



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

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 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 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 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

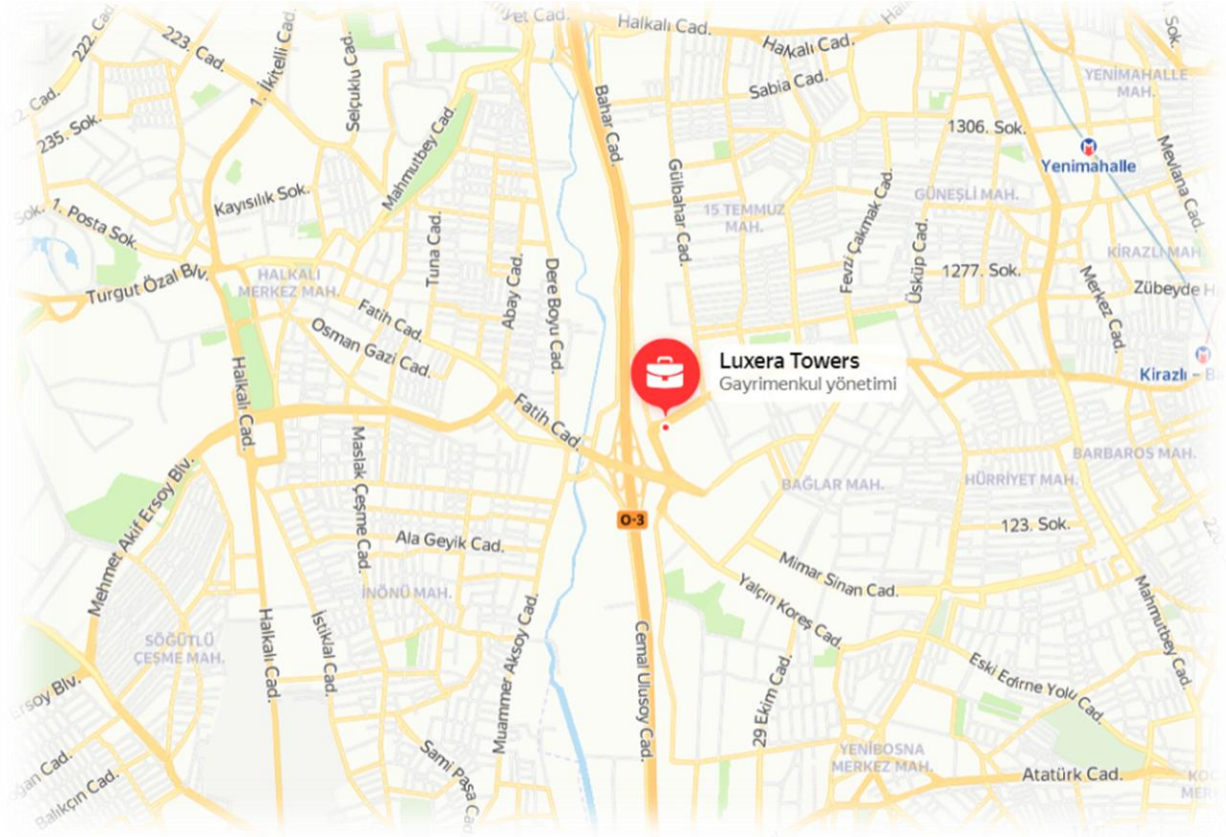
Değerlemeye konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Koçman Caddesi üzerinde yer alan Luxera Towers projesidir.

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.

