



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**

## 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

<b>15. DEĞERLENDİRME</b> .....	<b>41</b>
<b>16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI</b> .....	<b>41</b>
<b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI</b> .....	<b>41</b>
<b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	<b>43</b>
<b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI</b> .....	<b>44</b>
<b>17. FİYATLANDIRMA</b> .....	<b>45</b>
<b>17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI</b> .....	<b>45</b>
<b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	<b>49</b>
<b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	<b>49</b>
<b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:</b> .....	<b>49</b>
<b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	<b>49</b>
<b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ</b> .....	<b>49</b>
<b>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</b> .....	<b>49</b>
<b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR</b> .....	<b>50</b>
<b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ</b> .....	<b>50</b>
<b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	<b>50</b>
<b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	<b>50</b>
<b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI</b> .....	<b>50</b>
<b>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</b> .....	<b>50</b>
<b>19. SONUÇ</b> .....	<b>51</b>

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	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. <b>Başakşehir/ İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 - 2025/022 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Eylül 2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ekim 2025
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	1906 ada 3 parsel üzerinde yer alan Nevbahar Projesindeki 7 adet bağımsız bölüm
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1906 Ada, 3 Parselde yer alan 7 adet daire.
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	Konut Alanı Emsal: 1.00 (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	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. <b><u>Başakşehir/ İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>2476</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2025/422</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Eylül 2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ekim 2025
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	09.08.2024 tarih (Değerleme Tarihi: 30.06.2024) ve 2024/313 nolu değerlendirme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Hak ve Faydanın değeri 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 değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aleltsel 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

<b>SAHİBİ</b>	LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ – İLÇESİ</b>	İstanbul – Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	Kayabaşı
<b>PAFTA NO</b>	F21-C-11-D-1-A
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİK</b>	Arsa
<b>ADA NO</b>	1906
<b>PARSEL NO</b>	3
<b>ARSA ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	22.879,01
<b>KAT NO</b>	<i>Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu</i>
<b>BLOK NO</b>	<i>Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu</i>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<i>Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu</i>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK</b>	<i>Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu</i>

(\* 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	/	11439050	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**: KUVEYT 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 aynı haklar tesis edilebilir." hükmü çerçevesinde söz konusu ipotekler gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmemektedir.

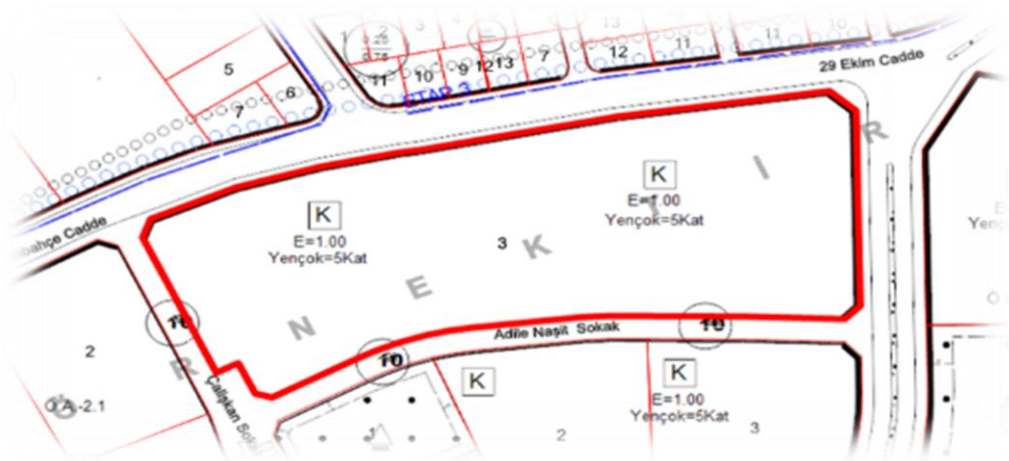
## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 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 m<sup>2</sup> 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 Gerektiren 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.

