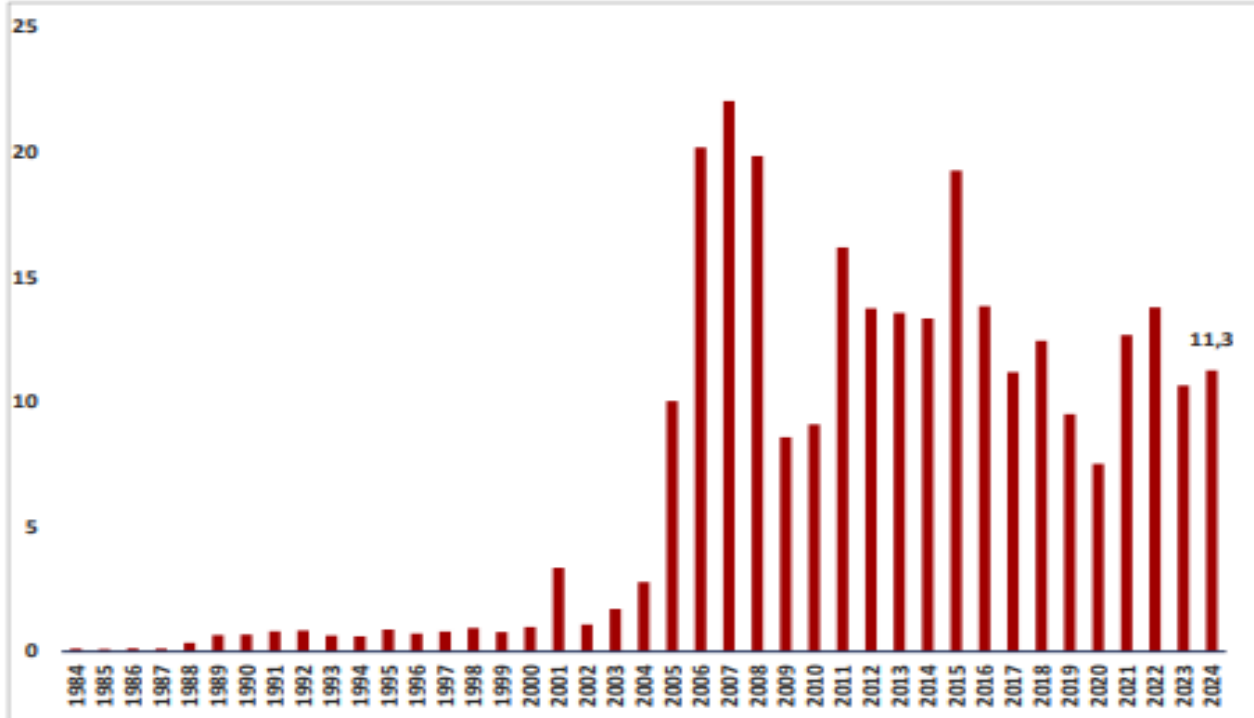
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

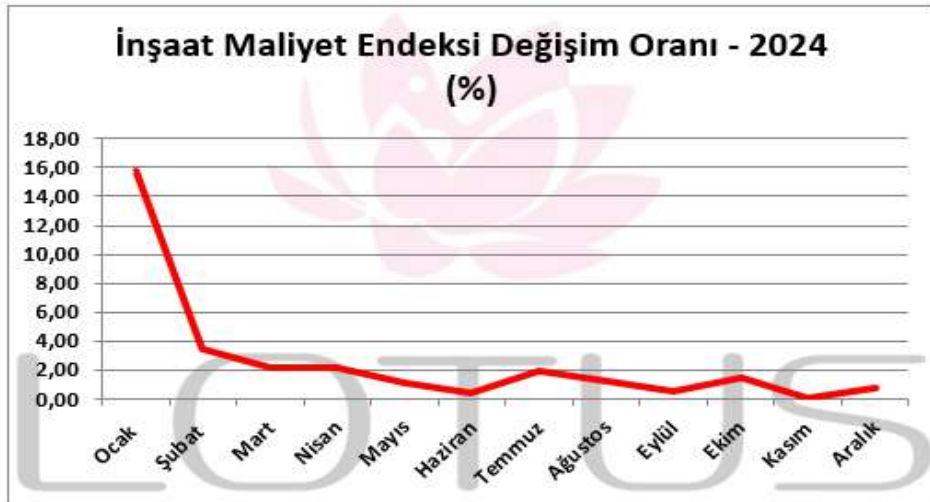
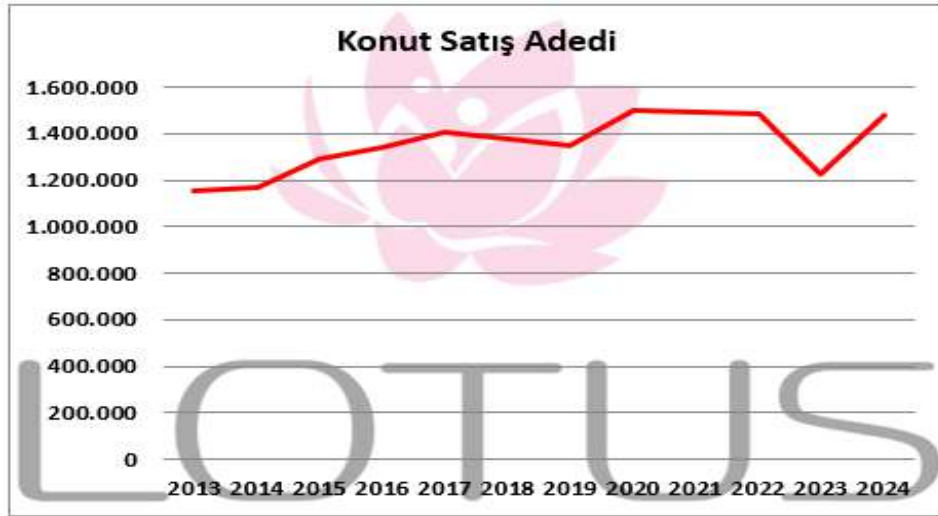
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likiditedöviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

11.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

12. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziksel Özellikleri:

- Değerleme konusu 2945 ada 75 nolu parsel 5.389,01 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır,
- Parselin Davutpaşa Caddesi'ne yaklaşık 45 m, Serçekale Sokağı ise yaklaşık 96 m cephesi bulunmaktadır.
- Parsel boş durumdadır.
- Topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir.
- Parselin çevresi plaka ve panellerle çevrilmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

Luxera Topkapı Projesi:

- Luxera Topkapı projesi, A ve B olmak üzere toplam 2 blok olarak planlanmıştır.
- Proje bünyesinde 17 dükkan, 94 ofis ve 144 konut olmak üzere toplam 255 bağımsız bölüm yer alacaktır.
- Ortak alanlar dâhil blokların toplam inşaat alanı 29.101,55 m²'dir.
- Projenin henüz inşai faaliyete başlanmadığı gözlemlenmiştir.

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak konut/işyeri projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - D-100 Karayolu ve toplu taşıma imkanlarına yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması.	- Projenin başlangıç aşamasında olması (geçici etken), - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Merkezi bi konuda yer alması, - Bölgede yeni konut ve ticari projelerin yoğun olarak hayata geçiriliyor olması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış.

15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

15.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç

duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

15.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

15.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

16. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında 21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahiplerine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

Luxera GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeden doğan hak ve fayda değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut/ofis/dükkan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Bağımsız bölüm birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... -%11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Time 34 Gayrimenkul: 531 343 67 38):** Yaklaşık 7 yıllık Avrupa Konutları Kale 2 projesindeki blokta 8. katta konumlu, 178 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 27.750.000 TL bedelle satılıktır. **(155.898 TL/m²)**
- **Emsal-2 (Master Emlak: 212 294 27 27):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan Bakırcı Topkapı projesinde 6. katta konumlu, 118 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 17.000.000 TL bedelle satılıktır. **(144.068 TL/m²)**
- **Emsal-3 (Doğru Gayr: 534 858 92 97):** Yaklaşık 4 yıllık İn İstanbul projesindeki blokta bahçe katta konumlu, 51 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(127.451 TL/m²)**
- **Emsal-4 (Mavi GökyüzüGayr.:506 502 53 95):** Yaklaşık 4 yıllık İn İstanbul projesindeki blokta 15. katta konumlu, 63 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 8.000.000 TL bedelle satılıktır. **(126.984 TL/m²)**
- **Emsal-5 (Remax: 212 801 31 90):** Taşınmaza yakın mesafedeki yeni Dia Centro projesindeki blokta 4. katta konumlu, 65 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 8.500.000 TL bedelle satılıktır. **(130.769 TL/m²)**
- **Emsal-6 (Prp House: 532 582 03 39):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan Bakırcı Topkapı projesinde 8. katta konumlu, 164 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3,5+1 daire 22.600.000 TL bedelle satılıktır. **(137.805 TL/m²)**

Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					128.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	155.899	-10%	178	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Benzer	0%	-5%	148.104
Emsal 2	144.068	-10%	118	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	129.661
Emsal 3	127.451	-10%	51	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Benzer	0%	-5%	121.078
Emsal 4	126.984	-10%	63	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Benzer	0%	-5%	120.635
Emsal 5	130.769	-10%	65	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Benzer	5%	-5%	124.231
Emsal 6	137.805	-10%	164	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	124.024

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Emsaller satılabilir brüt alandır. Rapora konu proje için satılabilir alanlar dikkate alındığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. 1, 3 ve 4 nolu emsaller 3-7 yıllık projelerde yer almakta olup rapora konu proje yeni proje olacağından bina yaşı düzeltmesi yapılmıştır. Emsaller benzer konumdadır. Belirlenen değer, projede yer alacak dairelerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):

Satılık Ofis Emsalleri

1- Emsal: Remax / 212 657 03 04

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Dia Lity Projesinde konumlu, 55 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~136.363 TL/m²)

2-Emsal: Queens Emlak / 546 568 62 68

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Dia Lity Projesinde konumlu, 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 6.950.000,-TL bedelle satılıktır. (~154.444 TL/m²)

3-Emsal: Melike Bay Gayrimenkul / 532 649 25 75

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, The Merter İstanbul Projesinde konumlu, 445 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi natamam ofis 101.000.000,-TL bedelle satılıktır. (226.966 TL/m²)

4-Emsal: Çap Gayrimenkul Geliştirme / 532 575 12 98

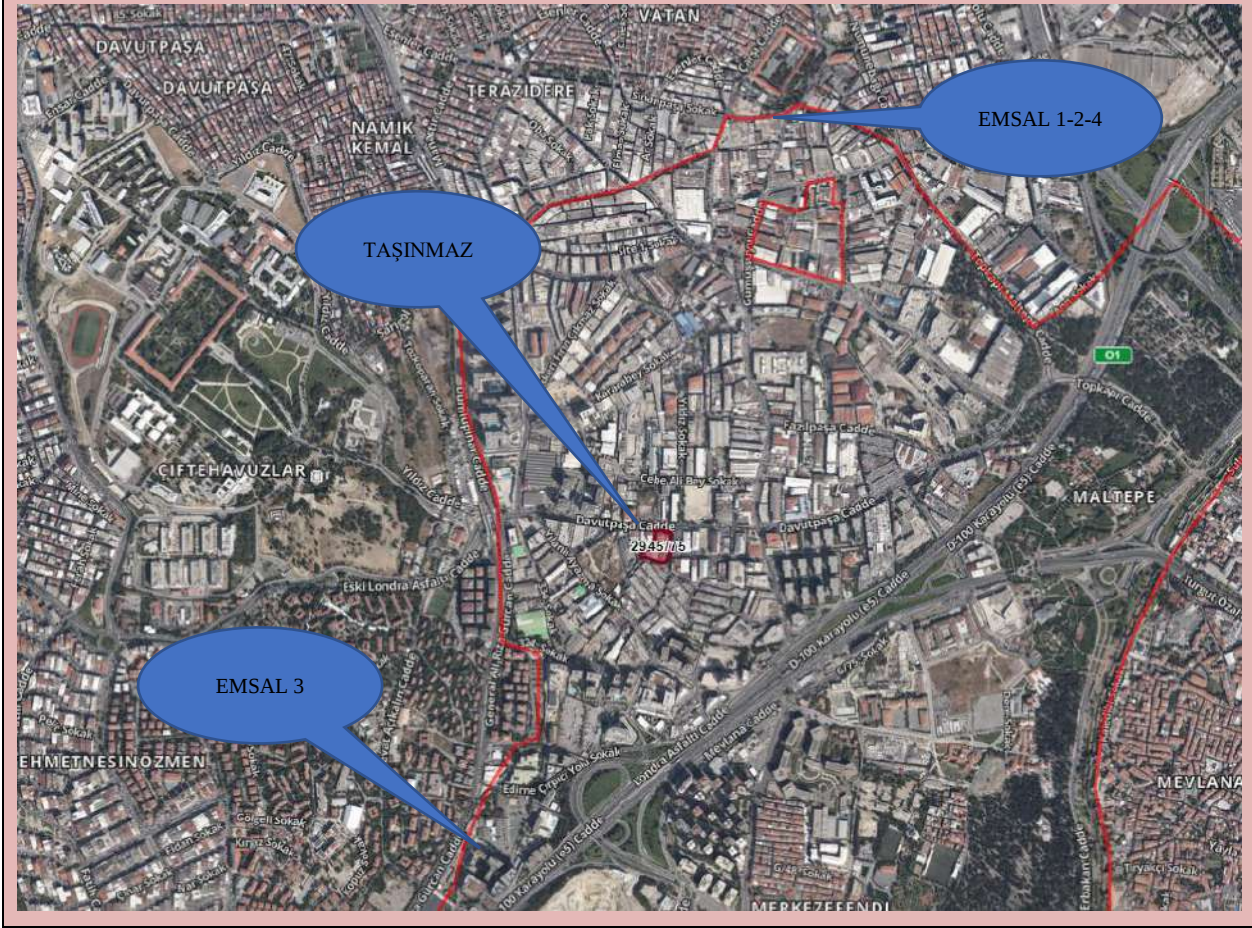
Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Dia Lity Projesinde konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi natamam ofis 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~111.111 TL/m²)

Emsal Analizi (Ofis):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					137.200
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	136.364	-10%	55	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	122.727
Emsal 2	154.444	-10%	45	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	139.000
Emsal 3	226.966	-20%	445	0%	Benzer/İçi Natamam	15%	Orta İyi/Benzer	-20%	-25%	170.225
Emsal 4	111.111	-10%	90	0%	Benzer/İçi Natamam	15%	Benzer/Benzer	0%	5%	116.667

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş (3 nolu emsal talep edilen fiyat yüksek olduğundan pazarlık oranı %20 alınmıştır), yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Emsaller yeni projelerde yer almakta olup rapora konu proje de yeni proje olacağından bina yaşı düzeltmesi yapılmamıştır. Emsallerin beyan edilen alanları satılabilir brüt alanlardır. Rapora konu proje için satılabilir alanlar dikkate alındığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. Luxera Gayrimenkulden alınan bilgiye göre ofis alanları home-ofis şeklinde inşa edileceğinden iç imalatları yapılarak teslim edilecektir. Bu sebeple natamam ofislere göre inşaat maliyeti düzeltmesi yapılmıştır. Belirlenen değer projede yer alacak ofislerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Ofis Emsalleri):



Satılık Dükkan Emsalleri

1-Emsal: Remax/531 498 56 00

Taşınmaza yakın mesafede, Avrupa Konutları Kale Projesinde yer alan, 220 m² kullanım alanlı dükkan 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~363.636,-TL/m²)

2-Emsal: 4E Emlak Tel./ 532 523 20 69

Taşınmaz ile aynı bölgede, Gümüşsuyu Caddesi üzerinde yer alan yeni projede konumlu, 350 m² kullanım alanlı dükkan 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~228.571,-TL/m²)