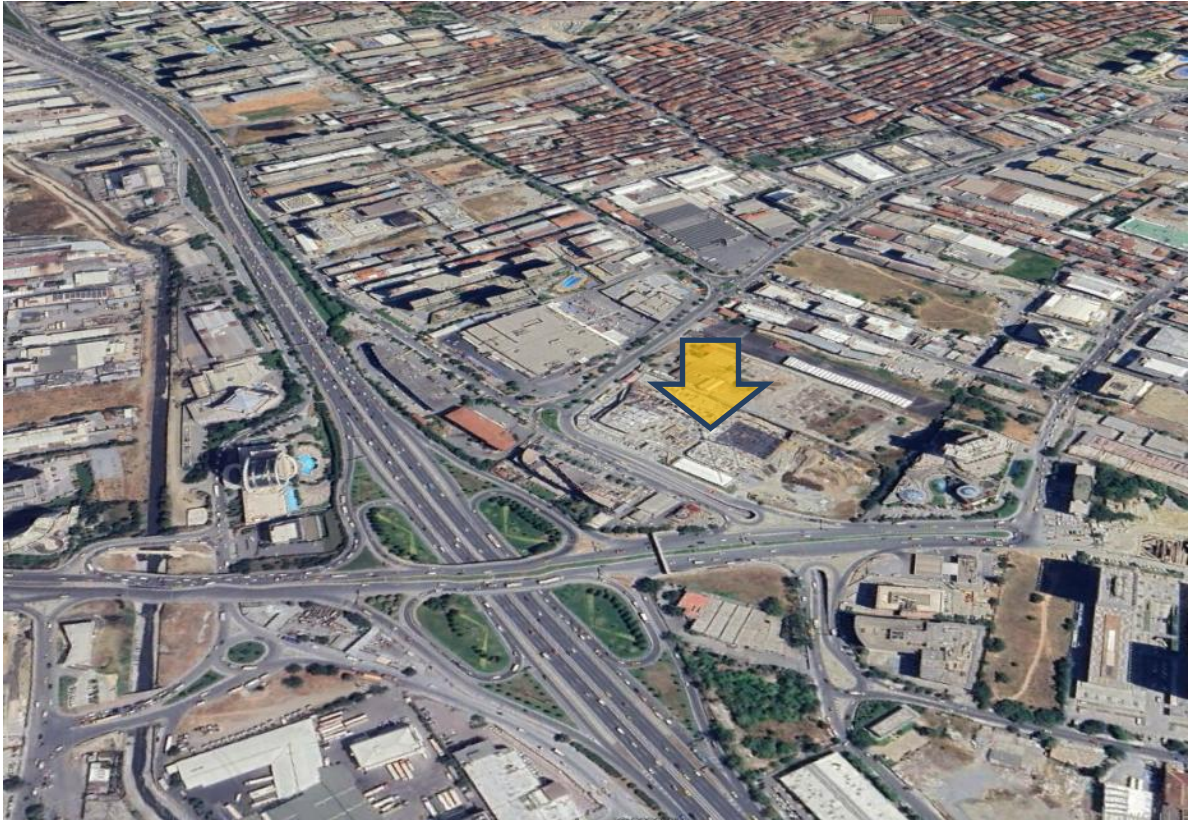
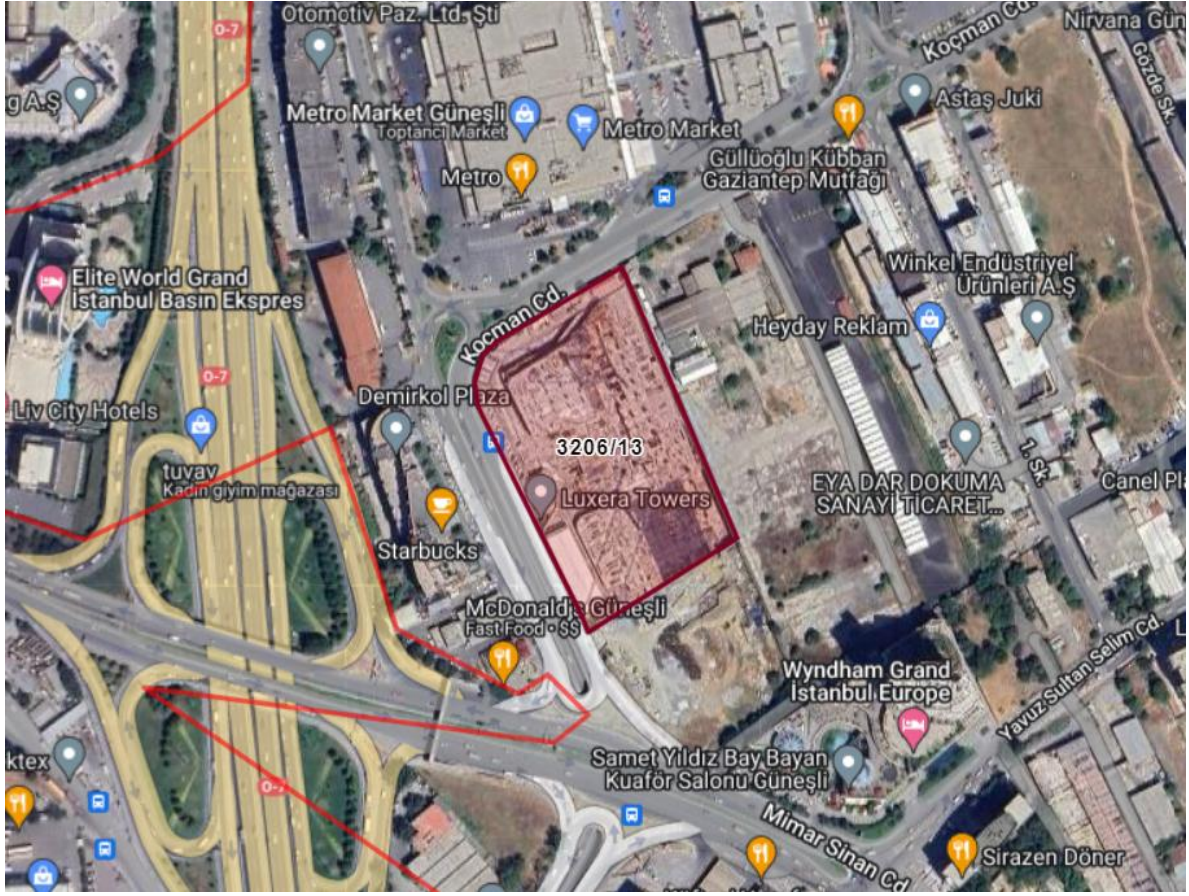
Proje, nüfus yoğunluğunun bulunduğu ve ticari hareketliliğin olduğu bir konumda yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda yer almaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Toplu taşıma ve özel araçla rahat ulaşılabilir bir konumdadır.