## 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.

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







**Konum Kroki / 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.

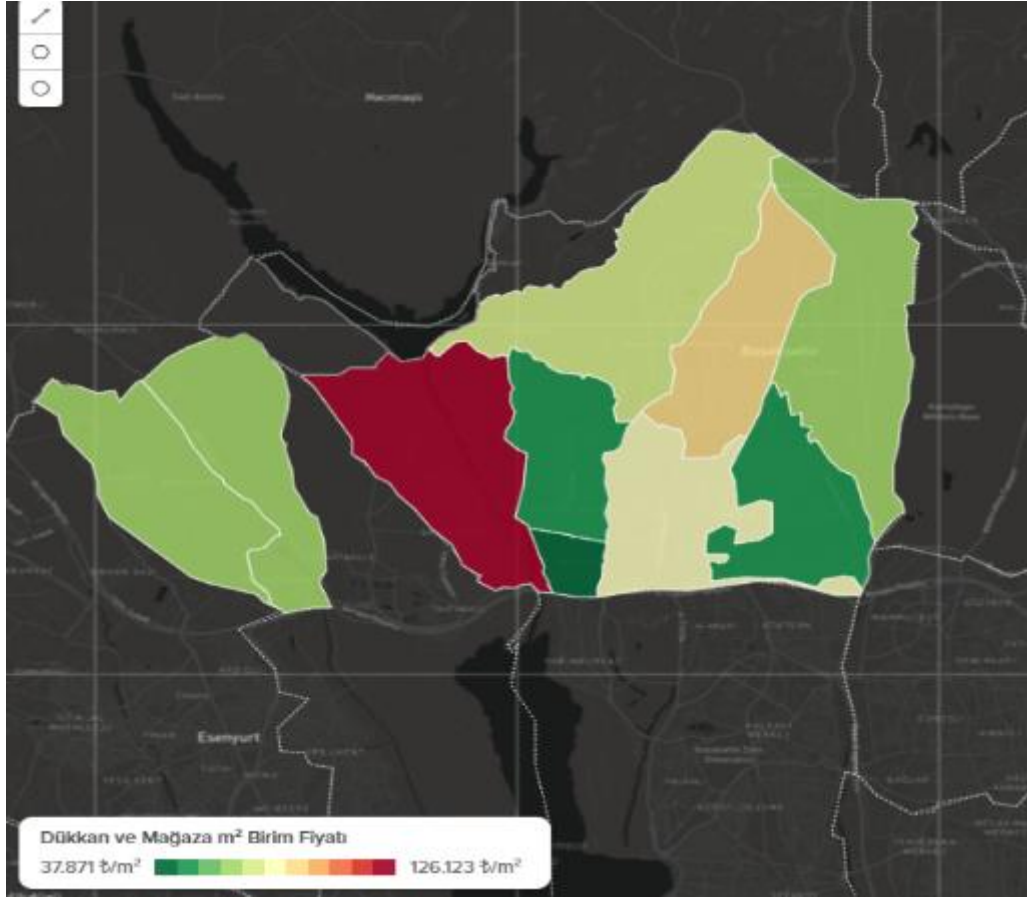
### **12.2.2. Başakşehir İlçesi:**

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.



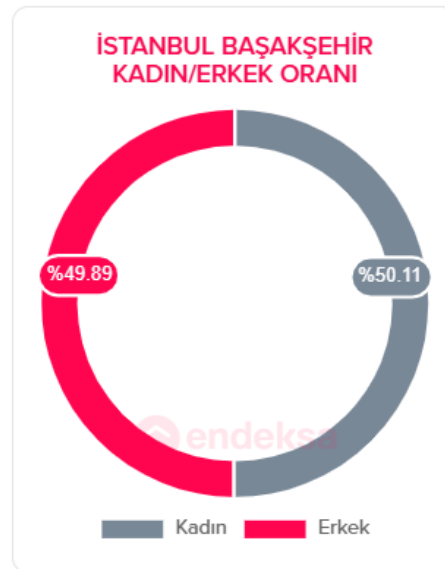
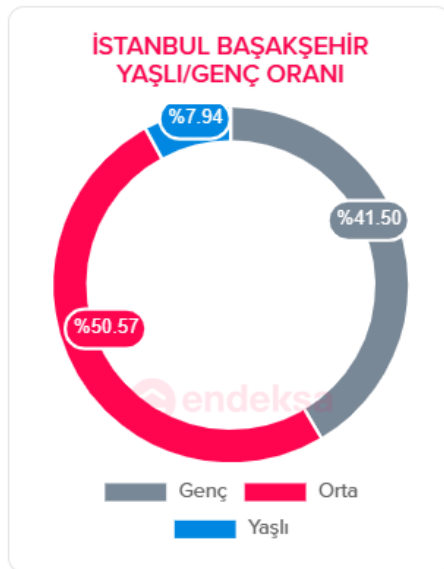
KİŞİ BAŞI TÜKETİM HARCAMALARI (₺/ay)						
	150 m	300 m	600 m	Kayabaşı	Bağakşehir	İstanbul
Gıda Harcaması	1,824	3,393	3,389	3,443	3,734	3,532
Alkol, Sigara ve Tütün	310	568	567	576	627	596
Giyim ve Ayakkabı	292	746	744	760	779	683
Konut ve Kira	2,081	3,926	3,921	3,984	4,309	4,063
Mobilya, Ev Aletleri 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 Mal ve Hizmetler	191	661	660	676	665	546