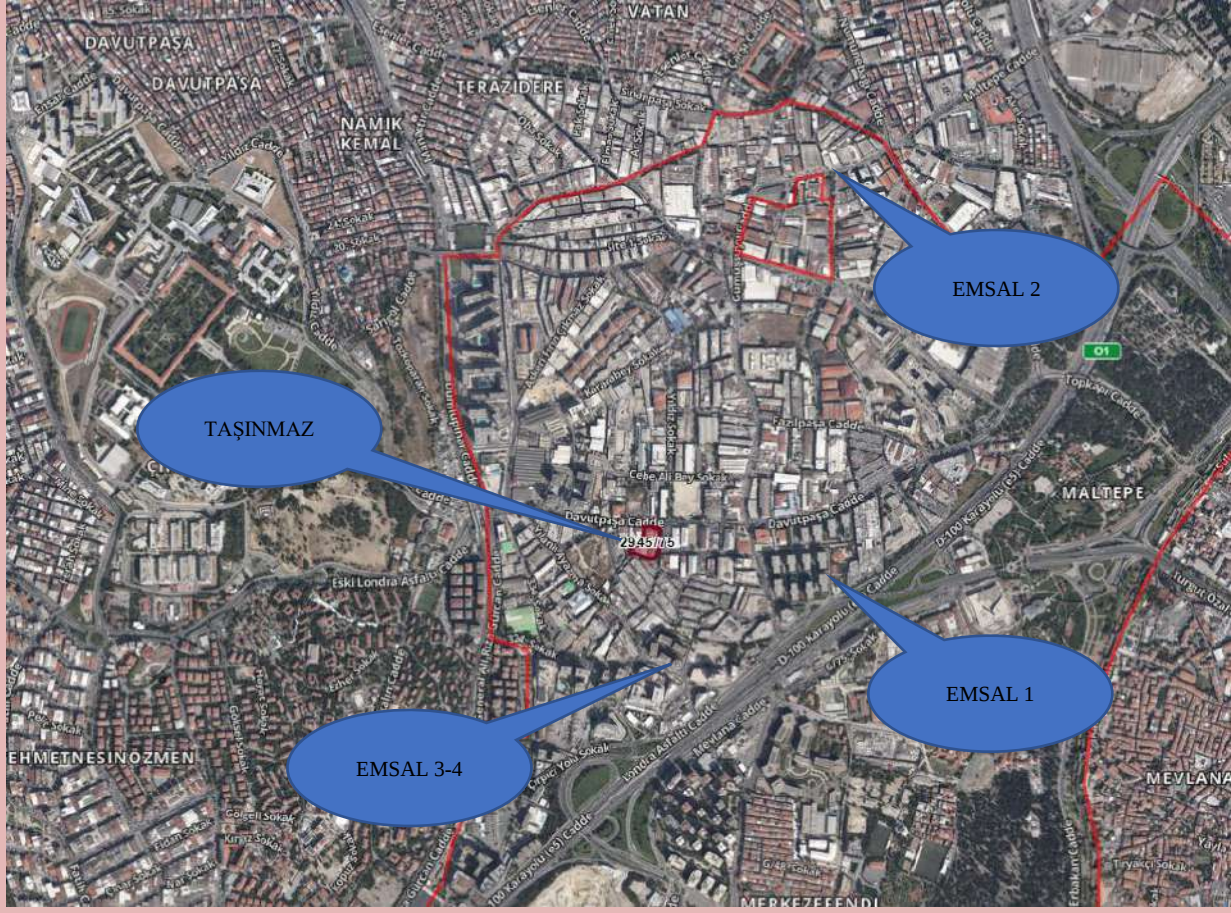
3-Emsal: Remax/ 533 711 25 85

Taşınmaza yakın mesafede, Nef 13 Projesinde yer alan, 190 m² kullanım alanlı bulunan dükkan 42.000.000,-TL bedelle satılıktır. (221.053,-TL/m²)

4-Emsal: Remax/533 711 25 85

Taşınmaza yakın mesafede, Nef 13 Projesinde yer alan, 110 m² kullanım alanlı bulunan dükkan 37.500.000,-TL bedelle satılıktır. (340.909,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Dükkan)

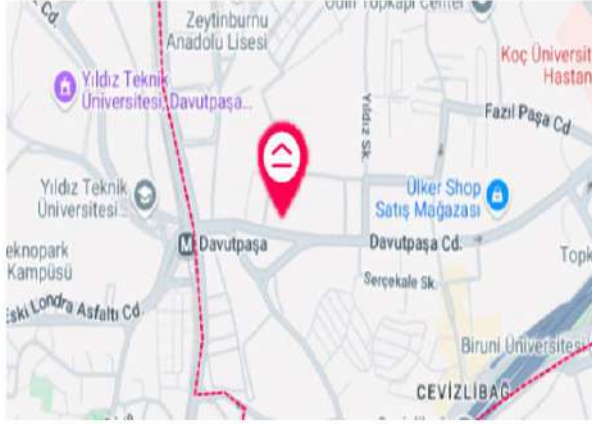
EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					219.100
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	363.636	-10%	220	0%	Benzer	0%	Orta İyi/Benzer	-20%	-30%	254.545
Emsal 2	228.571	-10%	350	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Benzer	10%	0%	228.571
Emsal 3	221.053	-10%	190	0%	Benzer	0%	Orta İyi/Benzer	-20%	-30%	154.737
Emsal 4	340.909	-10%	110	0%	Benzer	0%	Orta İyi/Benzer	-20%	-30%	238.636

Emsaller bölgedeki siteler içerisinde konumlu dükkânlardan seçilmiş olup konum, bina yaşı, kalitesi ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin konumları daha iyi olup konum düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca bina yaşlarına göre düzeltmeler yapılmıştır. Belirlenen değer rapora konu bağımsız bölümlerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

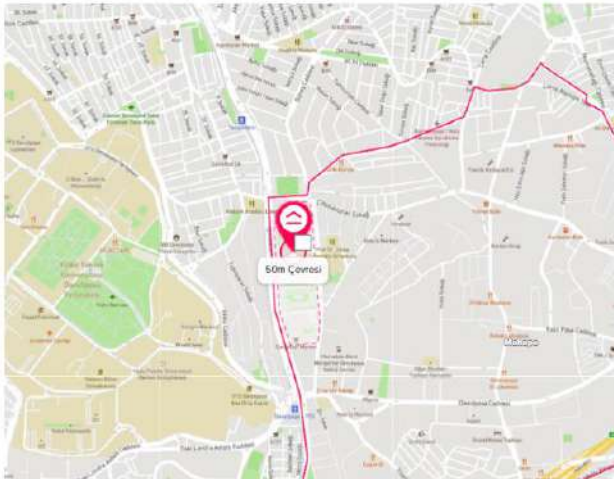
Yakın Çevredeki Projeler:

Beyaz Park Topkapı:

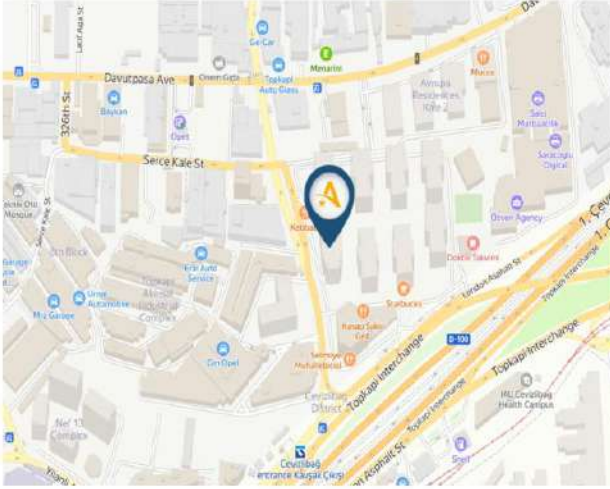
Kentsel Dönüşüm Projesi niteliğinde olan proje 5.500 metrekarelik arsa alanında konumlanıyor. 85.000 metrekare inşaat alanına sahip proje, beş blokta 371 konuttan meydana geliyor. Projede 4.000 metrekare alan üzerinde de ticari üniteler bulunuyor. Beyaz Park Topkapı'da 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri yer alıyor. Dairelerin kullanım alanları ise 70 metrekareden başlatarak 210 metrekareye kadar ulaşıyor. Projede açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, sauna, Türk hamamı gibi sosyal donatılar bulunuyor. 7/24 kamera sistemi ve güvenlik ekibi ile korunan projede hem açık hem de kapalı otopark alanları bulunuyor. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 100.000 – 120.000 TL/m2 aralığındadır.



İstanbul Projesi: İş GYO ve NEF ortaklığı imzası taşıyan İstanbul projesi Gala, Lokal, Hayat ve Konsept etaplarından meydana geliyor. İş GYO ve NEF ortaklığı imzası taşıyan İstanbul projesi Gala, Lokal, Hayat ve Konsept etaplarından meydana geliyor. Toplam 80 bin metrekarelik alana kurulan projede sonra olarak Konsept etabı satışa sunuldu. Projede 1+1 daireler 49 metrekare, 2+1 daireler 79 metrekare, 3+1 daireler 131 metrekare, 4+1 daireler ise 225 metrekare büyüklüğe sahip. Toplam 8 adet bloktan oluşan projede 2741 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 100.000 – 130.000 TL/m2 aralığındadır.



Avrupa Konutları Kale Projesi: 681 adet bağımsız bölümden meydana gelen Avrupa konutları Kale projesi 37 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 9 blok olarak tasarlanan Avrupa Konutları Kale projesinde 599 daire, 30 dükkan ve 52 ofisin bulunuyor. Projenin inşaat alanı 206 bin metrekare olarak belirlendi. Projede 1+1'ler 77-80 metrekare, 2+1'ler 102 ila 136 metrekare, 3+1'ler 165-179 metrekare, 4+1'ler 210 metrekare olarak tasarlandı. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 130.000 – 170.000 TL/m2 aralığındadır.



Flores Topkapı Projesi: Flores Topkapı 2 blok, 156 adet daire ve 11 adet dükkandan oluşmaktadır. Projede Playstation oyun odası, müzik odası, fitness salonu ve iki adet kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 110.000 – 140.000 TL/m2 aralığındadır.



16.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılının kalan kısmı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

İskonto Oranı Hesaplaması

Tarih	İskonto Oranı	Gün	İskonto Katsayısı	Enflasyon Oranı
30.09.25	-	-	1,00000	-
15.11.25	38%	46	1,04143	30%
31.12.25	38%	46	1,08457	30%
30.06.26	28%	181	1,22581	20%
31.12.26	28%	184	1,38825	20%
30.06.27	23%	181	1,53833	15%
31.12.27	23%	184	1,70755	15%
30.06.28	18%	182	1,85445	10%
31.12.28	18%	184	2,01582	10%
30.06.29	18%	181	2,18825	10%
31.12.29	18%	184	2,37866	10%

Toplam İnşaat Alanı (*):

Luxera GYO ile arsa sahipleri arasında imzalanan taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre bağımsız bölümlerin %50'si Luxera GYO'na ait olacaktır. Luxera GYO'na ait olacak bağımsız bölümlerin devirleri inşaat aşamaları tamamlandıkça yüzdesel olarak gerçekleşecektir.

Projenin toplam inşaat alanı 29.101,55 m²'dir. Luxera GYO'ndan alınan bilgiye göre proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 13.007,91 m², satılabilir ofis alanı 6.046,82 m², satılabilir dükkan alanı ise 2.789,80 m²'dir. Buna göre toplam satılabilir alan 21.844,53 m² olarak alınmıştır.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların rapor tarihi itibariyle ortalama 128.000,-TL/m² birim fiyat ile, ofislerin 137.200,-TL/m² birim fiyat ile dükkanların ise 219.100,-TL/m² ile satılacağı varsayılmıştır. Satışların aşağıda yer alan tablolardaki oranlar ile gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Konutlar	%0	%35	%35	%30	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%35	%70	%100	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK OFİSLERİN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Ofisler	%0	%30	%35	%35	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%30	%65	%100	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKANLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Dükkanlar	%0	%30	%30	%40	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%30	%60	%100	%100

İleriki yıllardaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	128.000
15.11.25	30%	46	1,03362	132.303
31.12.25	30%	46	1,06837	136.751
30.06.26	20%	181	1,16946	149.691
31.12.26	20%	184	1,28204	164.101
30.06.27	15%	181	1,37404	175.878
31.12.27	15%	184	1,47434	188.716
30.06.28	10%	182	1,54610	197.901
31.12.28	10%	184	1,62220	207.642
30.06.29	10%	181	1,70071	217.691
31.12.29	10%	184	1,78442	228.406

Ofisler

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	137.200
15.11.25	30%	46	1,03362	141.812
31.12.25	30%	46	1,06837	146.580
30.06.26	20%	181	1,16946	160.450
31.12.26	20%	184	1,28204	175.896
30.06.27	15%	181	1,37404	188.519
31.12.27	15%	184	1,47434	202.280
30.06.28	10%	182	1,54610	212.125
31.12.28	10%	184	1,62220	222.566
30.06.29	10%	181	1,70071	233.338
31.12.29	10%	184	1,78442	244.823

Dükkanlar

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	219.100
15.11.25	30%	46	1,03362	226.466
31.12.25	30%	46	1,06837	234.079
30.06.26	20%	181	1,16946	256.229
31.12.26	20%	184	1,28204	280.895
30.06.27	15%	181	1,37404	301.053
31.12.27	15%	184	1,47434	323.029
30.06.28	10%	182	1,54610	338.751
31.12.28	10%	184	1,62220	355.425
30.06.29	10%	181	1,70071	372.627
31.12.29	10%	184	1,78442	390.967

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin henüz inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2025	2026	2027
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%5	%45	%50

Maliyetler:

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, imar durumuna ve kat yüksekliği hakkına göre ve 4A olan yapı sınıfı grubu maliyet bedeline altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak % 10 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti 23.650 TL alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
2945 ada 75 Parsel Projesi	4A	21.500,00	29.101,55	625.683.325
Toplam/Ortalama			29.101,55	625.683.325
Yapı Birim Maliyeti				21.500
Ek Maliyetler Oranı				10%
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet				23.650
Toplam İnşaat Maliyeti				688.251.658
İnşaat İlerleme Oranı				0%
İnşa Edilen m2				0
İnşa Edilecek m2				29.102

Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
30.09.25	-	-	1,00000	23.650
15.11.25	30%	46	1,03362	24.445
31.12.25	30%	46	1,06837	25.267
30.06.26	20%	181	1,16946	27.658
31.12.26	20%	184	1,28204	30.320
30.06.27	15%	181	1,37404	32.496
31.12.27	15%	184	1,47434	34.868
30.06.28	10%	182	1,54610	36.565
31.12.28	10%	184	1,62220	38.365
30.06.29	10%	181	1,70071	40.222
31.12.29	10%	184	1,78442	42.202

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere **21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri **750.200.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

(*) İnşai büyüklükler mevcut yapı ruhsatına göre hesaplanmış olup tadilat ruhsatı alınması ya da projede değişiklik olması durumunda değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

LUXERA TOPKAPI PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	5.398,01
Toplam İnşaat Alanı	29.101,55
İnşaatın Süresi	2,5 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	13007,91
Satışa Esas Toplam Ofis Alanı (m2)	6046,82
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	2789,8

Satış Varsayımları

Gerçekleşen 2025 2026 2027 2028 2029

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		132.303	149.691	175.878	197.901	217.691
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.720.986.554	1.947.164.674	2.287.800.678	2.574.282.403	2.831.710.643
Satış Oranı	0%	0%	35%	35%	30%	0%

Satılabilir Ofis Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		141.812	160.450	188.519	212.125	233.338
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		857.513.836	970.211.328	1.139.939.607	1.282.684.501	1.410.952.951
Satış Oranı	0%	0%	30%	35%	35%	0%

Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		226.466	256.229	301.053	338.751	372.627
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		631.793.905	714.826.487	839.877.871	945.048.599	1.039.553.458
Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%	10%
--------------------------------	--	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı		38%	28%	23%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü		1,04	1,23	1,54	1,85	2,19

Etkin Vergi Oranı						0%
-------------------	--	--	--	--	--	----

Daire Satış Gelirleri	0	0	681.507.636	800.730.237	772.284.721	0
-----------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	0%	35%	35%	30%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	35%	70%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.720.986.554	1.947.164.674	2.287.800.678	2.574.282.403	2.831.710.643
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	681.507.636	800.730.237	772.284.721	0

Ofis Satış Gelirleri	0	0	291.063.398	398.978.863	448.939.575	0
----------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	0%	30%	35%	35%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	30%	65%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	857.513.836	970.211.328	1.139.939.607	1.282.684.501	1.410.952.951
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	291.063.398	398.978.863	448.939.575	0

Dükkan Satış Gelirleri	0	0	214.447.946	251.963.361	378.019.439	0
------------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	30%	60%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	631.793.905	714.826.487	839.877.871	945.048.599	1.039.553.458
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	214.447.946	251.963.361	378.019.439	0

Luxera GYO Geliri (%50)	0	0	593.509.490	725.836.231	799.621.868	0
-------------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		24.445	27.658	32.496	36.565	40.222
İnşaat İlerleme Oranı		5%	45%	50%	0%	0%
İnşa Edilen m2	0	1.455	13.096	14.551	0	0
İnşaat Gideri		35.569.459	362.197.100	472.844.086	0	0