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 Fotoğrafi



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.

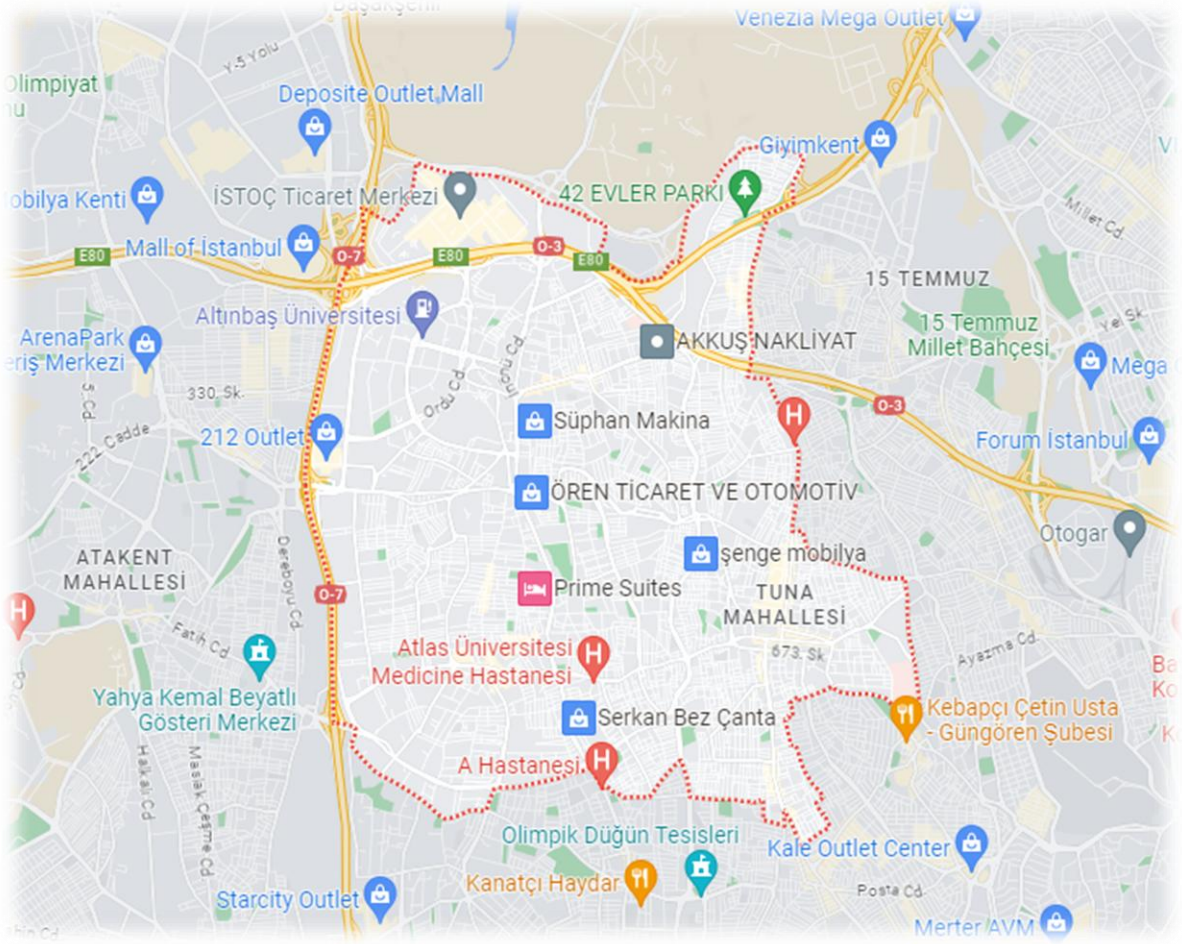
İstanbul'un en önemli ticaret ve sanayi merkezlerinden biri olan Bağcılar İlçesi'nde günümüzde iplik dokuma, gıda, taş ve toprak, metal ve basın sanayi çeşitlenmesi, küçük - büyük atölyeler, ticarethaneler ile ticaret merkezleri bulunmaktadır.