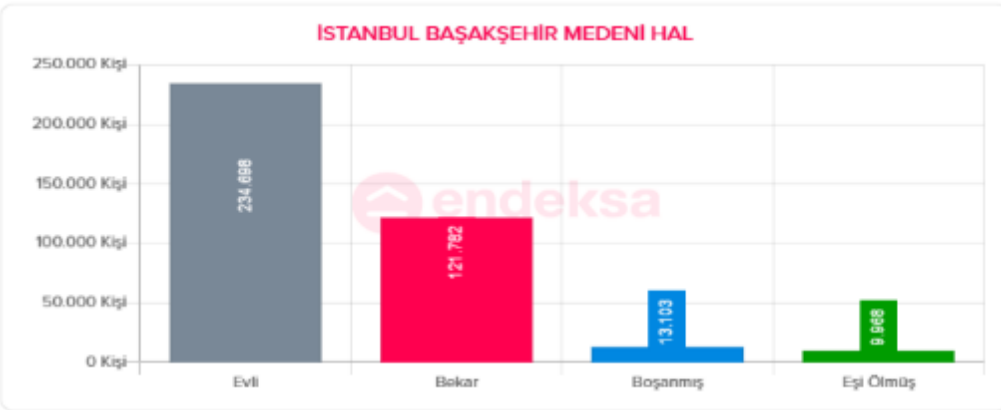
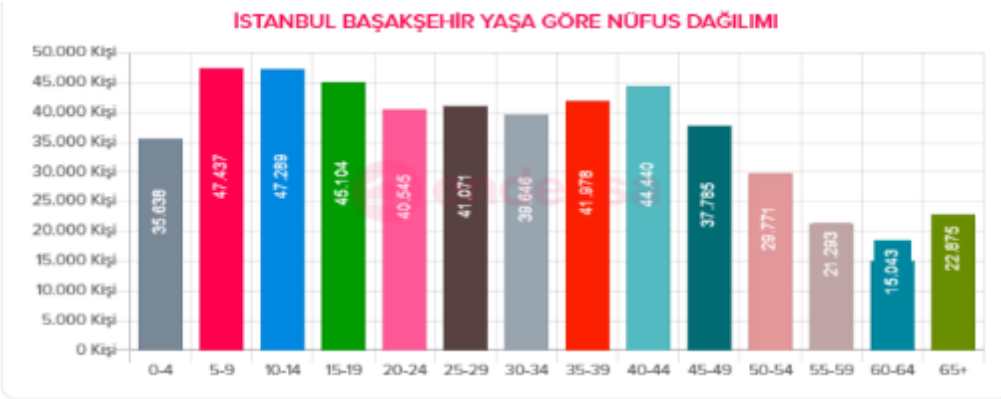
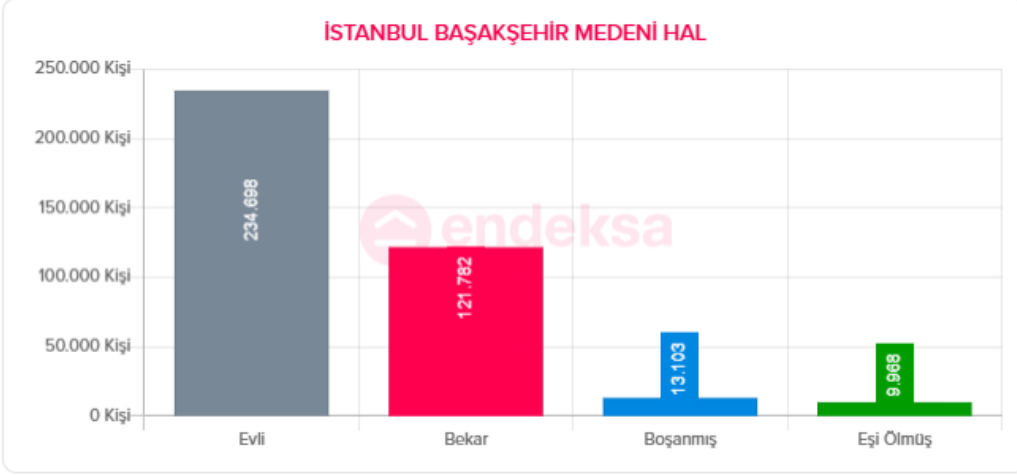
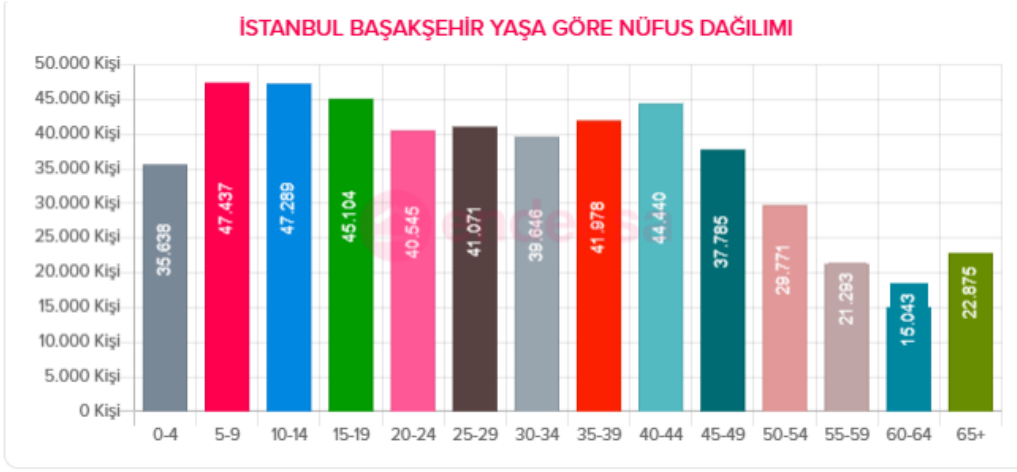
## Bölge Analizi