Serbest Nakit Akımı		-35.569.459	231.312.390	252.992.145	799.621.868	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		-34.154.557	188.702.349	164.458.676	431.191.163	0

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	750.200.000
---	-------------

17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

17.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve Satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değerigeler indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmış olup **750.200.000,-TL** olaraktakdir edilmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje henüz başlamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan notlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

17.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 750.200.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

17.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Rapora konu parsele ilişkin 21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre projenin % 50'si arsa sahiplerine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

17.10.Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

17.11.Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 21.03.2025 tarihinde imzalanmış olup 27.06.2025 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

17.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parseldeki **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 21.03.2025 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için,**

750.200.000,-TL (Yediyüzellimilyonikiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV dâhil (%20) değeri 900.240.000,-TL dir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının “proje” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebi üzerine e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Kadastro Evrakları
- İnşaat İstikamet Rölevesi
- Takbis Belgesi
- İnşaat Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sultanbeyli / İSTANBUL

(362 Ada 32 Nolu Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025/366

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:19

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:21

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:23

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
3.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
4.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	6
5.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
6.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	6
7.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
8.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	8
9.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	9
9.1.	TAPU KAYITLARI.....	9
9.2.	TAPU TAKYİDATI	9
9.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	9
10.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	10
10.1.	İMAR DURUMU	10
10.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
10.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
10.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
10.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
11.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	12
11.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
11.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
11.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
11.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	19
11.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
11.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	27
12.	AÇIKLAMALAR.....	28
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
14.	DEĞERLENDİRME.....	29
15.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	30
15.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	30

15.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....	31
15.3. GELİR YAKLAŞIMI	33
16. FİYATLANDIRMA.....	34
16.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	40
17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	44
17.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	44
17.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
17.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
17.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	44
17.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	44
17.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	44
17.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	44
17.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	44
17.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	45
17.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	45
17.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	45
17.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
18. SONUÇ.....	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi, No:74, 362 Ada 32 Nolu Parsel. <u>Sultanbeyli / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	23 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/366
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsa için imzalanmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera Gayrimenkul lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Rapora konu taşınmaz ile ilgili olarak ilk defa değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
SULTANBEYLİ İLÇESİ, BATTALGAZİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 362 ADA 32 NOLU PARSEL İÇİN İMZALANMIŞ TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GÖRE LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE HAK VE FAYDANIN DEĞERİ	522.700.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	444 34 35
E-MAIL	info@luxera.com.tr

4. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkul için imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

8. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermeyi 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.

9. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

9.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Sultanbeyli
MAHALLESİ	Battalgazi
PAFTA NO	--
ADA NO	362
PARSEL NO	32
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	15.017,30 m ²
CİLT NO	51
SAHİFE NO	5010
TAPU TARİHİ	24.04.2012
YEVMIYE NO	1377

9.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Müşterinden temin edilen 25.09.2025 tarihli tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Serhler Bölümü:

- Tamamında/.... Hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Lehtar: Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (26.09.2025 – 24478)

9.3. Takyidat Açıklamaları

Rapora konu arsa üzerinde geliştirilecek projeye istinaden Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat serhi bulunmaktadır. Parselin alım-satımını engelleyecek bir not olmayıp portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir.

10. BELEDİYE İNCELEMESİ

10.1. İmar Durumu

Rapora konu parsel, Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Konut alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsel uygulama görmüş olup herhangi bir terki bulunmamaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:1,01, Kat adedi: 8 kat, TAKS: 0,20-0,50, Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m şeklindedir.

25/09/2025 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
BATTALGAZI	-	362	32	15,017.31 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
BATTALGAZI		KARADENİZ		-
Plan Adı	SULTANBEYLİ İLÇESİ K-1 BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	18/03/2011
Fonksiyon Adı	KONUT ALANI (%100.00 - 15,017.31 m²)			
Kat Adedi	8		İnşaat Nizamı	-
Taks	0.50		Kaks (Emsal)	1.01

İmar Durumu

10.2. İmar Dosyası İncelemesi

Sultanbeyli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselde ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI									
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A	30.09.2025 - 2025/620A	78	72 ADET MESKEN+6 ADET İŞYERİ	4A	5.895,80	300,75	7.796,43	13.992,98	11 (3+8)
B	30.09.2025 - 2025/620B	49	49 ADET MESKEN	4A	4.529,62	0,00	2.235,81	6.765,43	11 (3+8)
C	30.09.2025 - 2025/620C	47	47 ADET MESKEN	4A	4.343,88	0,00	3.120,41	7.464,29	11 (3+8)
D	30.09.2025 - 2025/620D	45	45 ADET MESKEN	4A	4.169,77	0,00	2.818,40	6.988,17	11 (3+8)
E	30.09.2025 - 2025/620D	75	75 ADET MESKEN	4A	6.188,98	0,00	6.117,53	12.306,51	11 (3+8)
F	30.09.2025 - 2025/620F	47	43 ADET MESKEN +4 ADET İŞYERİ	4A	4.067,62	238,80	2.280,94	6.587,36	11 (3+8)
G	30.09.2025 - 2025/620G	45	41 ADET MESKEN + 4 ADET İŞYERİ	4A	3.881,88	234,47	2.010,62	6.126,97	11 (3+8)
H	30.09.2025 - 2025/620H	42	39 ADET MESKEN + 3 ADET İŞYERİ	4A	3.696,14	238,81	1.573,18	5.508,13	11 (3+8)
TOPLAM					36.773,69	1.012,83	27.953,32	65.739,84	

10.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Parsel üzerinde gecekondur tarzı ruhsatsız yapı bulunmakta olup herhangi bir mahkeme kararı, encümen kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

10.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan arsanın sahibi Sultanbeyli Belediyesi'nin bağlı iştiraki olan Sulkon İnşaat İmar Plan ve Gayrimenkul A.Ş. olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmaktadır.

10.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

10.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

10.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmaz 11.08.2025 tarihinde Ticaret Şirketine Ayni Semaye Konulması işleminden Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup öncesinde alım-satıma ilişkin bir bilgi bulunmamaktadır.

10.5.2. Belediye Bilgileri

10.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

10.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Arsa sahibi ve Luxera GYO arasında 10.09.2025 tarihli düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 28'i arsa sahiplerine, % 72'si ise Luxera GYO'na; toplam satılabilir ticari inşaat alanının % 35'i arsa sahiplerine, % 65'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

10.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde henüz inşai faaliyet bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

10.5.5.Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede yapı ruhsatları alınmış olup yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

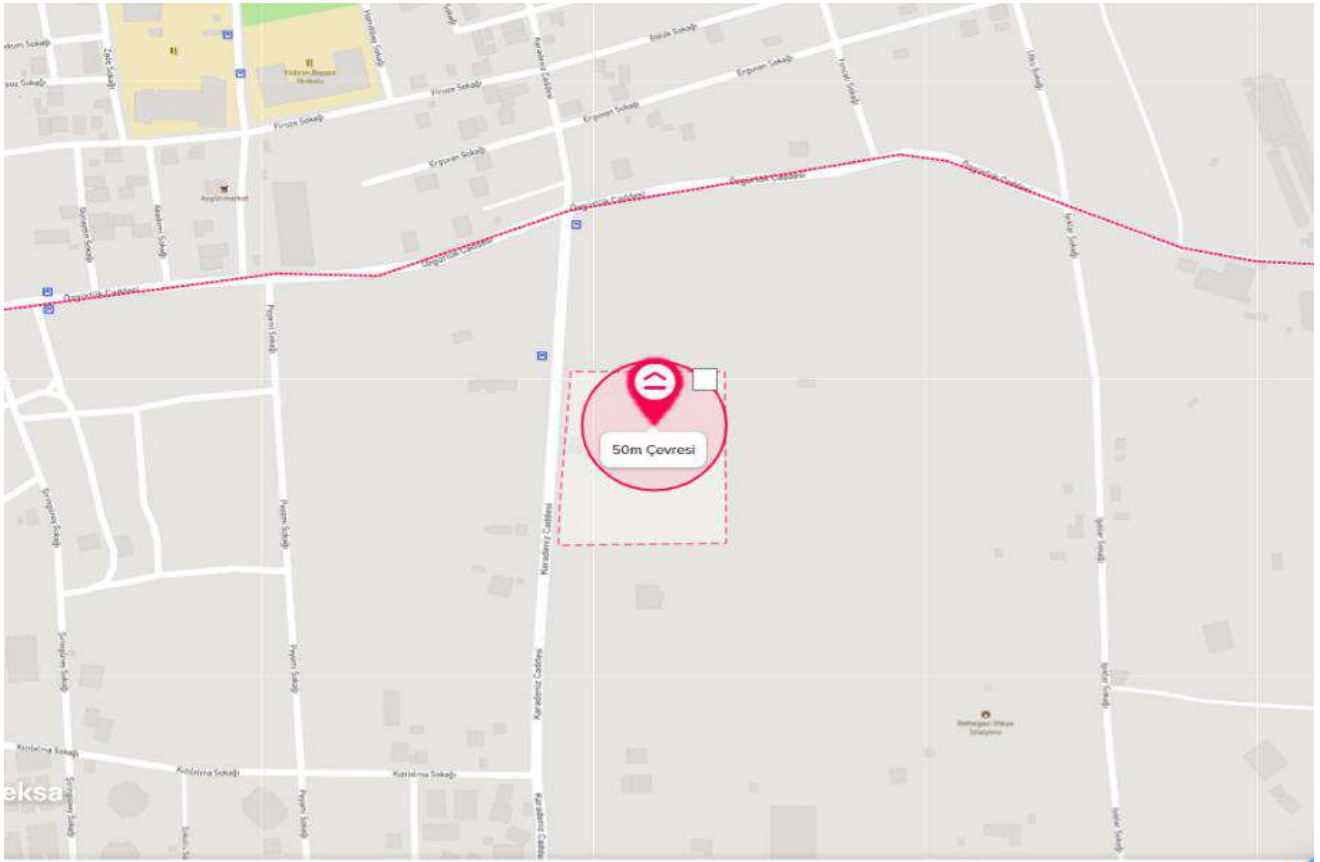
11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

11.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi'nde konumlu 362 Ada 32 parsel numaralı arsadır.

Sultanbeyli Devlet Hastanesi'nin yakınında yer alan taşınmazın çevresinde genellikle 2-3 katlı evler, konut siteleri, lojistik merkezleri, imalathaneler ve boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazın yakınındaki bazı önemli noktalar olarak Cemil Meriç Anadolu Lisesi, Emlak Konut Sitesi, Suryapı İlkbahar Sitesi, Battalgazi İtfaiye İstasyonu gibi noktalar bulunmaktadır. Kuzey Marmara Otoyolu'na olan yakınlığı sebebiyle rapora konu parselin ulaşım avantajı bulunmaktadır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz; Kuzey Marmara Otoyolu'na 800 m., Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne 1 km., Şile Otoyolu'na ise yaklaşık 4,2 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokileri

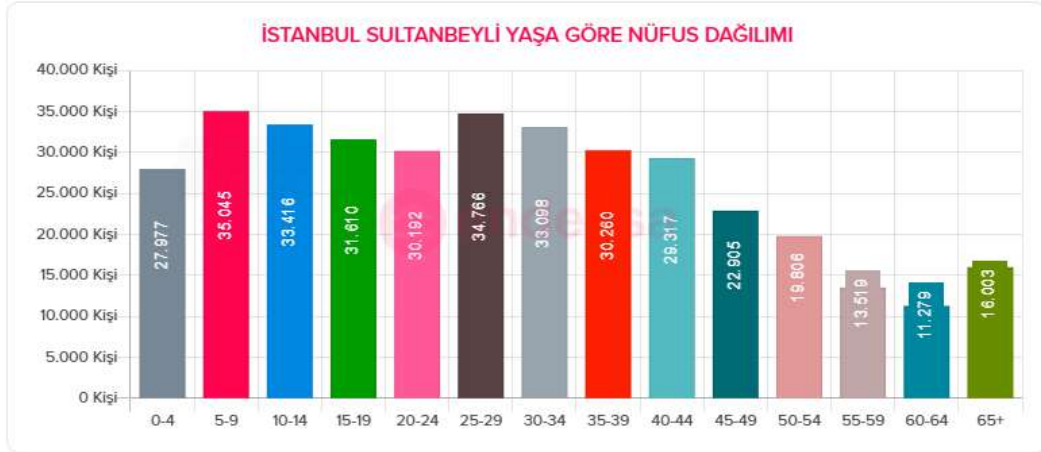
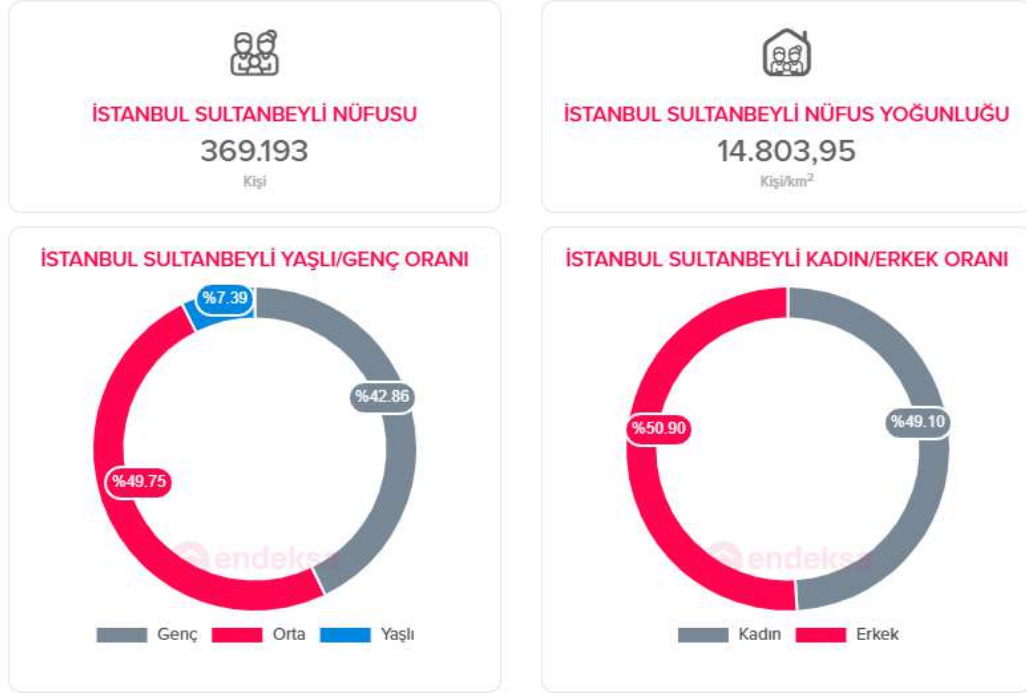