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 Mahallesinde 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

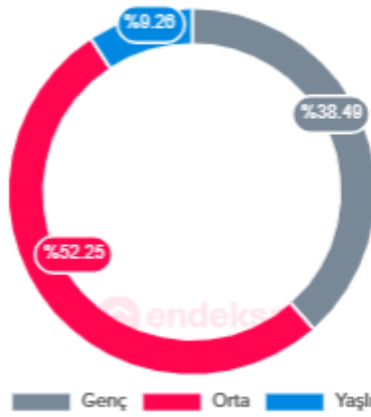


İSTANBUL BAĞCILAR NÜFUS YOĞUNLUĞU

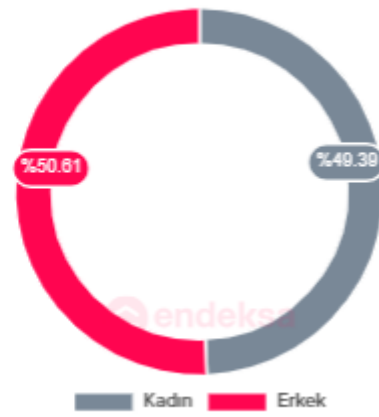
32.013,50

Kişi/km²

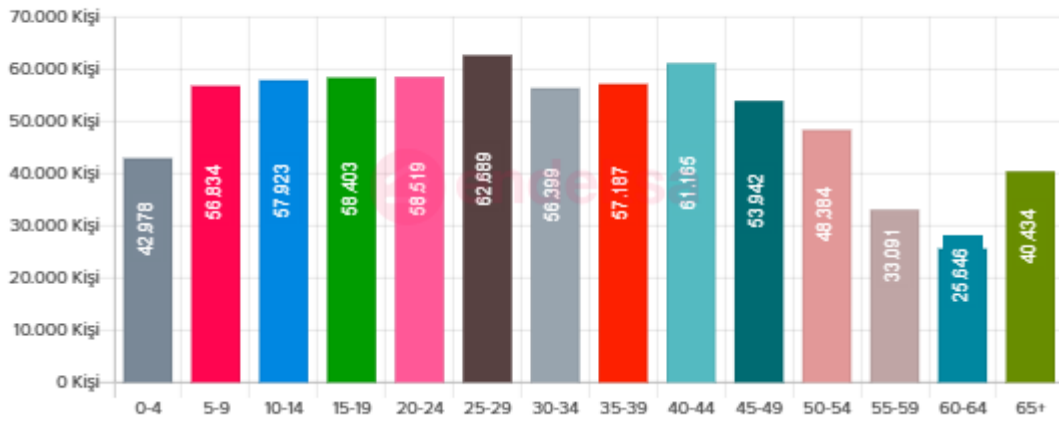
İSTANBUL BAĞCILAR YAŞLI/GENÇ ORANI

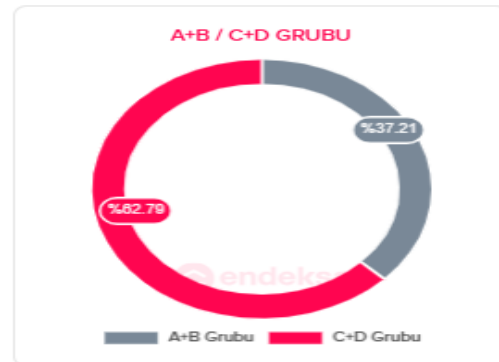
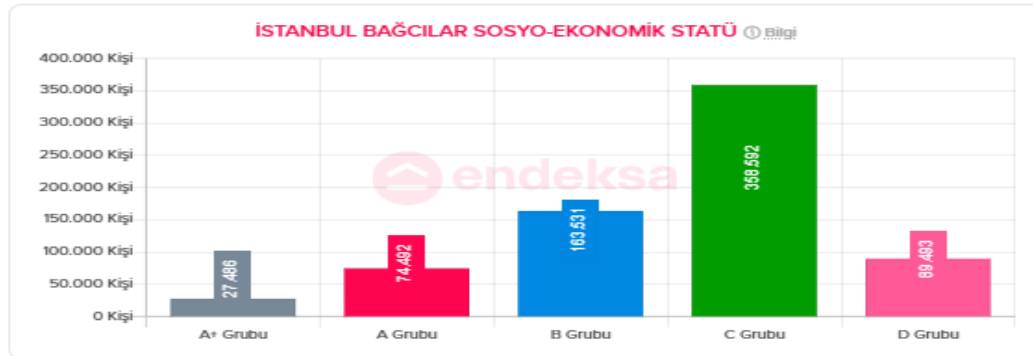
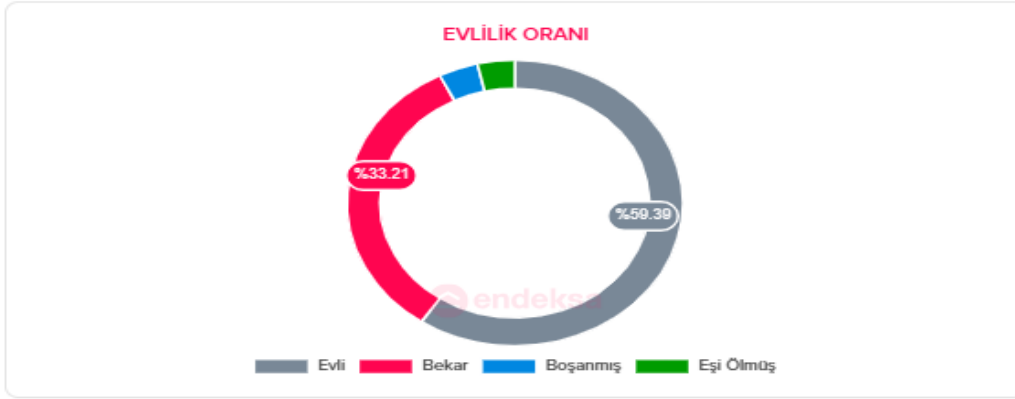