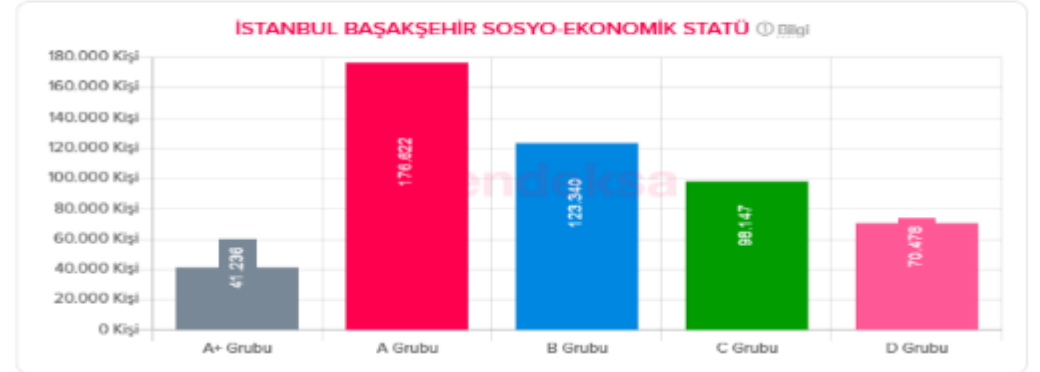
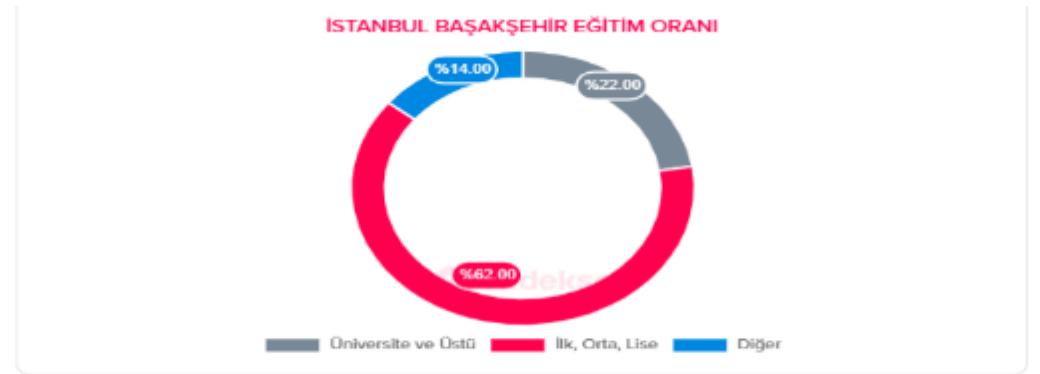
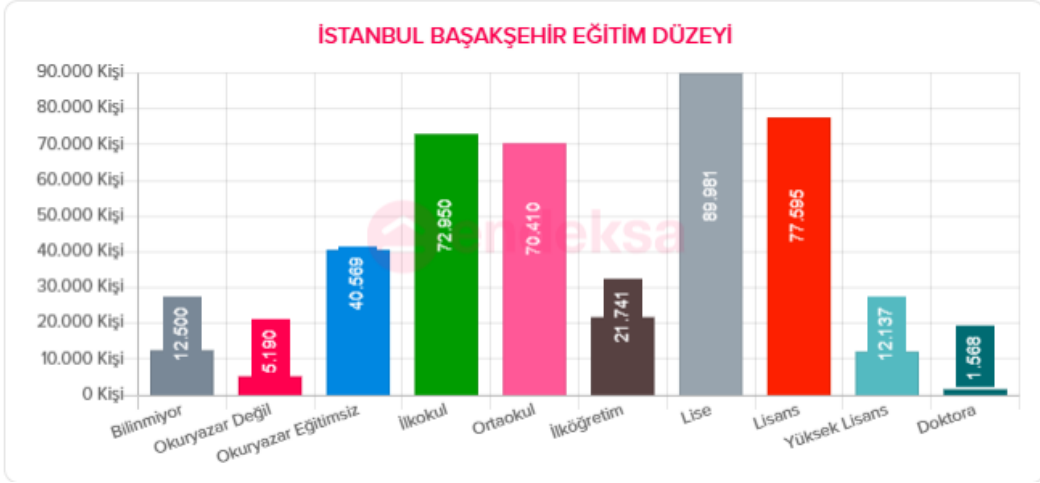
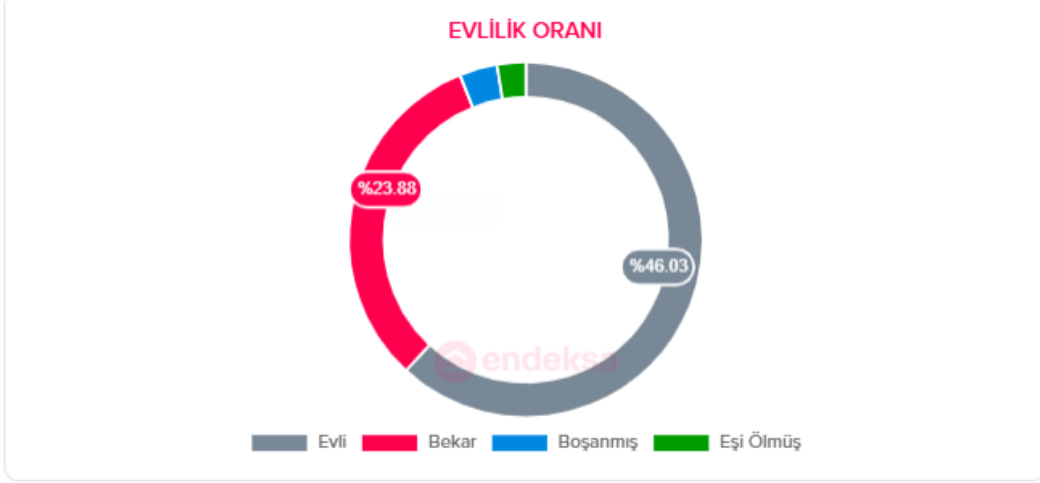
DEMOGRAFİ						
	150 m	300 m	600 m	Kayabaşı	Başakşehir	İstanbul
Toplam Nüfus (Kişi)	25	2,417	6,923	108,455	509,915	15,655,924
Baskın Yaş Grubu	65+	5-9	5-9	5-9	5-9	40-44
Z Kuşağı (0-19)	7	885	2,538	40,068	175,468	4,242,305
Y Kuşağı (20-39)	8	755	2,167	33,986	163,240	5,148,191
X Kuşağı (40-59)	7	636	1,820	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