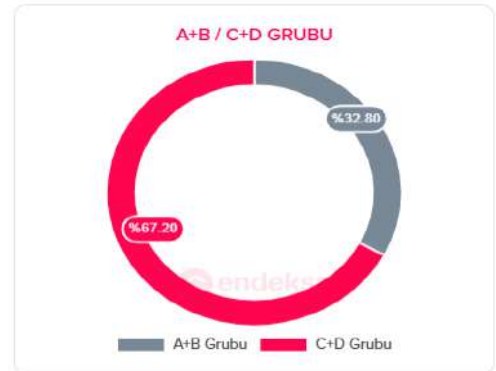
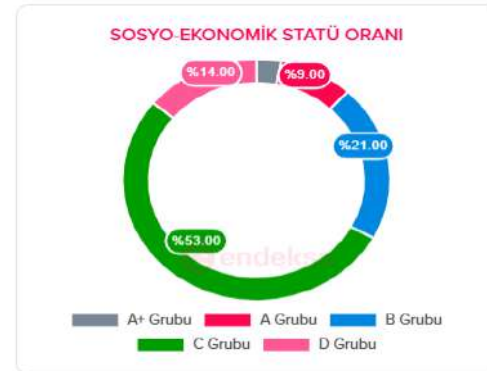
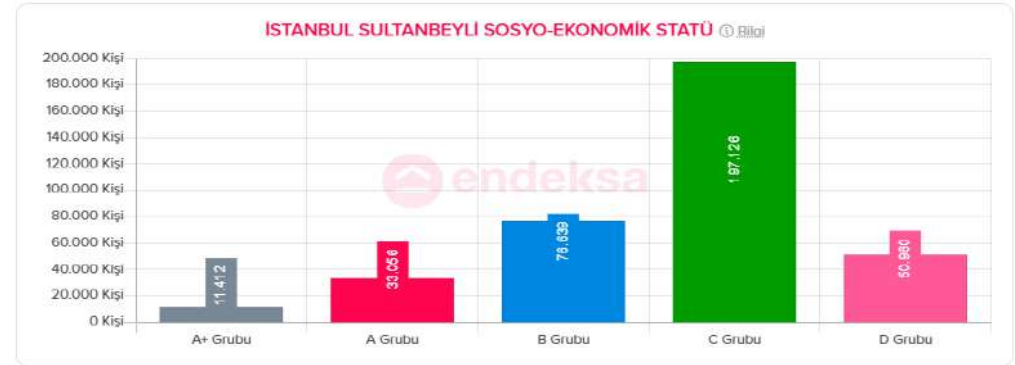
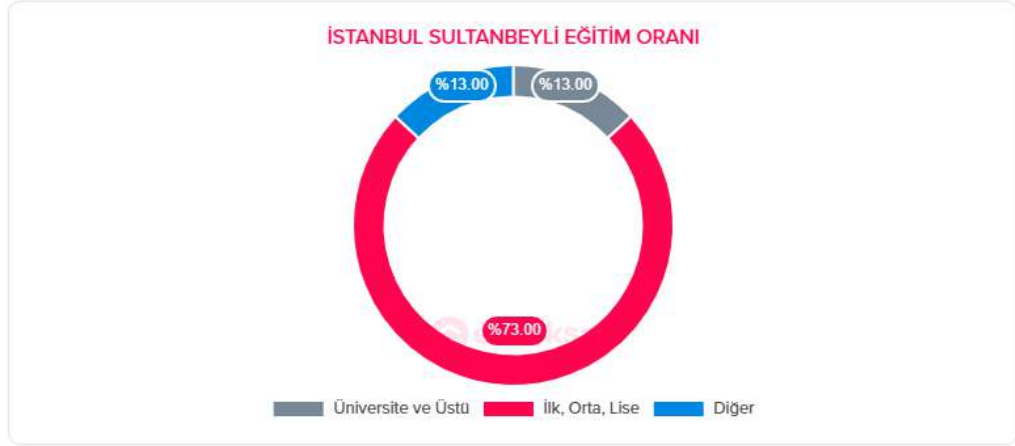
Uydu Fotoğrafı

11.2. Bölge Analizi

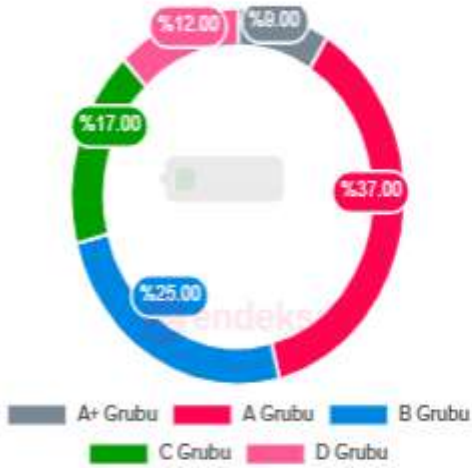
11.2.1.Sultanbeyli İlçesi

Demografik Veriler:





SOSYO-EKONOMİK STATÜ ORANI



A+B / C+D GRUBU



HANE HALKI

3,66



KİŞİ BAŞI GELİR Bilgi

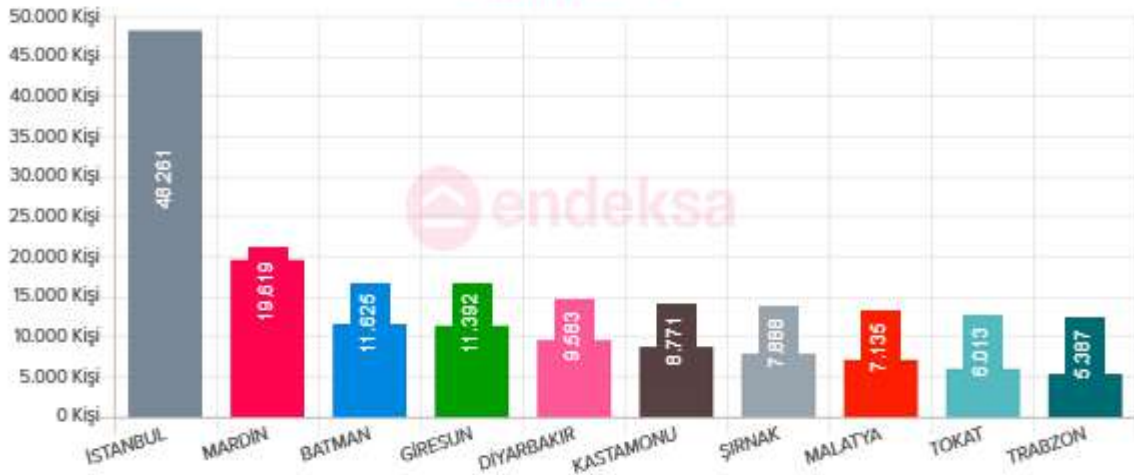
20.598 ₺



HANE GELİRİ Bilgi

64.678 ₺

KÜTÜK DAĞILIMI



11.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

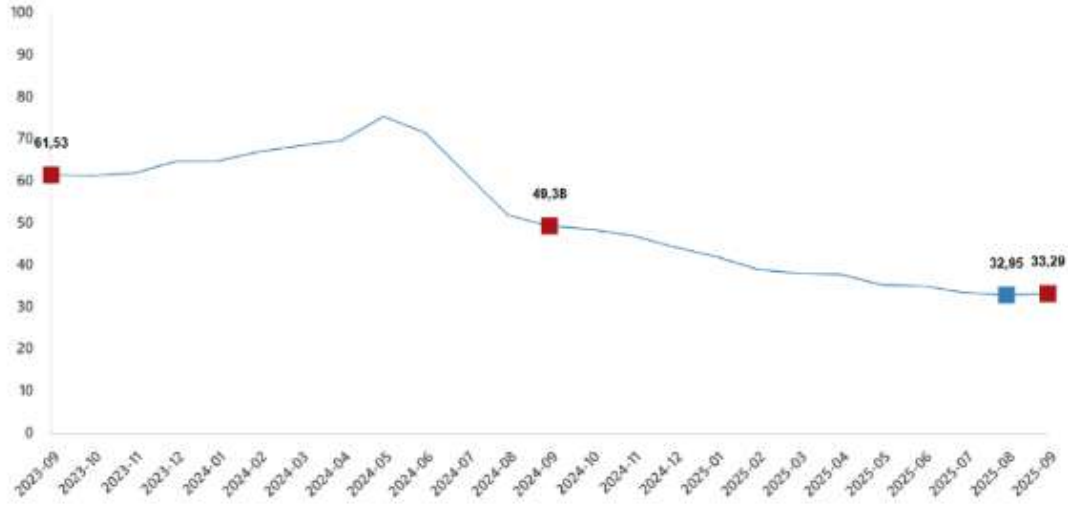
11.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya’nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

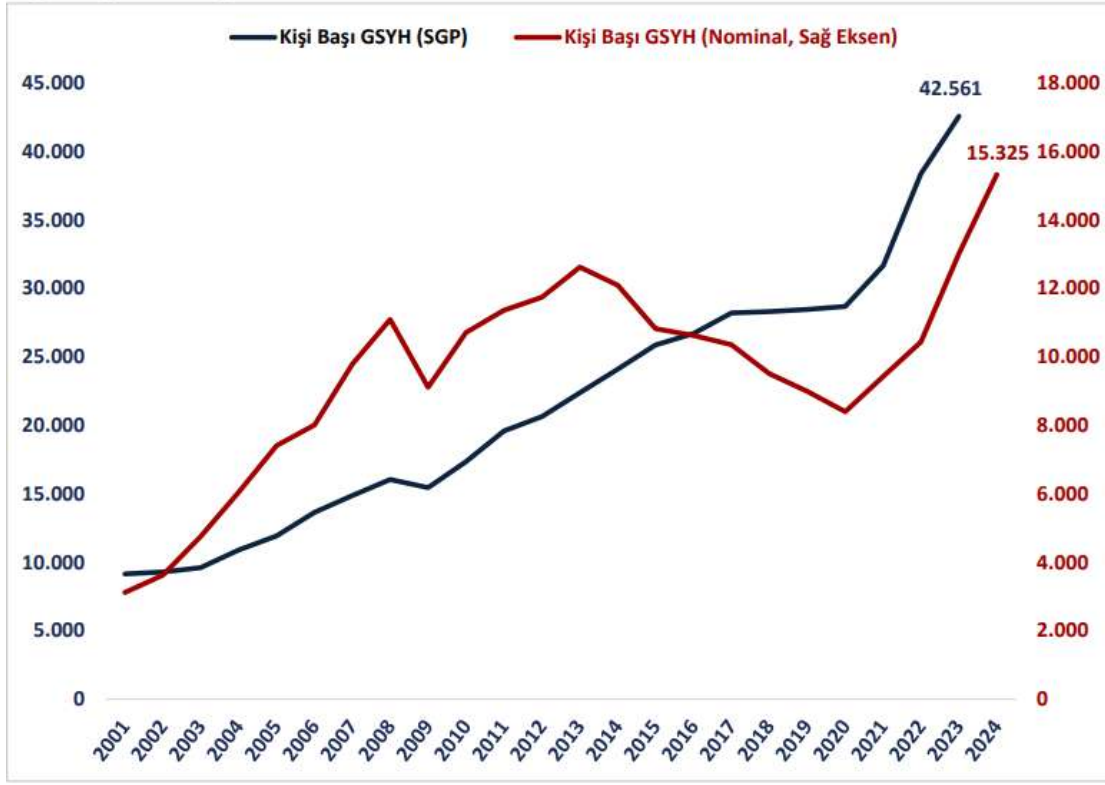
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başı Düşen GSYH (USD)



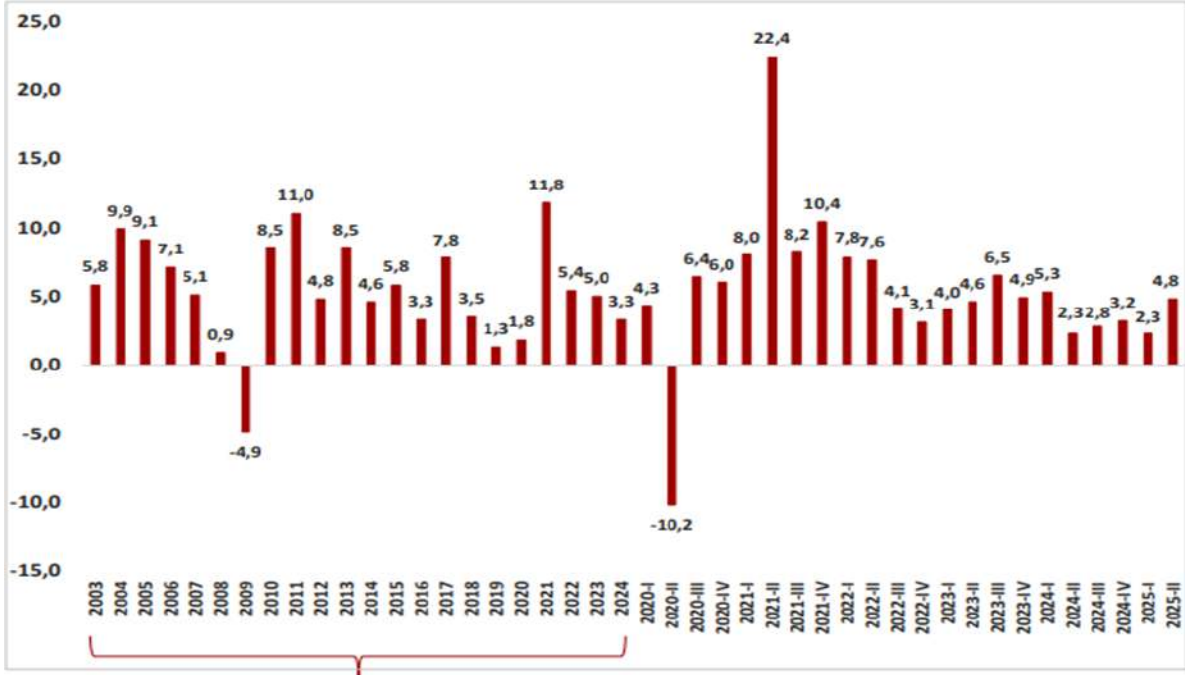
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

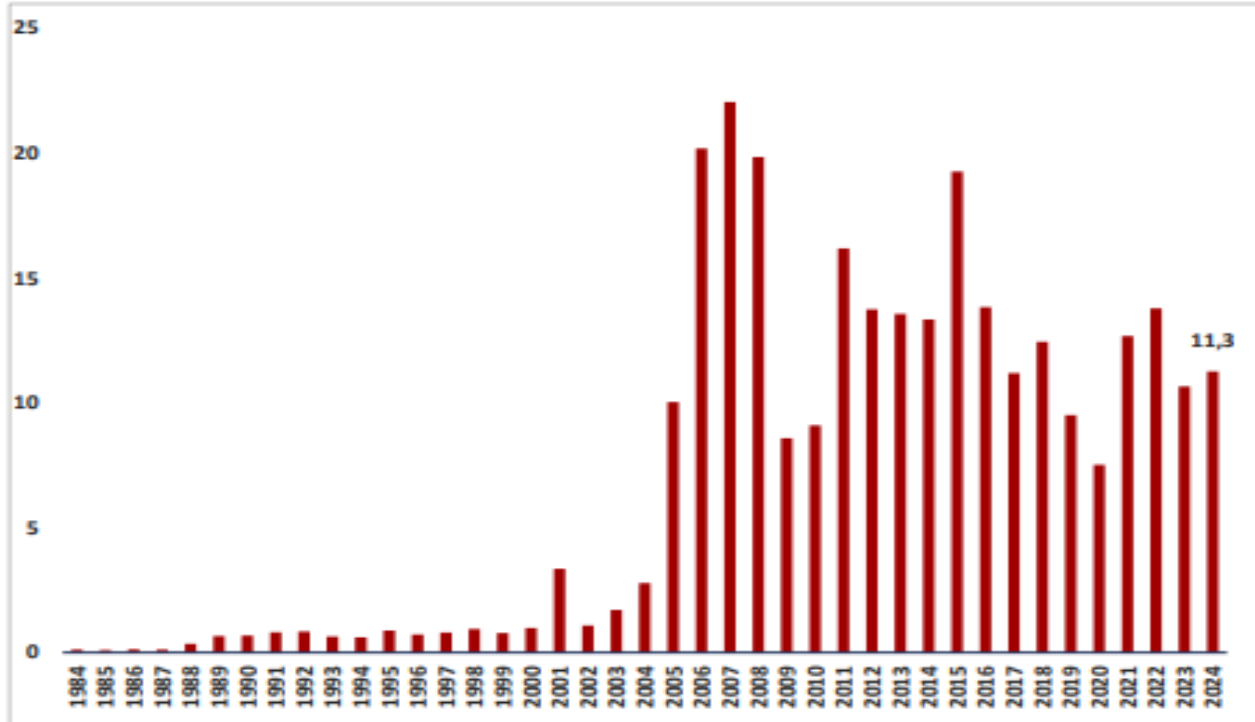
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