İSTANBUL BAĞCILAR KADIN/ERKEK ORANI



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

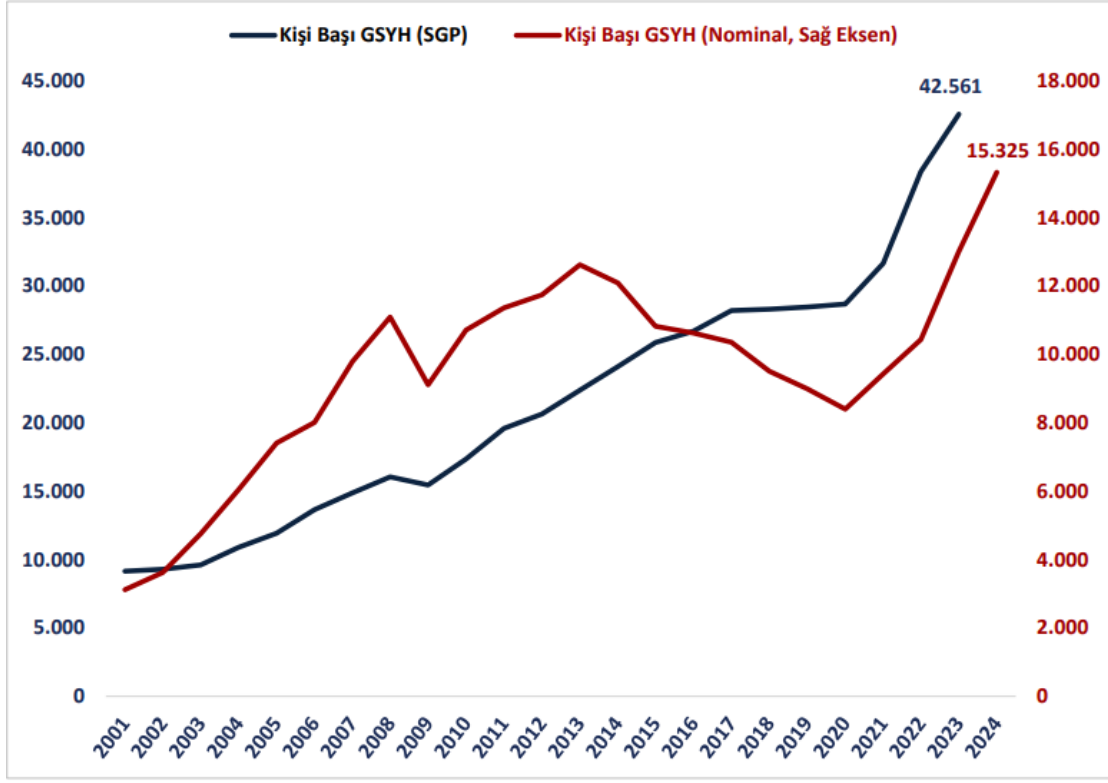
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. 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

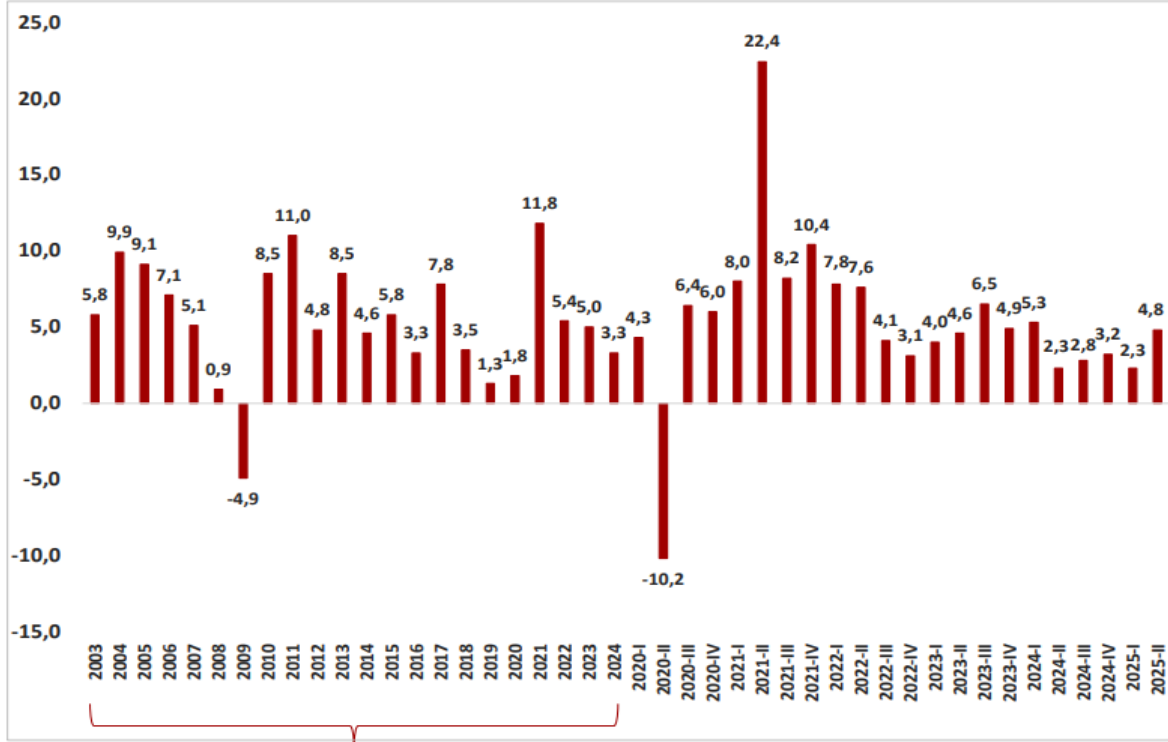
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