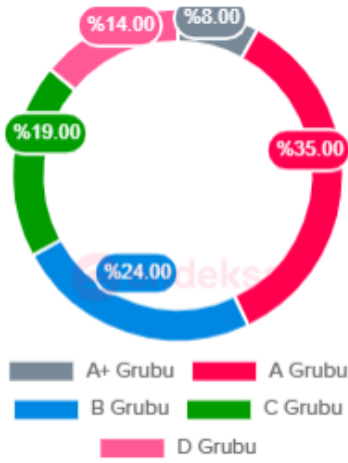
### Başakşehir Demografik Veriler



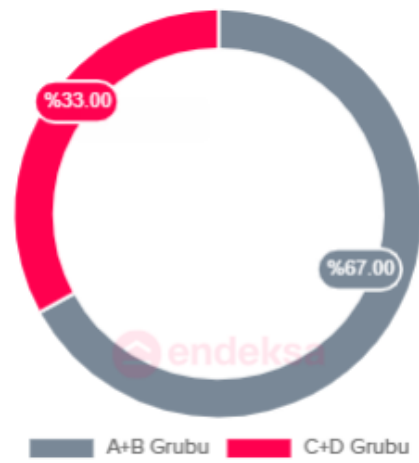




### SOSYO-EKONOMİK STATÜ ORANI



### A+B / C+D GRUBU



**HANE HALKI**  
3,73



**KİŞİ BAŞI GELİR** İ Bilgi  
18.784 ₺



**HANE GELİRİ** İ Bilgi  
58.983 ₺



**HANE HALKI**  
3,73

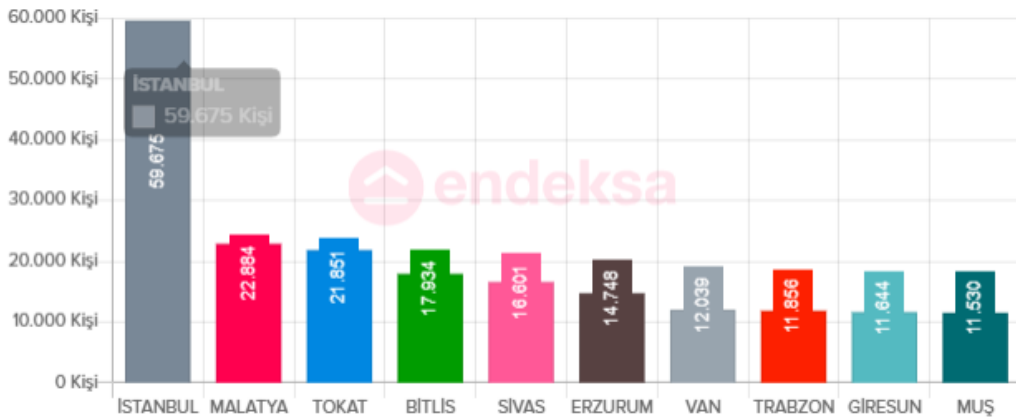


**KİŞİ BAŞI GELİR** İ Bilgi  
18.784 ₺



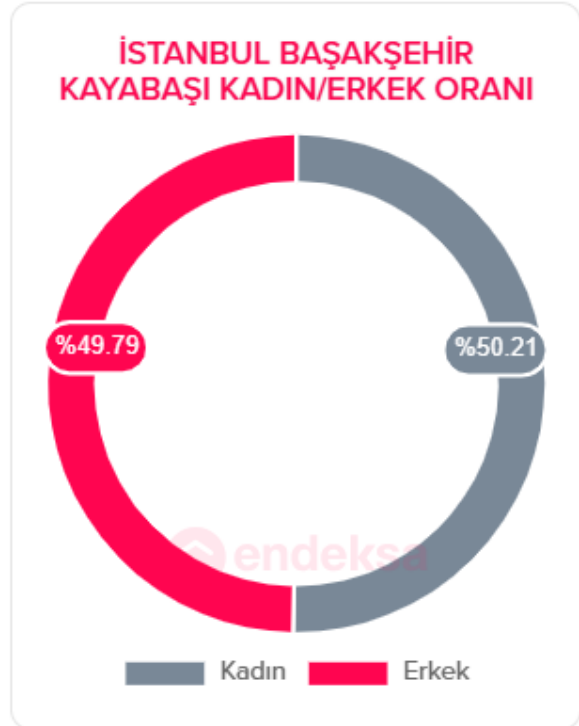
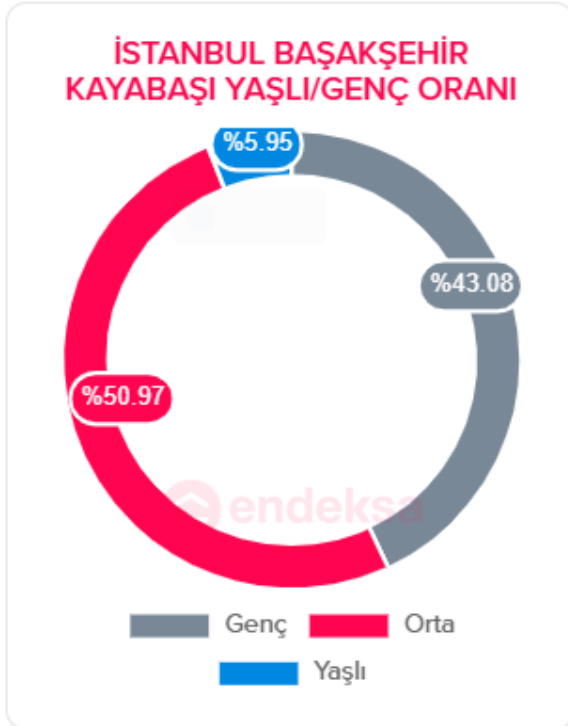
**HANE GELİRİ** İ Bilgi  
58.983 ₺