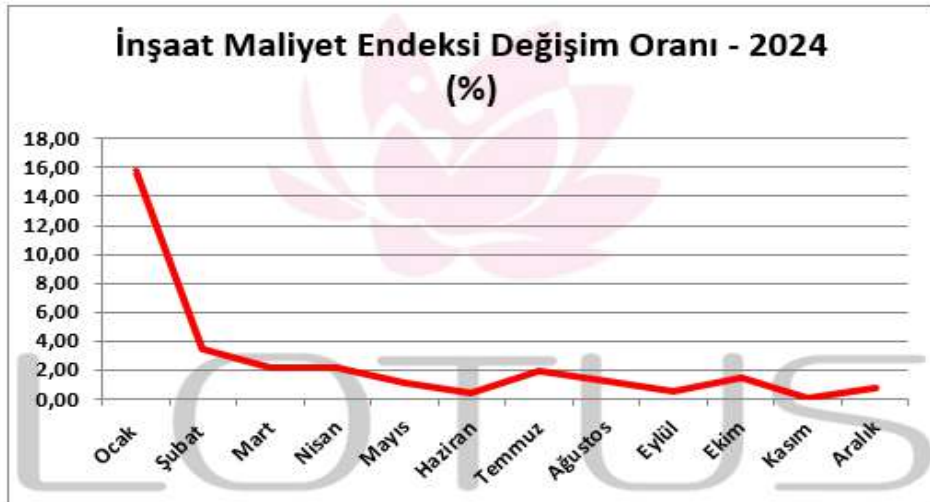
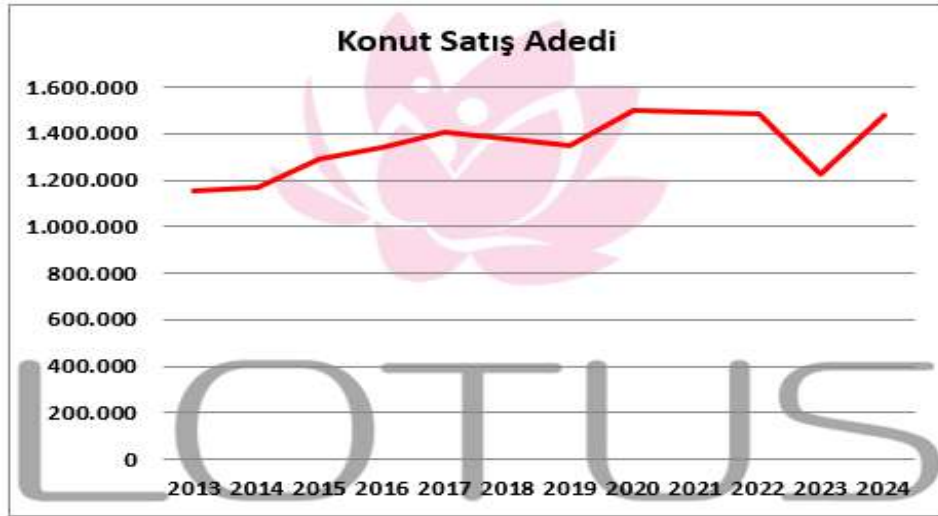
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

11.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

12. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziksel Özellikleri:

- Değerleme konusu 362 ada 32 nolu parsel 15.017,30 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin dikdörtgene benzer geometrik şekli bulunmaktadır.
- Parselin Karadeniz Caddesi'ne yaklaşık 135 m. cephesi bulunmakta olup parsel derinliği yaklaşık 110 m. dir.
- Parsel üzerinde cadde cephesinde gecekondü tipi metruk yapı bulunmaktadır. Sultanbeyli Belediyesi'nde yapılan sorgulamada yapıya ilişkin herhangi bir ruhsat ya da iskan belgesine rastlanmamıştır. Yapı değerlermede dikkate alınmamıştır. Bu yapıyla ilgili olarak tapu kaydında herhangi bir şerh, beyan veya irtifak bilgisi bulunmamaktadır.
- Arazinin batı kesimi (Karadeniz Caddesi'ne cepheli bölüm) nispeten daha yüksek kotta yer almakta, doğu yönüne doğru kademeli bir düşüş göstermektedir. Parsel eğimi genel olarak %5-10 aralığında olup, yapılaşma açısından orta derecede eğimli bir arazi niteliğindedir.
- Zemin yapısı doğal topoğrafyasını büyük ölçüde korumakta olup, yüzeyde kısmen bitki örtüsü ve kırmızı toprak dokusu gözlenmektedir. Parsel çevresinde yapılan altyapı ve yol çalışmaları, arazinin üst kotlarının kısmen tesviye edildiğini göstermektedir.
- Parselin çevresi kısmen çit ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Mevcut yapı ruhsatlarına göre rapora konu parsel üzerinde 8 adet bloktan oluşan proje geliştirilecektir. 411 adet konut ve 17 dükkan olmak üzere projedeki toplam bağımsız bölüm sayısı 428 olarak planlanmıştır.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI
A	78	72 ADET MESKEN+6 ADET İŞYERİ
B	49	49 ADET MESKEN
C	47	47 ADET MESKEN
D	45	45 ADET MESKEN
E	75	75 ADET MESKEN
F	47	43 ADET MESKEN + 4 ADET İŞYERİ
G	45	41 ADET MESKEN + 4 ADET İŞYERİ
H	42	39 ADET MESKEN + 3 ADET İŞYERİ

- Taşınmaz "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - Kuzey Marmara Otoyolu ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Parselin şekil ve büyüklük olarak proje geliştirmeye müsait olması, - Kat karşılığı sözleşmesinin imzalanmış olması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Şehrin genişleme aksında ve gelişmekte olan bir bölgede yer alıyor olması, - Parselin Sultanbeyli Belediyesi'nin bağlı iştiraki olan şirkete (SULKON) ait olması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış.

15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

15.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

15.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

15.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

16. FİYATLANDIRMA

Rapora konu parsel ile ilişkin 10.09.2025 tarihli satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 72'si Luxera GYO'na, %28'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır. Ticari alanların ise %65'i Luxera GYO'na, %35'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır.

Luxera GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeden doğan hak ve fayda değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Mengünkan Yapı Gayr.: 534 033 03 79):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan Garden City projesindeki blokta 3. katta konumlu, 72 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 4.900.000 TL bedelle satılıktır. Site özellikleri: Bay-bayan kapalı havuz, çocuk oyun parkı, hamam, sauna, açık spor sahası, güvenlik. **(68.056 TL/m²)**
- **Emsal-2 (Mülk Sahibi: 545 884 44 14):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan 2 yıllık projede 4. katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Proje Özellikleri: Kapalı-Açık Otopark, güvenlik, kameriye ve çocuk oyun parkı. **(63.636 TL/m²)**
- **Emsal-3 (Remax: 535 561 20 66):** Yaklaşık 8 yıllık Sinpaş Liva projesindeki blokta 1. katta konumlu, 126 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 8.550.000 TL bedelle satılıktır. **(67.857 TL/m²)**
- **Emsal-4 (Remax: 535 561 20 66):** Yaklaşık 8 yıllık Sinpaş Liva projesindeki blokta 6. katta konumlu, 196 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 14.750.000 TL bedelle satılıktır. **(75.255 TL/m²)**
- **Emsal-5 (Mülk Sahibi: 542 397 75 25):** Yaklaşık 8 yıllık Sinpaş Liva projesindeki blokta 9. katta konumlu, 197 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 14.500.000 TL bedelle satılıktır. **(73.604 TL/m²)**
- **Emsal-6 (Makro Gayrimenkul Yatırım Ofisi: 535 561 20 66):** Taşınmaza yakın mesafedeki yeni Emlak Konut Mimar Sinan Evleri projesindeki blokta 3. katta konumlu, 91 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(71.429 TL/m²)**
- **Emsal-7 (Turyap: 507 010 18 51):** Taşınmaza yakın mesafedeki yaklaşık 7 yıllık Suryapı İlkbahar 2 projesindeki blokta 3. katta konumlu, 87 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(74.713 TL/m²)**

Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					67.600
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	68.056	-10%	72	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	61.250
Emsal 2	63.636	-10%	110	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Az Kötü	10%	5%	66.818
Emsal 3	67.857	-10%	126	0%	Az Kötü	10%	Az İyi/Benzer	-5%	-5%	64.464
Emsal 4	75.255	-10%	196	0%	Az Kötü	10%	Az İyi/Benzer	-5%	-5%	71.492
Emsal 5	73.604	-10%	197	0%	Az Kötü	10%	Az İyi/Benzer	-5%	-5%	69.924
Emsal 6	71.429	-10%	91	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	64.286
Emsal 7	74.713	-10%	87	0%	Az Kötü	10%	Benzer/Benzer	0%	0%	74.713

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Emsaller satılabilir brüt alandır. Rapora konu proje için satılabilir alanlar dikkate alındığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. 3,4,5 ve 8 nolu emsaller 7-8 yıllık projelerde yer almakta olup rapora konu proje yeni proje olduğundan bina yaşı düzeltmesi yapılmıştır. 2 nolu emsal daha düşük nitelikli bir projede yer aldığından inşai-mimari kalite düzeltmesi yapılmıştır. Emsallerin konumlarına ve proje şerefiyelerine göre düzeltmeler yapılmıştır. Belirlenen değer projede yer alacak dairelerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):

Satılık Dükkan Emsalleri**1- Emsal: Zer İstanbul Gayrimenkul /506 045 04 13**

Taşınmaza yakın mesafede, Devlet Hastanesi yakınında yer alan 180 m² kullanım alanlı (100 m² zemin kat + 80 m² depo) olduğu beyan edilen depolu dükkan 8.450.000,-TL bedelle satılıktır. Depo kullanımı 1/3 olarak şerefiyelendirilerek birim değer hesaplanmıştır. (~ 66.714 TL/m²)

2-Emsal: Mülk Sahibi / 506 138 64 38

Taşınmazla aynı bölgede, Mimar Sinan Mahallesi'nde yer alan, 160 m² kullanım alanlı (80 m² zemin kat+80 m² depo) olduğu beyan edilen dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. Depo kullanımı 1/3 olarak şerefiyelendirilerek birim değer hesaplanmıştır. (~ 79.685 TL/m²)

3-Emsal: Tan 2 Gayrimenkul / 539 573 15 72

Taşınmaza yakın mesafede, Reyhanoğlu Caddesi üzerinde yer alan 2 yıllık binada 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 73.333 TL/m²)

4-Emsal: Denge Emlak /532 284 10 47

Taşınmaza yakın mesafede, Selçukhan Caddesi üzerinde yer alan yeni binada 350 m² kullanım alanlı (Zemin kat 250 m², Bodrum depo 100 m²) olduğu beyan edilen dükkan 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. Depo kullanımı 1/3 olarak şerefiyelendirilerek birim değer hesaplanmıştır. (~ 74.119 TL/m²)

Emsal Analizi (Dükkan):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					77.900
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	66.714	-10%	180	0%	Benzer	0%	Ota Kötü/Az Kötü	25%	15%	76.721
Emsal 2	79.685	-10%	160	0%	Benzer	0%	Orta Kötü/Az Kötü	20%	10%	87.654
Emsal 3	73.333	-10%	75	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Az Kötü	15%	5%	77.000
Emsal 4	74.119	-10%	283	0%	Benzer	0%	Benzer/Az Kötü	5%	-5%	70.413

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, yapı yaşı, proje özellikleri, konumları ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Belirlenen değer projede yer alacak dükkanların tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



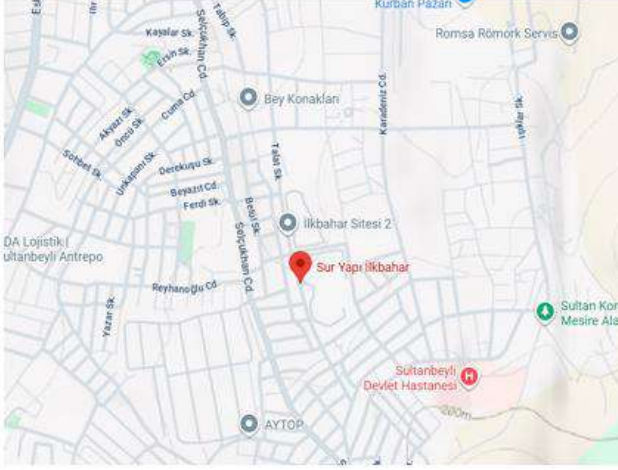
Yakın Çevredeki Projeler:

Emlak Konut Mimar Sinan Evleri:

Emlak Konut Mimar Sinan Evleri projesi 286 daire ve 2 ticari birimden meydana gelmektedir. Tamamı 2+1 ve 3+1 dairelerden oluşan projede 2+1 daireler brüt 102,5 ila 118,7 metrekare büyüklüğe sahip. 18 bin 58 metrekare arsa üzerine kurulan proje, yatay mimari konseptine sahip. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 60.000 – 75.000 TL/m2 aralığındadır.



Suryapı İlkbahar: Sur Yapı İlkbahar'ın ilk etabı 5 blokta 304 konuttan meydana geliyor. İkinci etapta ise 200 adet konut yer almaktadır. Sur Yapı İlkbahar'da, 51 metrekare ile 293 metrekare arasında değişen farklı tipte 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1'den oluşan daire seçenekleri bulunmaktadır. Projede ayrıca bahçeli, dubleks ve geniş teraslı daireler bulunmaktadır. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 60.000 – 70.000 TL/m2 aralığındadır.



Suryapı İdilia: 7 blokta 442 konut ve 78 farklı daire tipinden meydana gelen Sur Yapı İdilia projesi 30 bin metrekarelik alana kuruludur. Az katlı bloklardan oluşan İdilia projesinde geniş su alanları yer alıyor. İdilia projesi Sinpaş Liva projesine komşu konumda. 48 metrekareden başlayan 1+1'lerin bulunduğu İdilia projesinde 2+1 daireler 85 ila 140 metrekare, 3+1 daireler 140 ila 150 metrekare olarak tasarlandı. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 60.000 – 80.000 TL/m2 aralığındadır.



16.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak 2025 yılının kalan kısmı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

İskonto Oranı Hesaplaması

Tarih	İskonto Oranı	Gün	İskonto Katsayısı	Enflasyon Oranı
30.09.25	-	-	1,00000	-
15.11.25	38%	46	1,04143	30%
31.12.25	38%	46	1,08457	30%
30.06.26	28%	181	1,22581	20%
31.12.26	28%	184	1,38825	20%
30.06.27	23%	181	1,53833	15%
31.12.27	23%	184	1,70755	15%
30.06.28	18%	182	1,85445	10%
31.12.28	18%	184	2,01582	10%
30.06.29	18%	181	2,18825	10%
31.12.29	18%	184	2,37866	10%

Toplam İnşaat Alanı (*):

Arsa sahibiyle imzalanan Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 72'si, ticari alanların ise %65'i Luxera GYO'na ait olacaktır.

Yapı ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 65.739,84 m² dir. Luxera GYO'ndan alınan bilgiye göre proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 44.860 m², satılabilir dükkan alanı ise 1.015 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların rapor tarihi itibarıyla ortalama 67.600,-TL/m², dükkanların ise 77.900,-TL/m² birim fiyatlar ile satılacağı kabul edilmiştir. Satışların aşağıda yer alan tablolardaki oranlar ile gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Konutlar	%0	%20	%30	%40	%10
Kümülatif Satış Oranı	%0	%20	%50	%90	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKANLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Dükkanlar	%0	%5	%35	%40	%20
Kümülatif Satış Oranı	%0	%5	%40	%80	%100

İleriki yıllardaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	67.600
15.11.25	30%	46	1,03362	69.873
31.12.25	30%	46	1,06837	72.222
30.06.26	20%	181	1,16946	79.055
31.12.26	20%	184	1,28204	86.666
30.06.27	15%	181	1,37404	92.885
31.12.27	15%	184	1,47434	99.666
30.06.28	10%	182	1,54610	104.517
31.12.28	10%	184	1,62220	109.661
30.06.29	10%	181	1,70071	114.968
31.12.29	10%	184	1,78442	120.627

Dükkanlar

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	77.900
15.11.25	30%	46	1,03362	80.519
31.12.25	30%	46	1,06837	83.226
30.06.26	20%	181	1,16946	91.101
31.12.26	20%	184	1,28204	99.871
30.06.27	15%	181	1,37404	107.038
31.12.27	15%	184	1,47434	114.851
30.06.28	10%	182	1,54610	120.441
31.12.28	10%	184	1,62220	126.370
30.06.29	10%	181	1,70071	132.486
31.12.29	10%	184	1,78442	139.007

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin henüz inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleştirileceği varsayılmıştır.

	2025	2026	2027	2028
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%5	%40	%40	%15

Maliyetler:

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, imar durumuna ve kat yüksekliği hakkına göre ve 4A olan yapı sınıfı grubu maliyet bedeline, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, yıkım masrafları, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak % 10 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre rapor tarihi itibarıyla ortalama inşaat maliyeti 23.650 TL/m² alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
362 ada 32 Parsel Projesi	4A	21.500,00	65.739,84	1.413.406.560
Toplam/Ortalama			65.739,84	1.413.406.560
Yapı Birim Maliyeti				21.500
Ek Maliyetler Oranı				10%
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet				23.650
Toplam İnşaat Maliyeti				1.554.747.216
İnşaat İlerleme Oranı				0%
İnşa Edilen m2				0
İnşa Edilecek m2				65.740

Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
30.09.25	-	-	1,00000	23.650
15.11.25	30%	46	1,03362	24.445
31.12.25	30%	46	1,06837	25.267
30.06.26	20%	181	1,16946	27.658
31.12.26	20%	184	1,28204	30.320
30.06.27	15%	181	1,37404	32.496
31.12.27	15%	184	1,47434	34.868
30.06.28	10%	182	1,54610	36.565
31.12.28	10%	184	1,62220	38.365
30.06.29	10%	181	1,70071	40.222
31.12.29	10%	184	1,78442	42.202

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere **10.09.2025 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri 30.09.2025 itibarıyla **522.700.000,-TL** olarak olarak hesaplanmıştır.