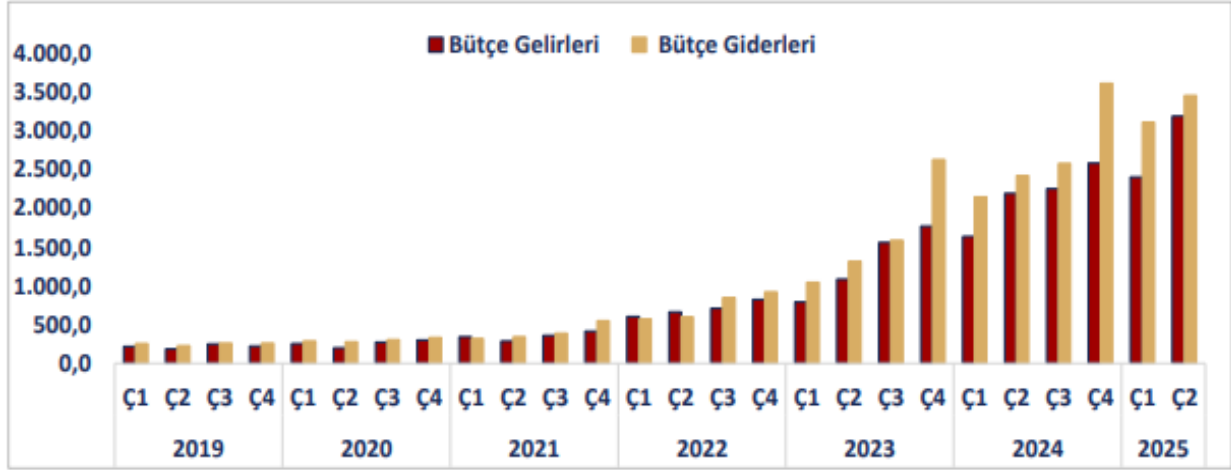
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

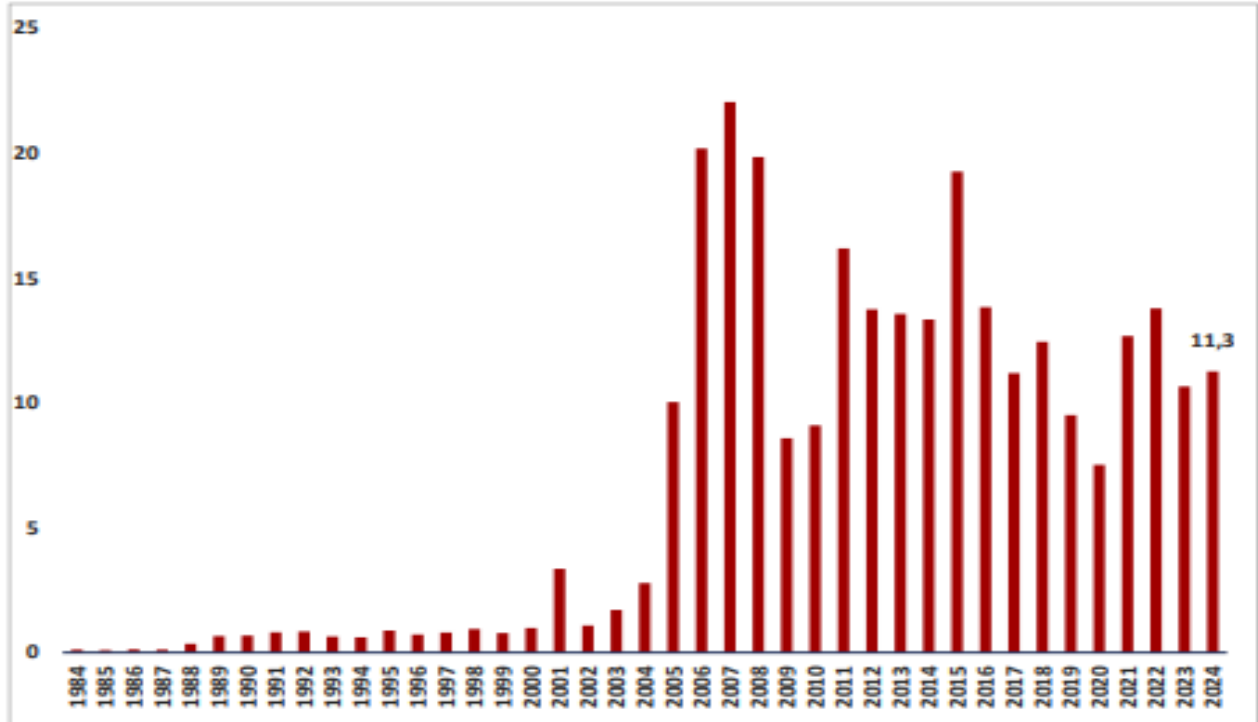
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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.