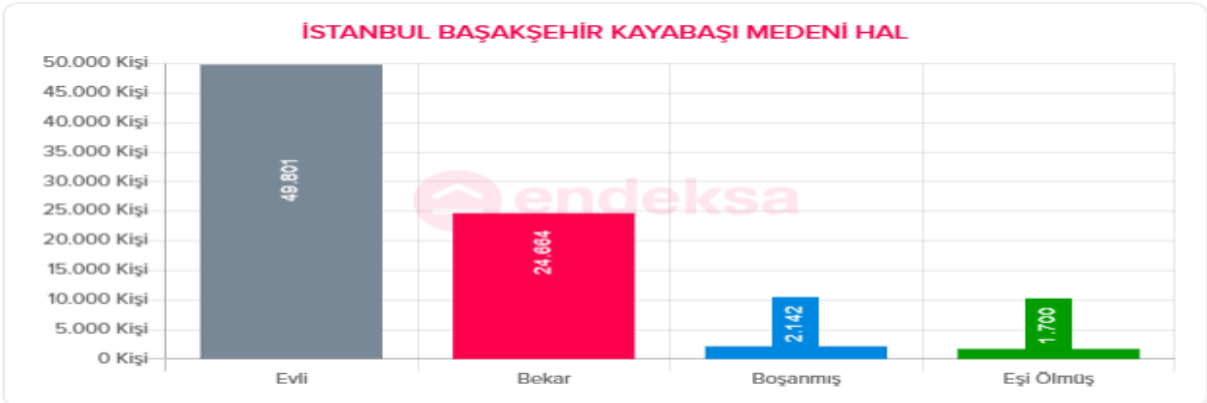
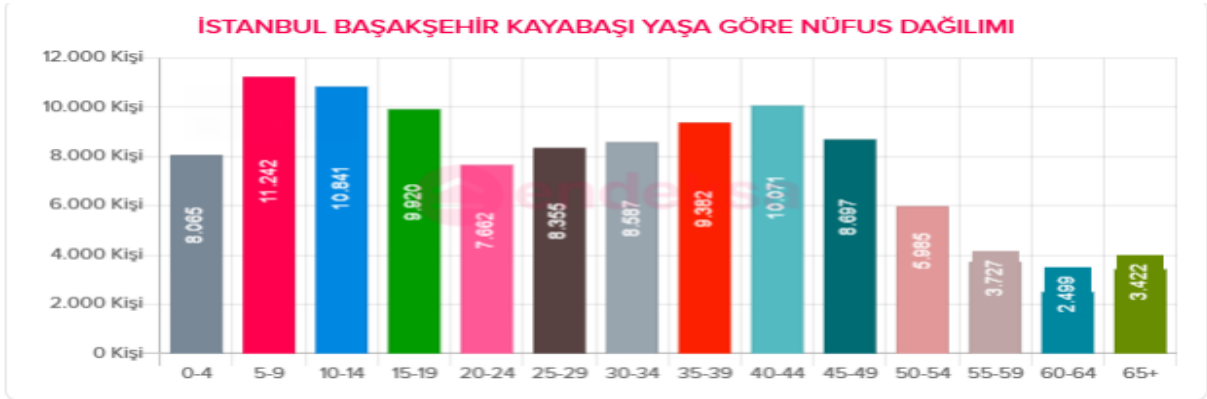
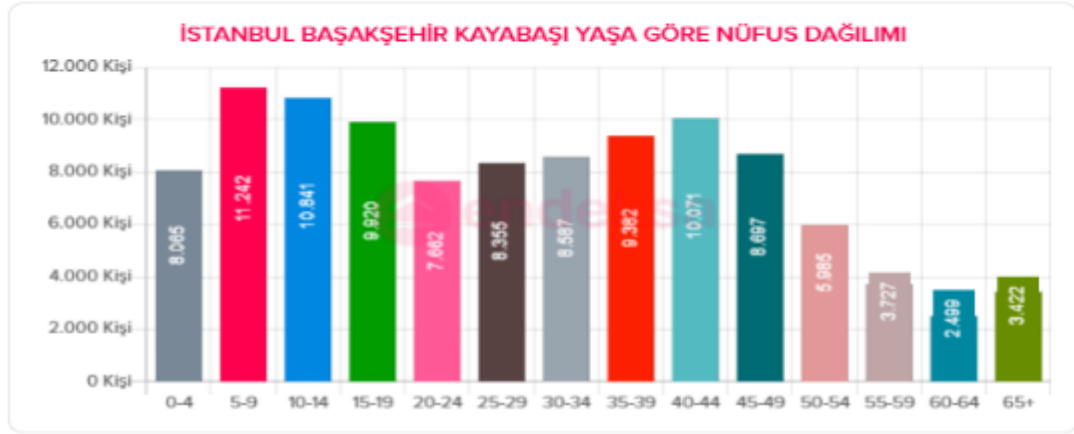
### KÜTÜK DAĞILIMI



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

### Kayabaşı Mahallesi Demografik Veriler





### 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

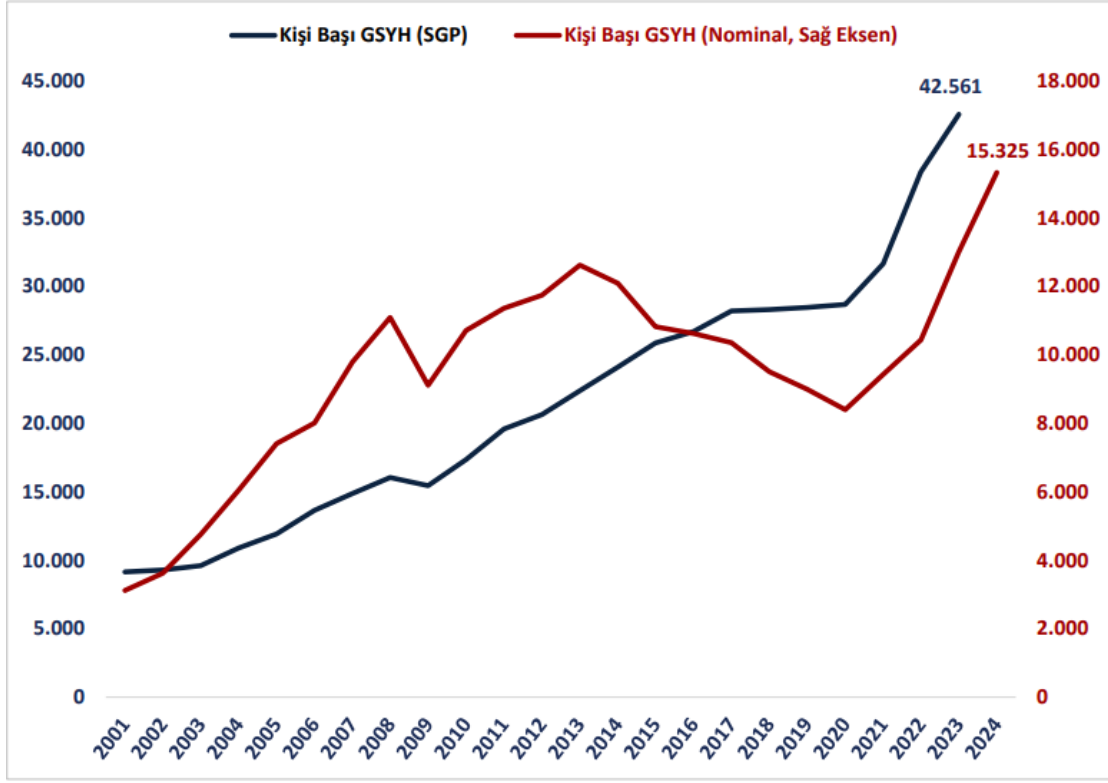
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur.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