(*) İnşai büyüklükler mevcut yapı ruhsatına göre hesaplanmış olup tadilat ruhsatı alınması ya da projede değişiklik olması durumunda değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

SULTANBEYLİ PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	15.017,00
Toplam İnşaat Alanı	65.739,84
İnşaatın Süresi	2,5 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m ²)	44860
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m ²)	1015

Satış Varsayımları

Gerçekleşen 2025 2026 2027 2028 2029

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		69.873	79.055	92.885	104.517	114.968
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		3.134.483.220	3.546.428.056	4.166.838.387	4.688.615.944	5.157.477.539
Satış Oranı	0%	0%	20%	30%	40%	10%

Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		80.519	91.101	107.038	120.441	132.486
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		81.726.610	92.467.409	108.643.611	122.248.122	134.472.934
Satış Oranı	0%	0%	5%	35%	40%	20%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%	10%
--------------------------------	--	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	38%	28%	23%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,23	1,54	1,85	2,19

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Daire Satış Gelirleri	0	0	709.285.611	1.250.051.516	1.875.446.378	515.747.754
-----------------------	---	---	-------------	---------------	---------------	-------------

Satış Oranı	0%	0%	20%	30%	40%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	20%	50%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	3.134.483.220	3.546.428.056	4.166.838.387	4.688.615.944	5.157.477.539
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	709.285.611	1.250.051.516	1.875.446.378	515.747.754
Daire Satış Luxera GYO Geliri (%72)	0	0	510.685.640	900.037.092	1.350.321.392	371.338.383

Dükkan Satış Gelirleri	0	0	4.623.370	38.025.264	48.899.249	26.894.587
------------------------	---	---	-----------	------------	------------	------------

Satış Oranı	0%	0%	5%	35%	40%	20%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	5%	40%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	81.726.610	92.467.409	108.643.611	122.248.122	134.472.934
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	4.623.370	38.025.264	48.899.249	26.894.587
Dükkan Satış Luxera GYO Geliri (%65)	0	0	3.005.191	24.716.421	31.784.512	17.481.481

Luxera GYO Daire ve Ticari Alan Toplam Satış Geliri	0	0	513.690.831	924.753.513	1.382.105.904	388.819.864
---	---	---	-------------	-------------	---------------	-------------

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		24.445	27.658	32.496	36.565	40.222
İnşaat İlerleme Oranı		5%	40%	40%	15%	0%
İnşa Edilen m2	0	3.287	26.296	26.296	9.861	0
İnşaat Gideri		80.350.721	727.285.565	854.516.534	360.570.126	0

Serbest Nakit Akımı	-80.350.721	-213.594.734	70.236.979	1.021.535.778	388.819.864
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-77.154.485	-174.248.461	45.657.862	550.856.871	177.685.352

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	522.700.000
---	-------------

17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

17.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve Satış vaadi ve arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmış olup **522.700.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje henüz başlamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan notlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

17.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 522.700.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

17.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Rapora konu parsel ile ilişkin 10.09.2025 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 72'si Luxera GYO'na, %28'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır. Ticari alanların ise %65'i Luxera GYO'na, %35'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır.

17.10.Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmış olup projenin bu aşamasında mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

17.11.Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Satış vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi 10.09.2025 tarihinde imzalanmış olup 30.09.2025 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

17.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tapu siciline şerh edilmiş ve yapı ruhsatları alınmıştır. Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parseldeki **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 10.09.2025 tarihli Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için,**

522.700.000,-TL (Beşyüzyirmiikimilyonyediyüzbin Türk Lirası);

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV dâhil (%20) değeri 627.240.000 TL dir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının “proje” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebi üzerine e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Görüntüleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgesi
- Plan Notları
- İnşaat Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arnavutköy/ İSTANBUL

(Arsa - Arnavutköy Taşoluk 6656 ada 1 parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025/426

Engin
Akdeniz



Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:21

Ercan
Mese



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ercan Mese
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:23

Mustafa
Kivanc
Kilvan



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/02/2026
18:21

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1. İMAR DURUMU.....	11
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2. BÖLGE ANALİZİ.....	17
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	21
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	26
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	29
13. AÇIKLAMALAR.....	30
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
15. DEĞERLENDİRME.....	31
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	31

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	32
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	33
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	34
17. FİYATLANDIRMA.....	35
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	44
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	44
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	44
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	44
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	44
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	44
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	45
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	45
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	45
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	45
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	45
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	45
19. SONUÇ.....	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Taşoluk Mahallesi, Egemen Caddesi, 6656 Ada 1 Nolu Parsel <u>Arnavutköy / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Arsa
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6656 Ada 1 Parsel Nolu "Arsa" (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
ARNAVUTKÖY İLÇESİ, TAŞOLUK MAHALLESİ'NDE YER ALAN 6656 ADA 1 NOLU PARSELİN PAZAR DEĞERİ	1.560.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Taşoluk Mahallesi, Egemen Caddesi, 6656 Ada 1 Nolu Parsel Arnavutköy / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/426
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarihli (Değerleme Tarihi:30.06.2024), 2024/317 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup 1.017.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. 08.01.2025 tarihli, 2024/553 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değeri 1.246.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. 07.07.2025 tarihli, 2024/278 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değeri 1.486.400.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	2124654434

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	LUXERA MOAZ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Arnavutköy
MAHALLESİ	Taşoluk
PAFTA NO	--
ADA NO	6656
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	36.430,35 m ²
CİLT NO	117
SAHİFE NO	11535
TAPU TARİHİ	07.04.2023
YEVMIYE NO	14944

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında, taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek herhangi bir nota rastlanmamıştır. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

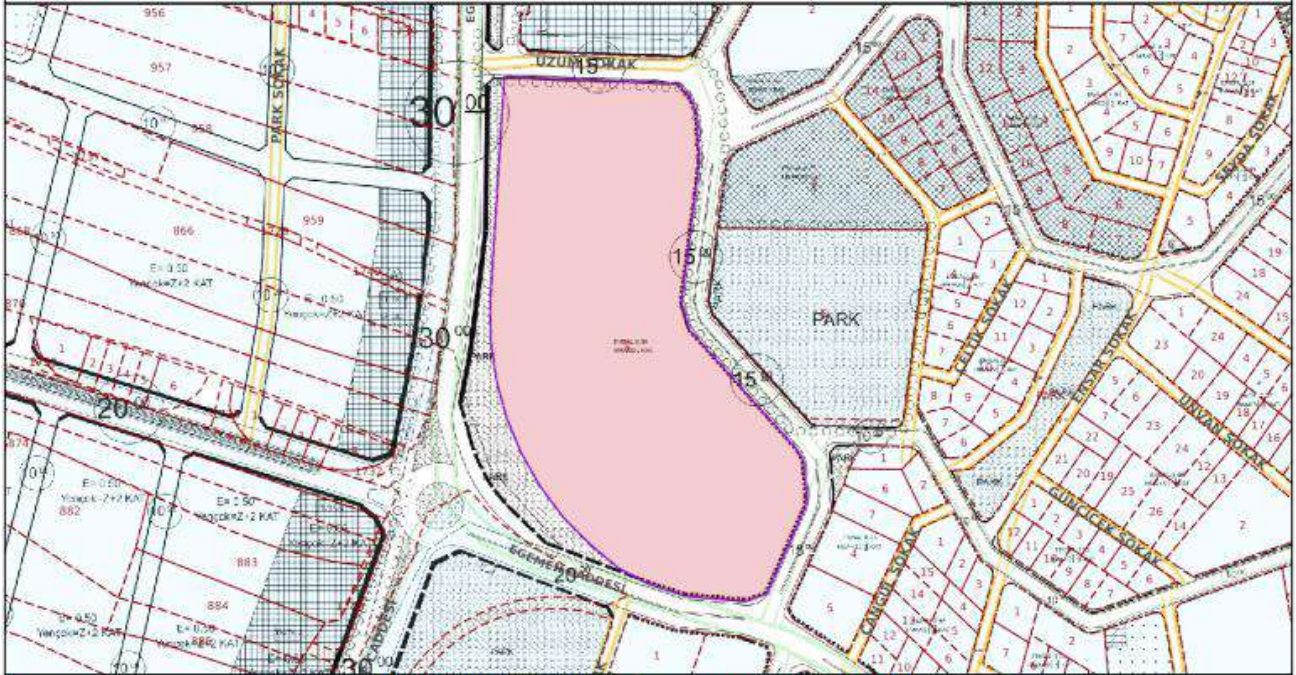
Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 14.06.2010 Tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dâhilinde "Konut Alanı" lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 0,50 / H_{max} : 2 Kat şeklindedir. Plan Notlarına göre İmar Planında Aşağıdaki Tabloda Gösterilen Konut, Ticaret-Konut ve Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında Parsel Büyüklüğünün 1000 M²-3000 M² Arasında Olması Halinde Parsellerin Meri Planda Verilen Kat Adetlerine 1 Kat İlave Edilerek, 3000 M²-5000 M² Arasında Olması Halinde Parsellerin Meri Planda Verilen Kat Adetlerine 2 Kat İlave Edilerek, Parselin 5.000 m²'Den Fazla Olması Halinde İse 3 Kat İlave Edilerek Uygulama Yapılır.

Ayrıca Plan notlarına göre Konut, Konut + Ticaret alanlarında 2.000 m² ve daha fazla konut alanı olan yapı adalarında Emsal: 0,63 olarak uygulama yapılabilecektir.

1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA GÖSTERİLEN EMSALLER	1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA GÖSTERİLEN KAT ADETLERİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 -3000 M ² OLDUĞUNDA	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 -5000 M ² OLDUĞUNDA	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M ² DEN FAZLA OLDUĞUNDA
0.50	Z+2	1 KAT İLAVE	2 KAT İLAVE	3 KAT İLAVE
0.60	Z+2			
0.65	Z+2			
0.65	Z+4			
1.10	Z+3			

	1/1000 Ölçekli Planda Gösterilen	Parsel Buyukluğu =750 M ² -1500 M ² olunca EMSAL	Parsel Buyukluğu = 1500 M ² ve üstü olunca EMSAL	Kat Adedi
En az 4 parsel birleşmesi halinde	0.50	0.57	0.63	2



18/09/2023 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
TAŞOLUK	-	6656	1	36,429.83 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MEHMET AKİF ERSOY		EGEMEN, KARAĞAÇLAR, YILDIZ		-
Plan Adı	14.06.2010 T.T.'Lİ ARNAVUTKÖY MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇ. UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	14/06/2010
Fonksiyon Adı	KONUT ALANI - 36,429.46 m²			
Kat Adedi	2		İnşaat Nizamı	A
Taks	-		Kaks (Emsal)	0.50
Ön Bahçe Mesafesi	5.00		Yan Bahçe Mesafesi	3.00

İmar Durum Belgesi

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Web Tapu sisteminden temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın, 07.04.2023 tarihinde LUXERA Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

11.5.3.Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

11.5.5.Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburıdır. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değışıklık yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değışmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

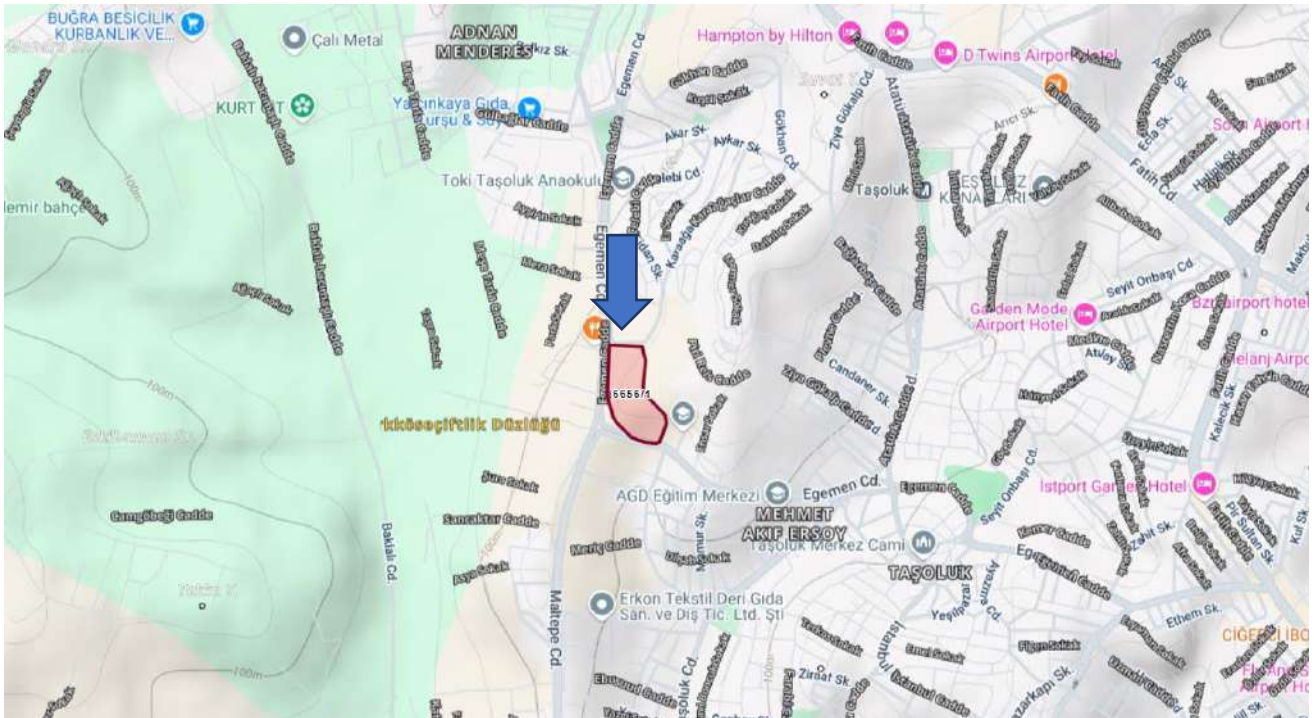
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, Egemen Caddesi'nde konumlu 6656 Ada 1 parsel numaralı boş arsadır.