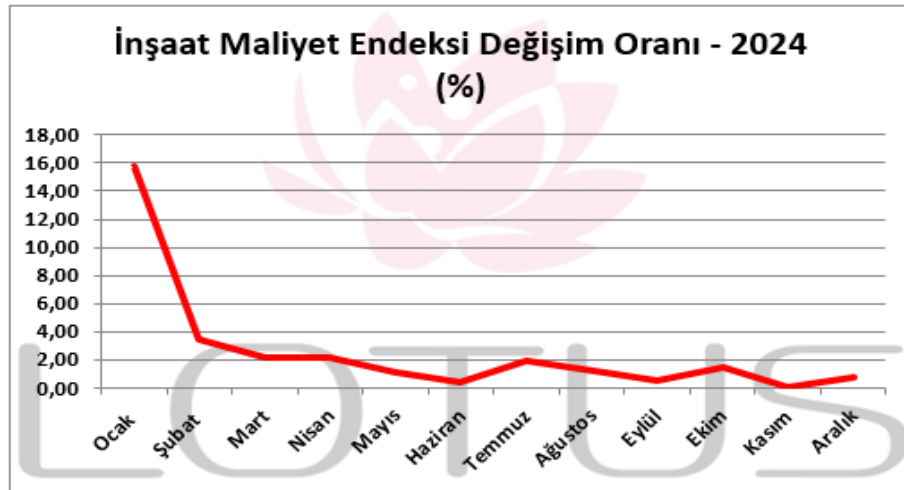
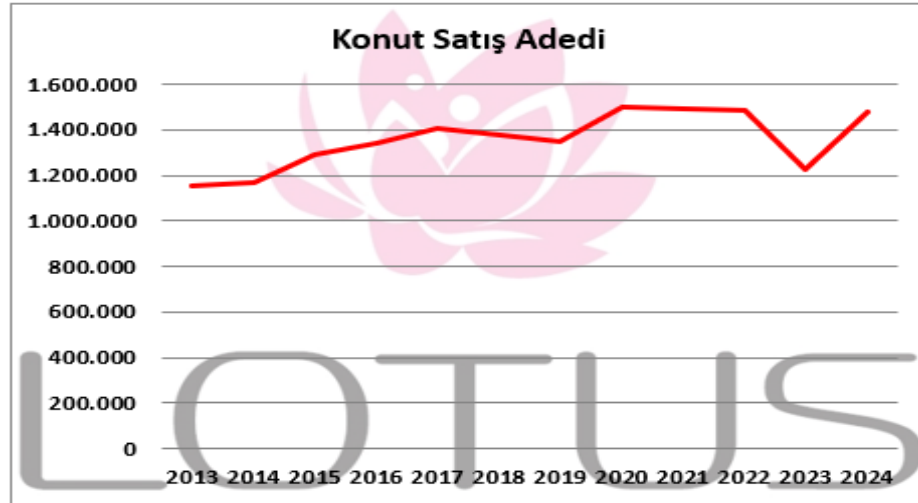
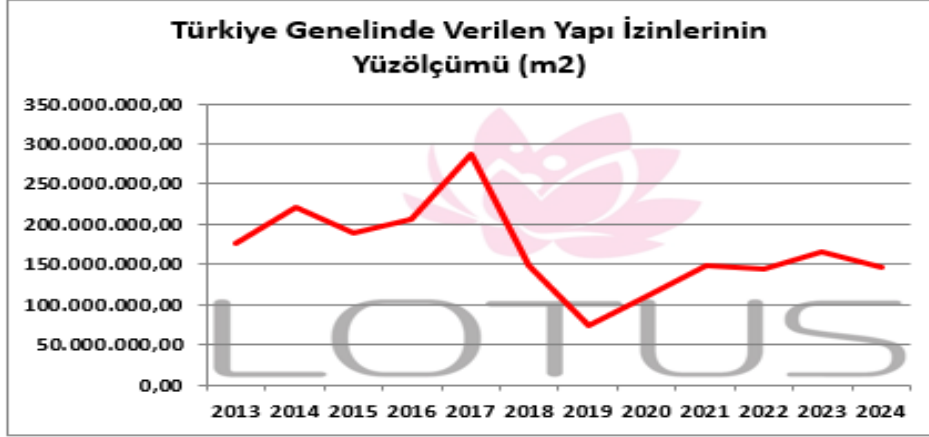
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