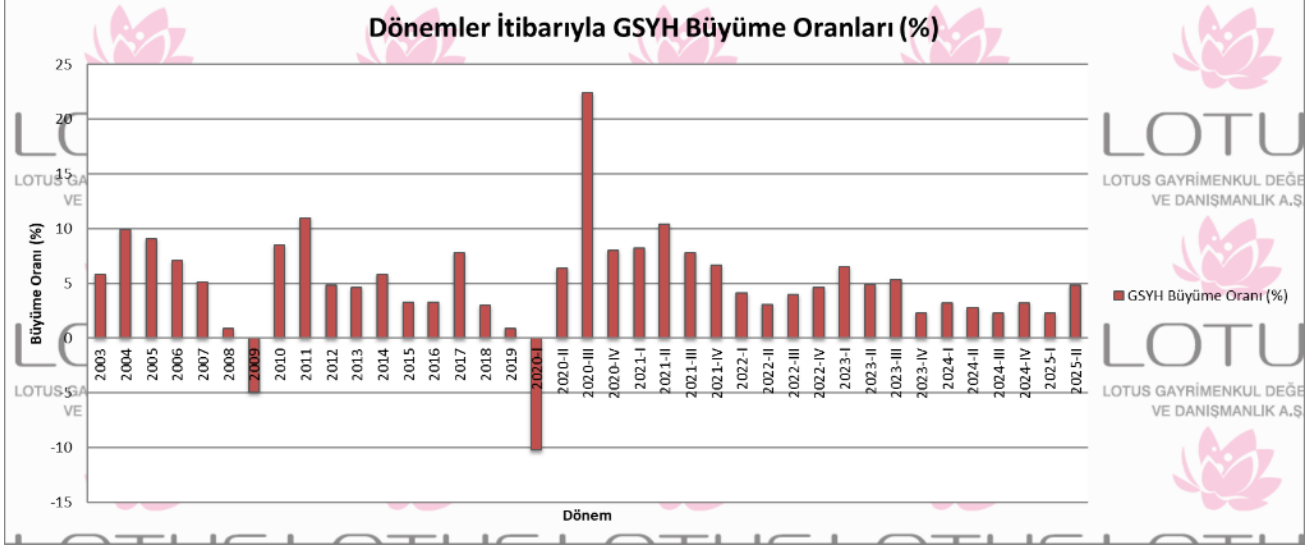
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	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

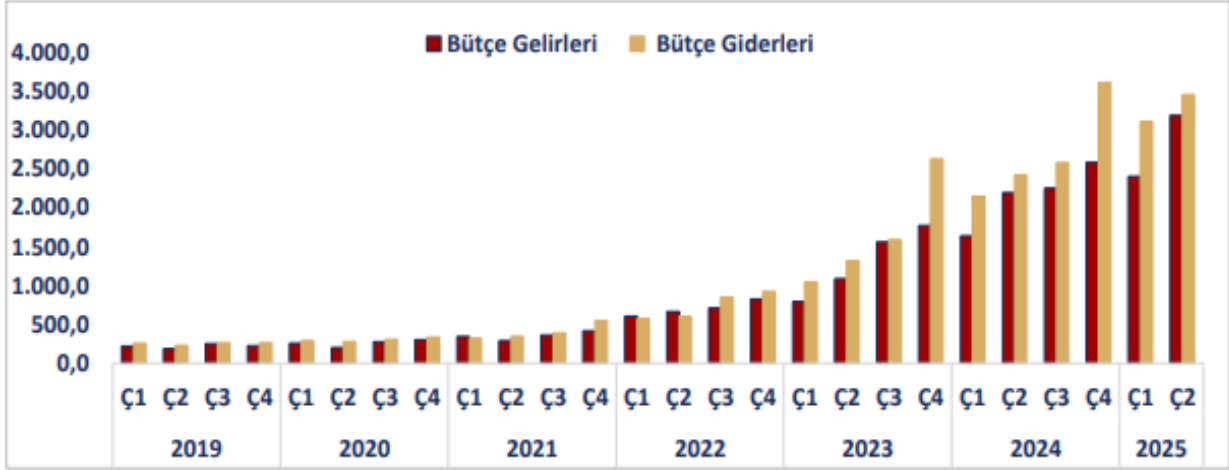
## 2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

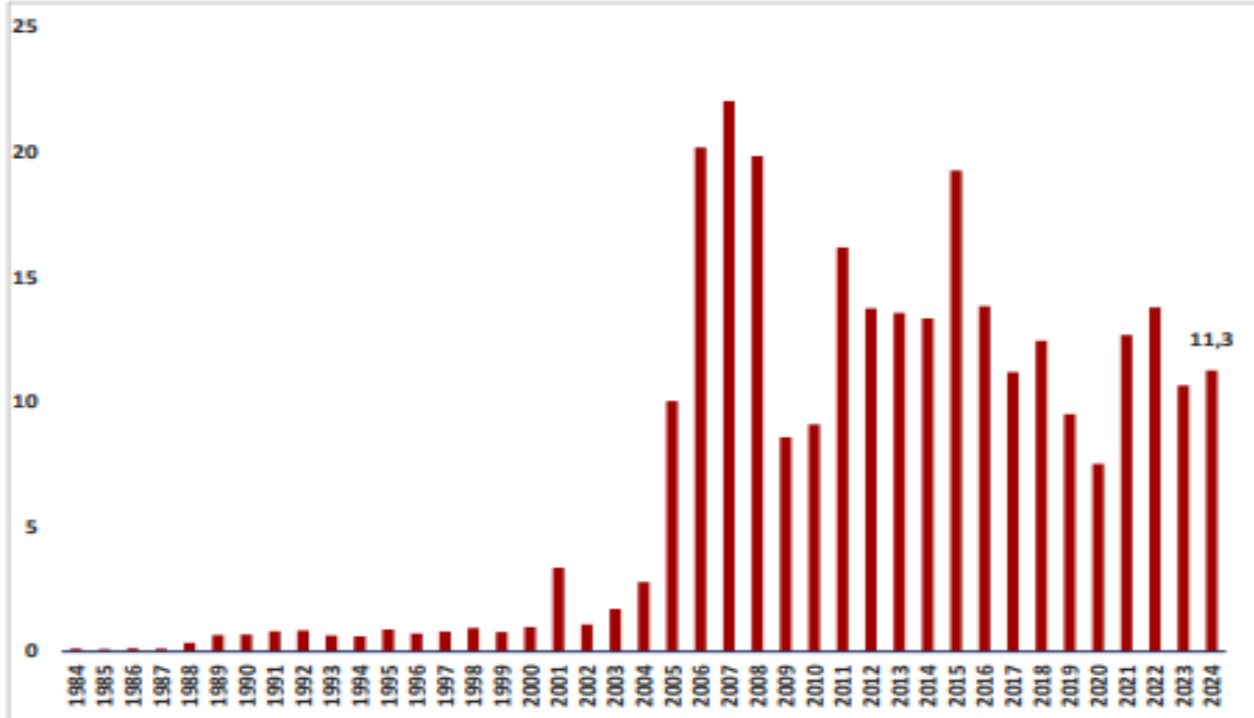
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