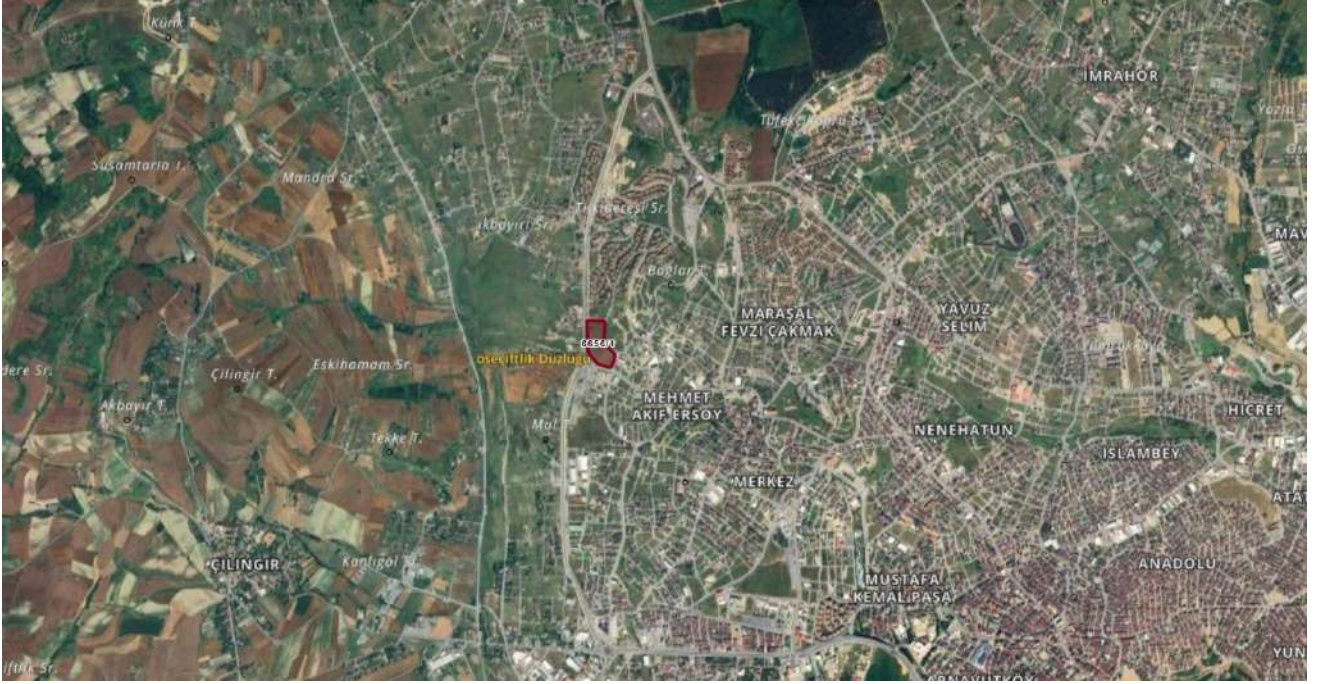
Parselin yakın çevresinde az sayıda küçük ölçekli sanayi tesisi, 3-5 katlı binalar, konut siteleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz; Arnavutköy İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 450 m., TEAŞ Taşoluk Trafo Merkezine 1,7 km., Fatih Caddesi'ne 2 km., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 8 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokileri



Uydu Görünümleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli



Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli

ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretilmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD'de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretilmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa'da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6'nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu'daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD'deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

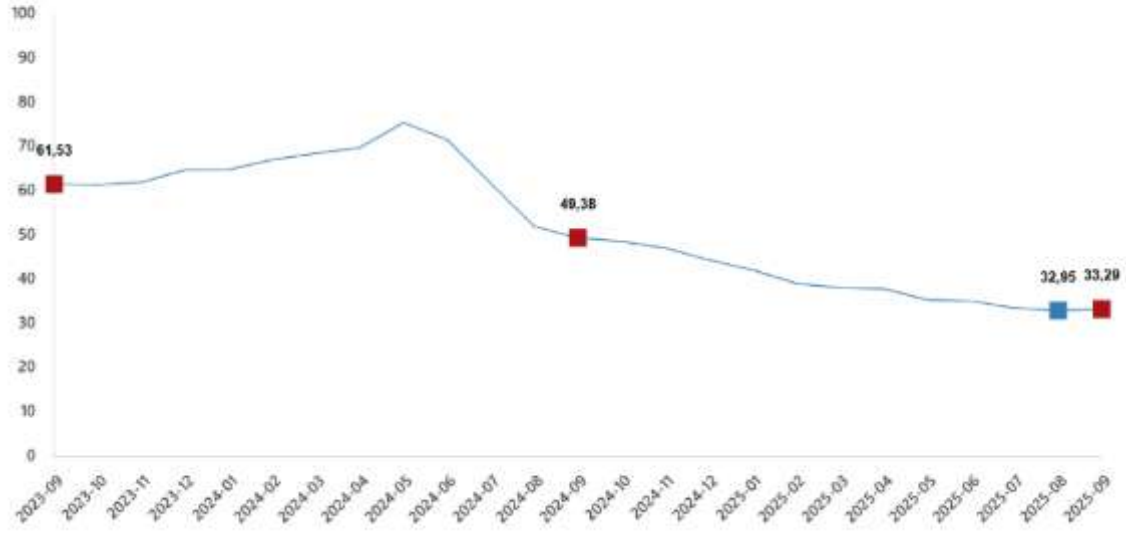
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak: TÜİK

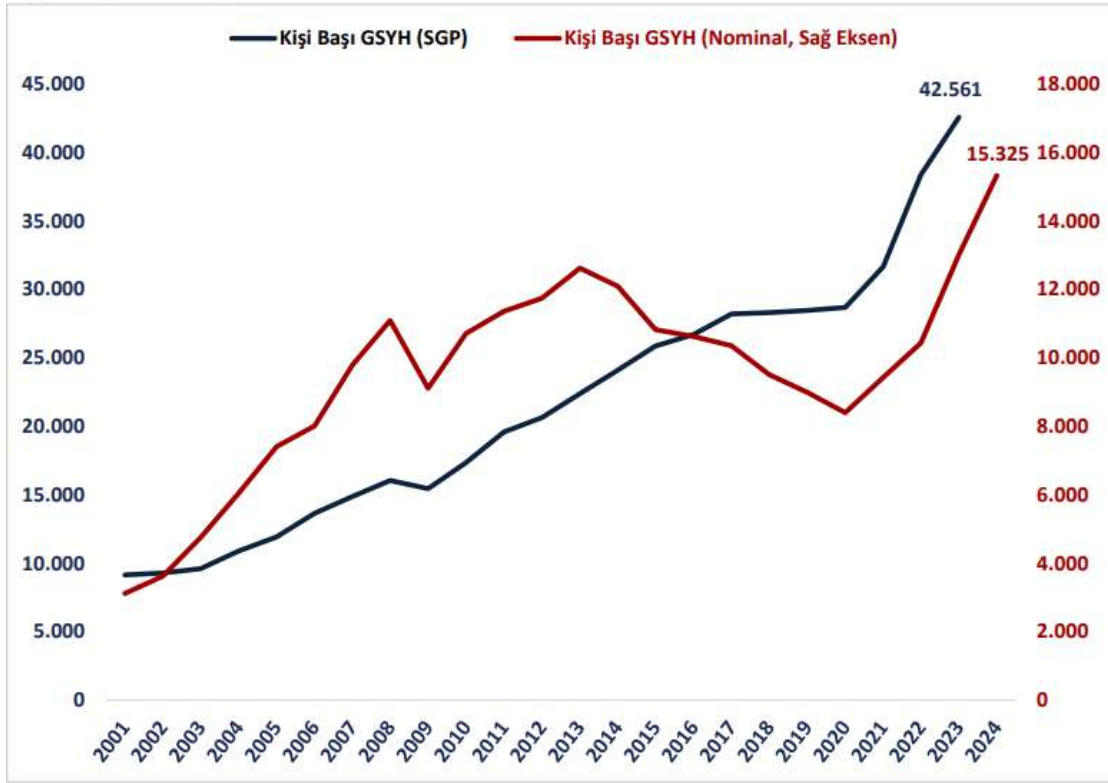
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

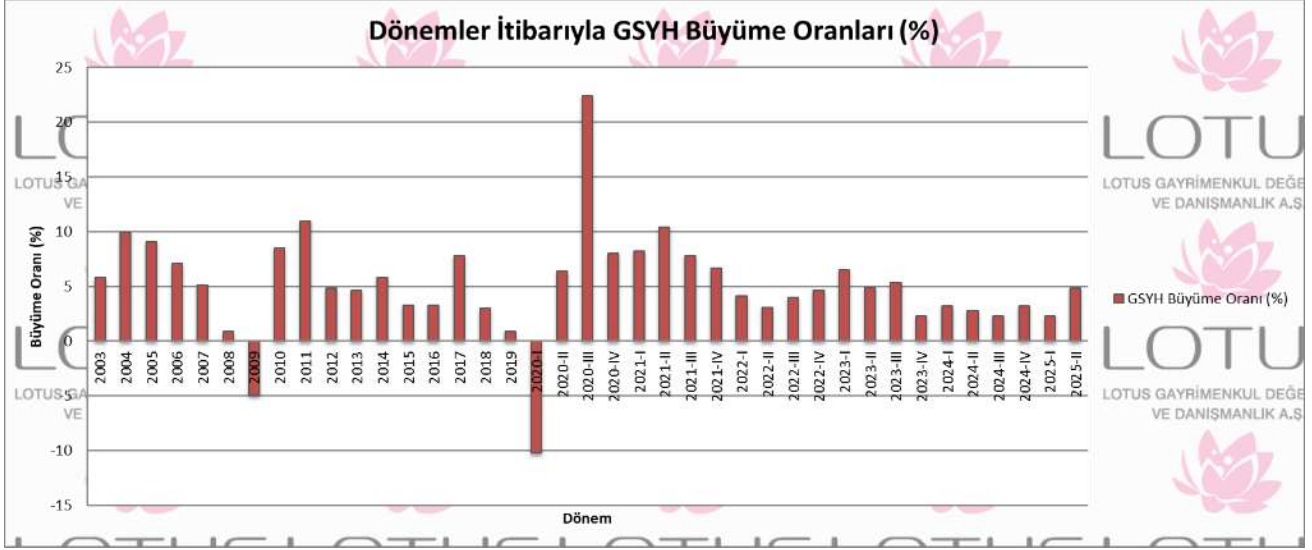
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

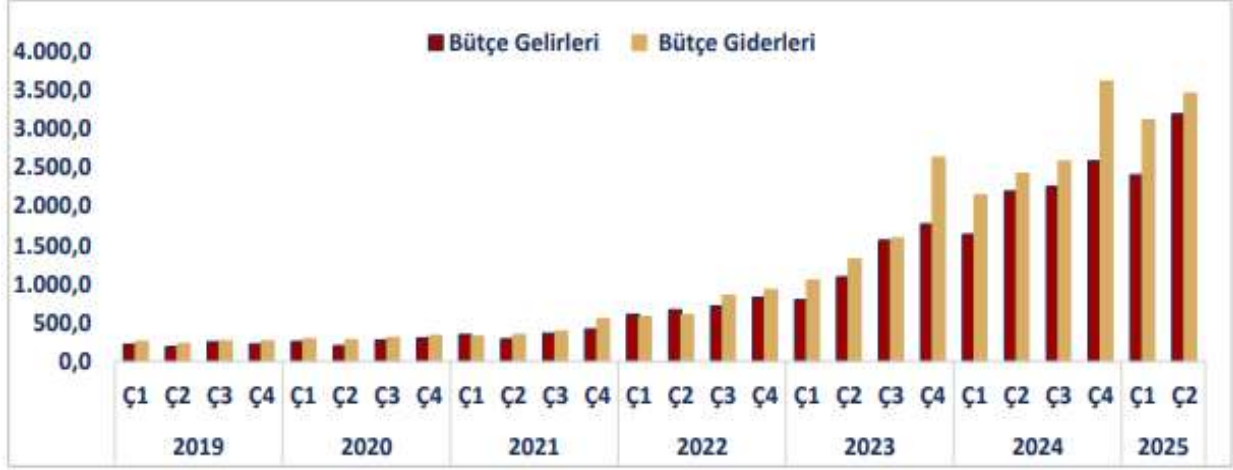
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

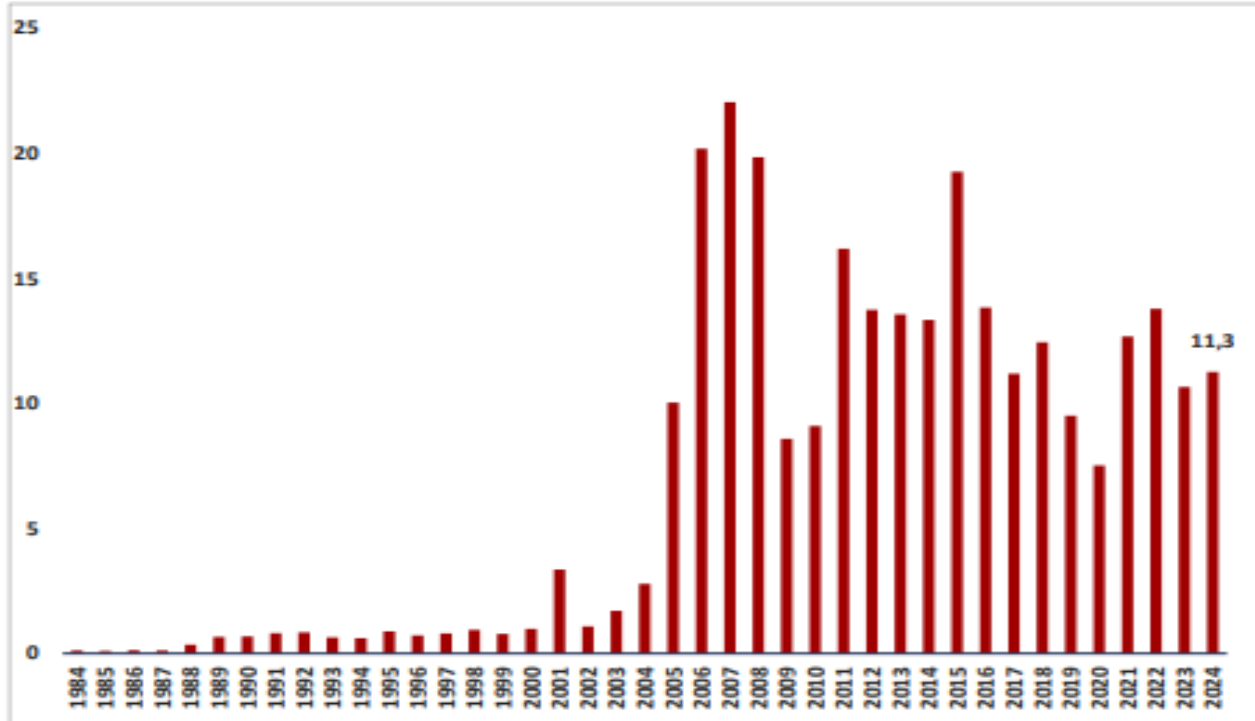
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

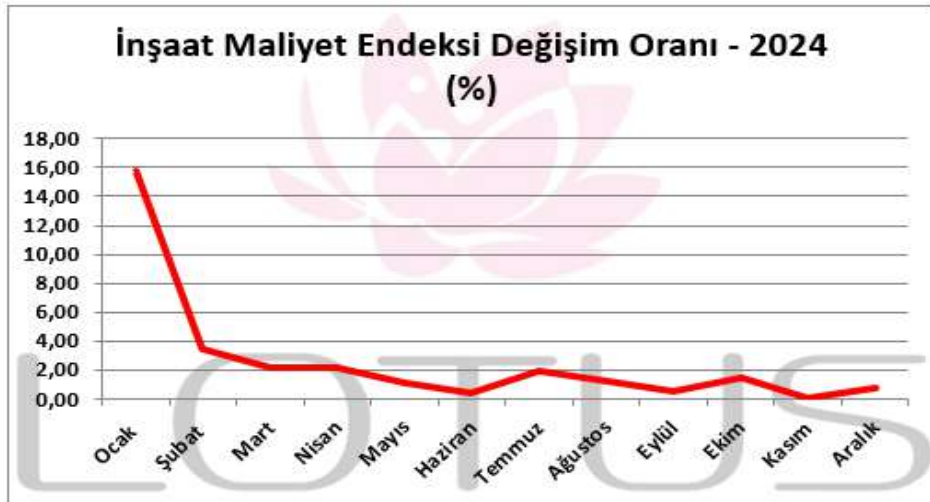
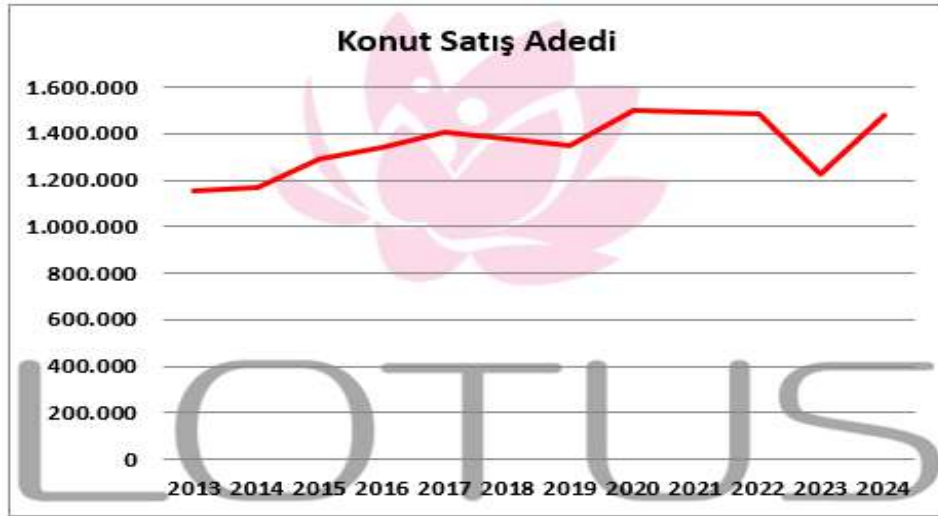
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu 6656 ada 1 nolu parsel 36.430,35 m² yüzölçümlüne sahiptir.
- Parsel fasulye formuna benzer bir geometrik şekle sahiptir.
- Batı ve güney yönlerde Egemen Caddesi'ne cepheli olan taşınmaz, kuzeyde Üzüm sokağa cephelidir. İmar planında doğu yönünde de sokağa cepheli olup bu sokak henüz açılmamıştır. Taşınmaz, "ada" biçimindedir.
- Parsel topografik olarak eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir.
- Üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Kuzey Marmara Otoyoluna yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması, - İstanbul Havalimanı'na yakın konumda yer alması, - Toplu konut hareketliliği olan bir bölgede konumlu olması, - Parselin köşe konumlu olması, - Parselin nitelikli proje geliştirilebilecek şekil ve büyüklükte olması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu.
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini

yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parselin değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde henüz yapılaşma bulunmamakta olup ikame maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölç)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Mülk Sahibi-SATILK – 535 226 03 45