LOTUS

2025/421

Luxera

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:

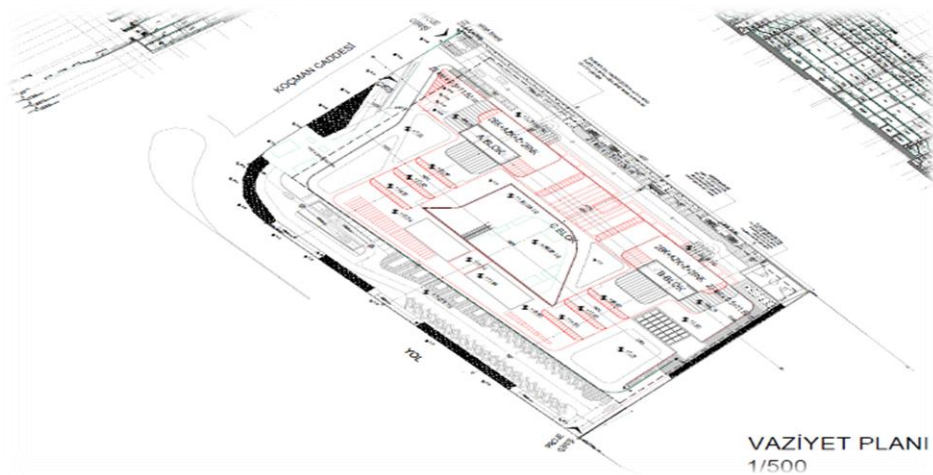
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların 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 hammadde 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

- Raporu 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 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 sayısalastırıldıklarına 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 "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 (Büüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyü	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyü	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyü	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):

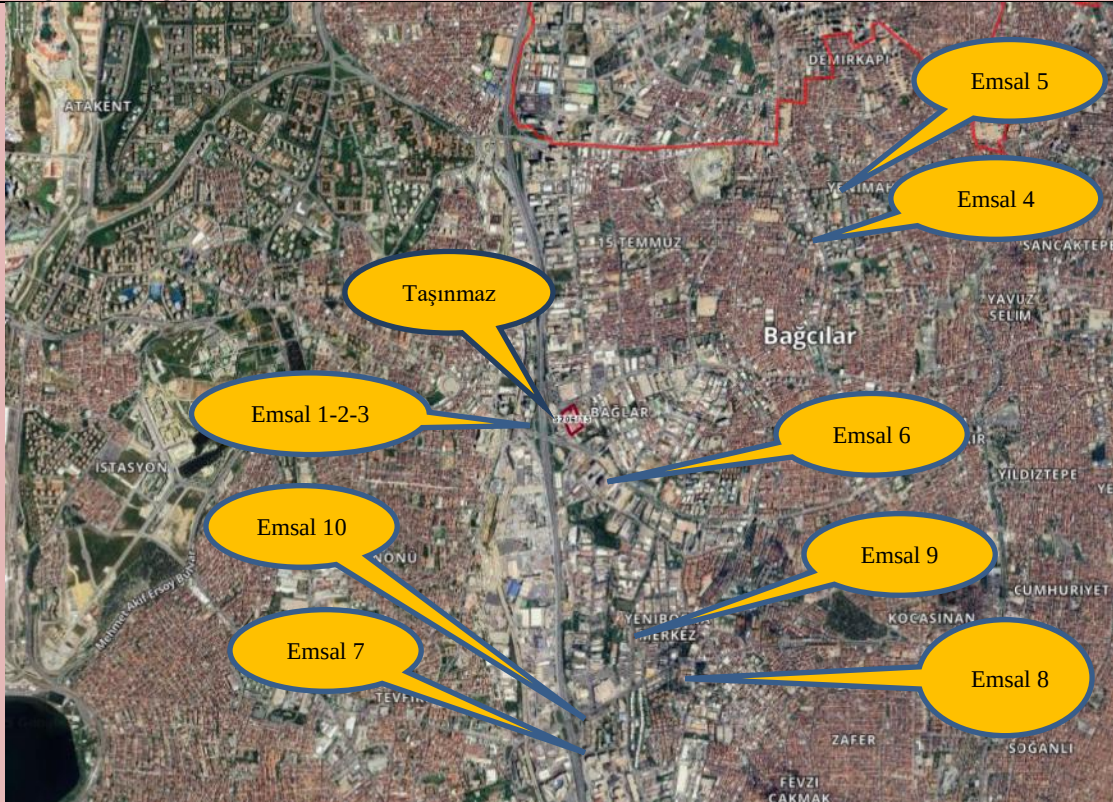
EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Luxera Towers Projesi			122.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	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 (İkimilyaryüz kırksekiz milyon iki yüz bin 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)