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan, 874 m² yüzölçümlü, konut imarlı (KAKS:0,42 – 2 Kat) 5782 ada 1 parsel nolu arsa 31.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 36.327,-TL/m²)

2-Emsal: Mülk Sahibi- SATILIK - Mülk Sahibi

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 395 m² yüzölçümlü, konut imarlı (KAKS:0,50) 5367 ada 1 parsel nolu arsa 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 31.646,-TL/m²)

3-Emsal:Mülk Sahibi- SATILIK - 532 465 01 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Ecegül Sokak üzerinde yer alan, 376 m² yüzölçümlü, ticari imarlı (KAKS:0,25 - 2 Kat) 4183 ada 10 parsel nolu arsa 12.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 33.777,-TL/m²)

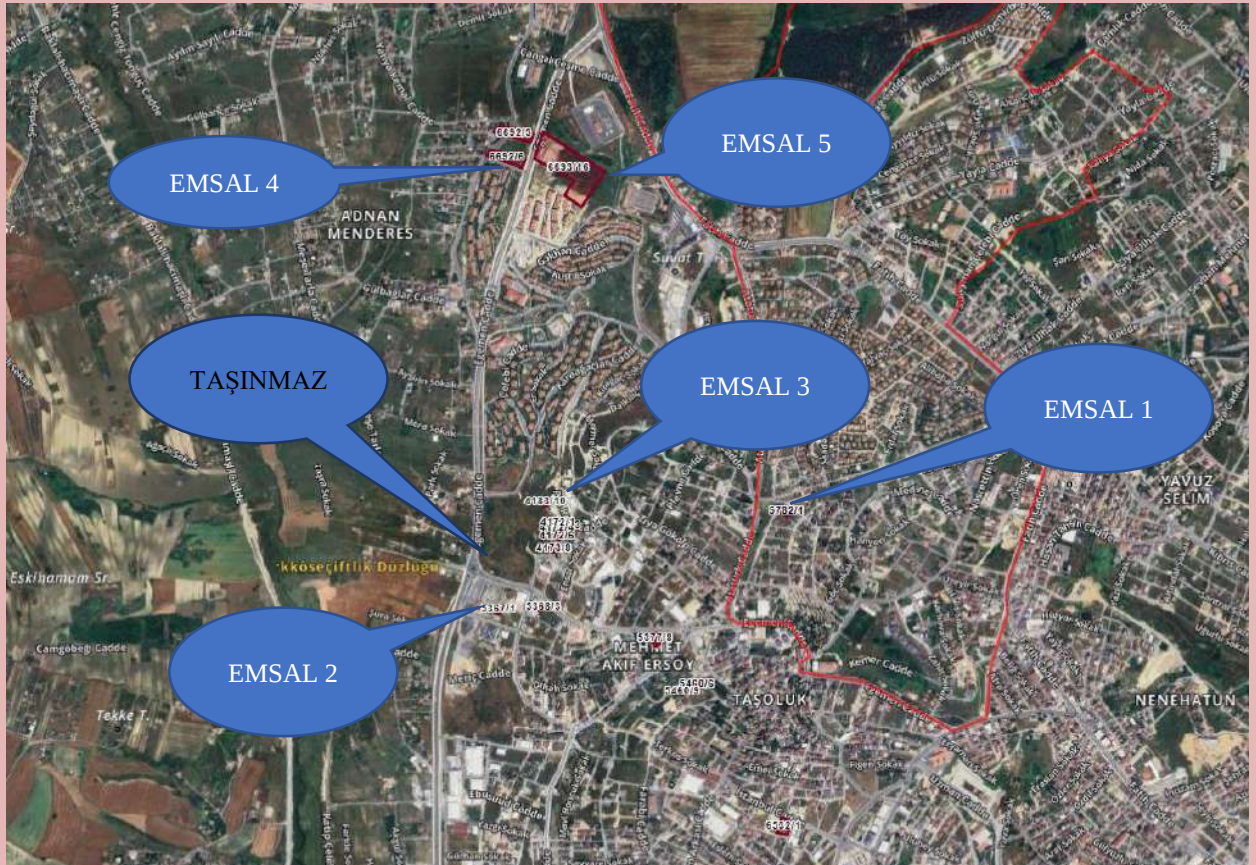
4-Emsal:Ozcan Garyimenkul- SATILIK - 212 403 07 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ve aynı cadde üzerinde yer alan 3.552 m² yüzölçümlü, konut imarlı (KAKS:0,65 - 5 Kat) 6692 ada 6 parsel nolu arsa 145.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 40.822,-TL/m²)

5-Emsal: İsttour Gayrimenkul- SATILIK - 533 705 17 93

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 25.037 m² yüzölçümlü konut imarlı (KAKS:0,60) 6693 ada 16 parsel nolu arsa 1.100.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 43.935,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Mal Sahibi:552 611 82 61):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan 4 Bloklı yeni Miaport Concept Sitesinde, 108 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1. katta konumlu 2+1 daire 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Sitede kapalı havuz, spor salonu, kapalı otopark bulunmaktadır. (**111.111,-TL/m²**)
- **Emsal-2 (Projeler Satış Ofisi: 554 575 60 59):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan 4 Bloklı yeni Miaport Concept Sitesinde, 102 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu 2+1 daire 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Sitede kapalı havuz, spor salonu, kapalı otopark bulunmaktadır.(**117.647 TL/m²**)
- **Emsal-3 (Focus Gayrimenkul: 542 149 66 50):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan inşa halindeki Havakent Taşoluk 2 Sitesi'nde konumlu, 83 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 2+1 daire 7.157.000 TL bedelle satılıktır. Sitede kapalı otopark, çocuk parkı, havuz ve spor salonu bulunmaktadır. (**86.229 TL/m²**)
- **Emsal-4 (Remax: 212 471 10 10):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan 4 Bloklı yeni Miaport Concept Sitesinde, 168 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 4. katta konumlu 3+1 daire 13.500.000 TL bedelle satılıktır. Sitede kapalı havuz, spor salonu, kapalı otopark bulunmaktadır. (**80.357 TL/m²**)

Piyasa Bilgileri (Ticari)

- **Emsal-1 (Emlak Müzayede: 533 409 63 46):** Taşınmaz yakın mesafede yer alan yeni inşa edilmiş TOKİ Taşoluk konutlarındaki blokta zemin katta konumlu 37 m² kullanım alanlı dükkân 3.891.000 TL bedelle muhammen bedelle satışa çıkmıştır. (**105.162,-TL/m²**)
- **Emsal-2 (Kyra Yapı: 534 351 90 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kıbrıs Caddesi üzerinde yer alan yeni binada konumlu 250 m² kullanım alanlı dükkân 18.000.000 TL bedelle satılıktır. (**72.000 TL/m²**)
- **Emsal-3 (Batuhan Güler: 553 028 86 83):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bayrak Caddesi üzerinde yer alan yeni binada konumlu 150 m² kullanım alanlı dükkân 18.750.000 TL bedelle satılıktır. (**125.000 TL/m²**)
- **Emsal-4 (İsttour Gayrimenkul : 533 705 17 93):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kazım Karabekir Caddesi üzerinde yer alan inşa halindeki The Northport projesine konumlu 185 m² kullanım alanlı dükkân 24.105.000 TL bedelle satılıktır. (**130.297 TL/m²**)

Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Konum		Fiziksel Özellikler		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			36430,35 m2		Konut Alanı / E:0,63							42.800
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	36.327	-10%	874	-15%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü	15%	Az Kötü	5%	25%	45.409
Emsal 2	31.646	-10%	395	-15%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	5%	15%	36.393
Emsal 3	33.777	-10%	376	-15%	Çok Kötü	40%	Orta Kötü	15%	Az Kötü	10%	40%	47.288
Emsal 4	40.822	-10%	3.552	-10%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	0%	40.822
Emsal 5	43.935	-10%	25.037	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	43.935

Rapora konu parselin bulunduğu bölge gelişmekte olan bir bölge olup çok sayıda nitelikli ve markalı proje bulunmamaktadır. Bölgenin havalimanına yakın olması ve şehrin genişleme güzergâhı üzerinde kalması sebebiyle kentleşmenin önümüzdeki süreçte daha hızlı ilerleyeceği düşünülmektedir. Rapora konu parsel büyüklük, fiziksel özellik ve imar koşulları bakımından toplu konut projesi geliştirilmesine imkan vermekte olup bölge ihtiyacına göre otel (plan notlarına göre otel yapılabilmektedir) ve villa fonksiyonları da yer alabilir.

Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı - İyi					86.100
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	111.111	-15%	108	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	94.444
Emsal 2	117.647	-15%	138	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	100.000
Emsal 3	86.229	-10%	83	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	77.606
Emsal 4	80.357	-10%	168	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	72.321

Emsal Analizi (Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı - İyi		Site Dükkanları			89.900
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	105.162	-10%	37	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	-5%	99.904
Emsal 2	72.000	-10%	250	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	-5%	68.400
Emsal 3	125.000	-15%	150	0%	Az Kötü	5%	Orta İyi	-15%	-25%	93.750
Emsal 4	130.297	-15%	185	0%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	-25%	97.723

Emsal analizinde pazarlık payları dikkate alınmış, yapı yaşı, inşai kalite, konum ve şerefiyeye göre düzeltmeler yapılmıştır. Parsel büyüklüğü göz önüne alındığında yapılacak projenin peyzaj alanı, sosyal tesis, havuz, spor salonu gibi sosyal imkânları da rahatlıkla bünyesinde barındırabilecektir.

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak takdir olunan **arsa m² birim değeri ve toplam değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
6656	1	36.430,35	42.800	1.560.000.000

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılının kalan bölümü ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

İskonto Oranına Dair Kabuller

Risk Primi **8%**

Yıl	Tarih	İsk. Oranı	Gün	Sat. Fiy. Kts.
2025	30.09.25	-	-	1,0000
2025	15.11.25	38%	46	1,0414
2025	31.12.25	38%	46	1,0846
2026	30.06.26	28%	181	1,2258
2026	31.12.26	28%	184	1,3882
2027	30.06.27	23%	181	1,5383
2027	31.12.27	23%	184	1,7075
2028	30.06.28	18%	182	1,8544
2028	31.12.28	18%	184	2,0158

Satılabilir Alanlar ve Toplam İnşaat Alanı:

Parselin yapılaşma hakkına göre hesaplanan emsal alanları, satılabilir alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL	EMSAL ALANI (M2)	İLAVE İNŞAAT HAKKI (+%30)	SATILABİLİR ALAN (+%35)	SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
6656/1	36.430,35	0,63	22.951,12	29.836	40.279	32.223	8.056	54.836

Hesaplama projesinin emsal alanı bulunmuş, çıkmalar, çatı piyesi, iskan edilebilecek bodrum katlar ve diğer ek yapılaşma hakları dikkate alınarak ilave inşaat hakkı eklenmiştir. Proje bünyesinde üretilecek konut ve dükkânlara ait depolar, sosyal tesis ve ortak alanlardan gelecek satılabilir alanlarında eklenmesi suretiyle toplam satılabilir alana ulaşılmıştır. Projedeki satılabilir alanın %20'sinin dükkân, geri kalan %80'inin ise konut olacağı kabul edilmiştir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların değerlendirme tarihi itibarıyla ortalama 86.100,-TL/m² birim fiyat ile, dükkanların ise 89.900,-TL/m² birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.

PARSELDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Konutlar	%5	%40	%30	%25	%0
Kümülatif Satış Oranı	%5	%45	%75	%100	%100

PARSELDE İNŞA EDİLECEK DÜKKANLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Dükkanlar	%0	%35	%25	%40	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%35	%60	%100	%100

İleriki yıllarında ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	86.100
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	88.994
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	91.986
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	100.690
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	110.384
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	118.305
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	126.941
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	133.120
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	139.672

Dükkanlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	89.900
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	92.922
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	96.046
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	105.134
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	115.255
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	123.527
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	132.544
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	138.995
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	145.836

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin henüz ruhsatları alınmamış olup inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2025	2026	2027
İnşaat İlerleme Oranı	%5	%50	%45
Genel İnşaat Seviyesi	%5	%55	%100

Maliyetler:

Yapıların m² birim maliyet bedelleri rapora konu projenin inşai ve mimari özellikleri de dikkate alınarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı vb. maliyetler dikkate alınarak %10 mertebesinde artış yapılmıştır. Yapı sınıfı 3B olarak kabul edilmiş, buna göre değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat maliyeti 20.020 TL alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Proje	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
Taşoluk Projesi	3B	18.200	54.836	998.015.200
Toplam/Ortalama			54.836	998.015.200
Yapı Birim Maliyeti				18.200
Ek Maliyetler Oranı				10%
Em Maliyetler Dahil Birim Maliyet				20.020
İnşaat İlerleme Oranı				0%
İnşa Edilen m2				0
İnşa Edilecek m2				54.836

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	Maliyet Artışı	Gün	Fiy. Kts.	Birim Maliyet
2025	30.09.25	-	-	1,0000	20.020
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	20.693
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	21.389
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	23.413
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	25.666
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	27.508
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	29.516
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	30.953
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	32.476

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 43'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere rapora konu arsanın değeri 1.607.800.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

(*) İnşai büyüklükler imar durumu ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda belirlenmiş olup yapı ruhsatı alınması halinde değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

TAŞOLUK 6656 ADA 1 PARSEL

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	36.430,35
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	54.836,00
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.279,00
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m ²)	32.223
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m ²)	8.056

Satış Varsayımları

	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Daire Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	88.994	100.690	118.305	133.120
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.867.669.563	3.244.548.808	3.812.148.536	4.289.511.314
Satış Oranı	5%	40%	30%	25%
Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	92.922	105.134	123.527	138.995
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	748.581.575	846.962.805	995.130.049	1.119.741.680
Satış Oranı	0%	35%	25%	40%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	38%	28%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,23	1,54	1,85

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Daire Satış Gelirleri	143.383.478	1.297.819.523	1.143.644.561	1.072.377.829
-----------------------	-------------	---------------	---------------	---------------

Satış Oranı	5%	40%	30%	25%
Kümülatif Satış Oranı	5%	45%	75%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.867.669.563	3.244.548.808	3.812.148.536	4.289.511.314
Yıllık Satış Geliri (TL)	143.383.478	1.297.819.523	1.143.644.561	1.072.377.829

Dükkan Satış Gelirleri	0	296.436.982	248.782.512	447.896.672
------------------------	---	-------------	-------------	-------------

Satış Oranı	0%	35%	25%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	35%	60%	100%
Arsa Sahibi Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	748.581.575	846.962.805	995.130.049	1.119.741.680
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	296.436.982	248.782.512	447.896.672

İnşaat Maliyet Artışı	30%	20%	15%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	20.693	23.413	27.508	30.953
Kalan İnşaat İlerleme Oranı	5%	50%	45%	0%
İnşa Edilen m ²	2.742	27.418	24.676	0

Kalan İnşaat Gideri	56.736.146	641.926.100	678.801.895	0
---------------------	------------	-------------	-------------	---

Serbest Nakit Akımı	86.647.332	952.330.405	713.625.178	1.520.274.501
---------------------	------------	-------------	-------------	---------------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	83.200.627	776.901.678	463.895.242	819.798.653
---------------------------------------	------------	-------------	-------------	-------------

Girişimci karı %25 düşülmüş arsa değeri (TL)	1.607.800.000
Arsa birim değeri (TL/m ²)	44.134

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

17.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	1.560.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.607.800.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaları sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **1.560.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz boş arsa olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir not bulunmamaktadır.

17.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

17.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

17.10.Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

17.11.Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Web Tapu sisteminden temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın; 07.04.2023 tarihinde LUXERA Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edildiği görülmüştür. Mevcut durumda rapor konusu parselin üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

17.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Hali hazırda boş arsa durumunda olan rapor konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında portföye alınması uygun görünmektedir.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **değeri için**,

1.560.000.000,-TL (Birmilyarbeşyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%10) değeri 1.716.000.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Görünümleri (3D)
- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)