### 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

## **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.

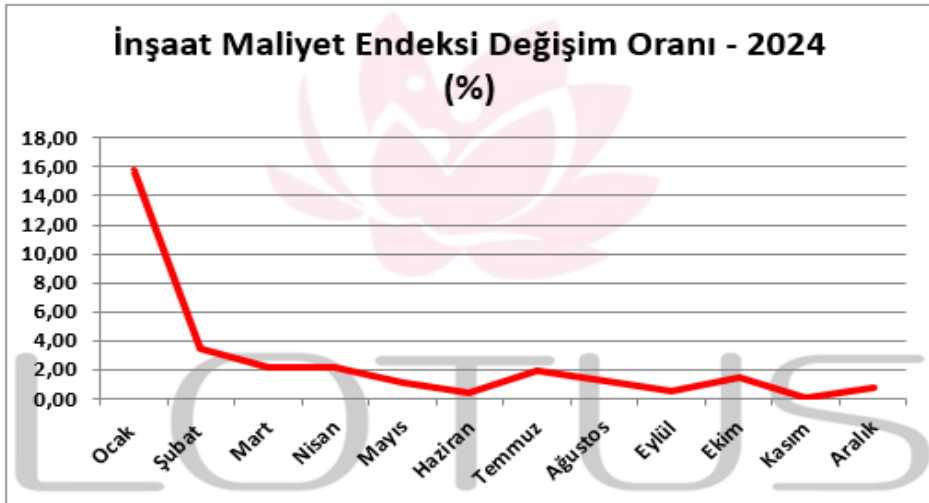
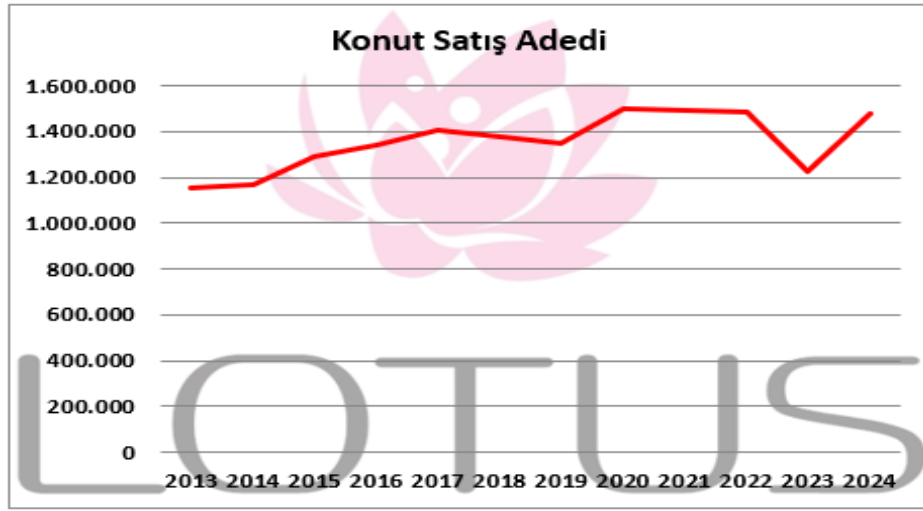
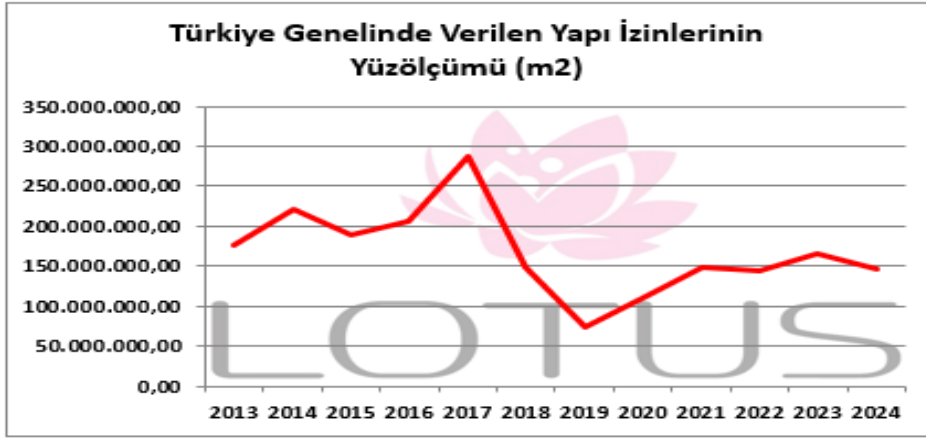
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 %4,8lik 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 m<sup>2</sup> 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.
- Nevbahar projesi yatay mimari konseptinde inşa edilmektedir. Proje sahasının yaklaşık %70'i peyzaj alanı olarak planlanmıştır.
- Nevbahar 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 <sup>2</sup>	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Bahçe Alanı (m <sup>2</sup> )
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	--	--
<b>TOPLAM</b>						<b>1.347,00</b>	<b>88,00</b>	<b>256,41</b>

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,</li><li>- Sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,</li><li>- Proje bünyesindeki ticari alanların mevcudiyeti,</li><li>- İnşai kalitesinin yüksek olması,</li><li>- Tamamlanmış altyapı.</li></ul>	
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Projenin az katlı olması ve peyzaj alanının geniş olması,</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.</li></ul>

## 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 ağırlıklılandırılmayacağı 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 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 sayılaştırıldıklarına 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 görülmeyle 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 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 gerçekleştiren 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 beklmeleri 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

**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 Organının 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 m<sup>2</sup> 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 yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdeler 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.

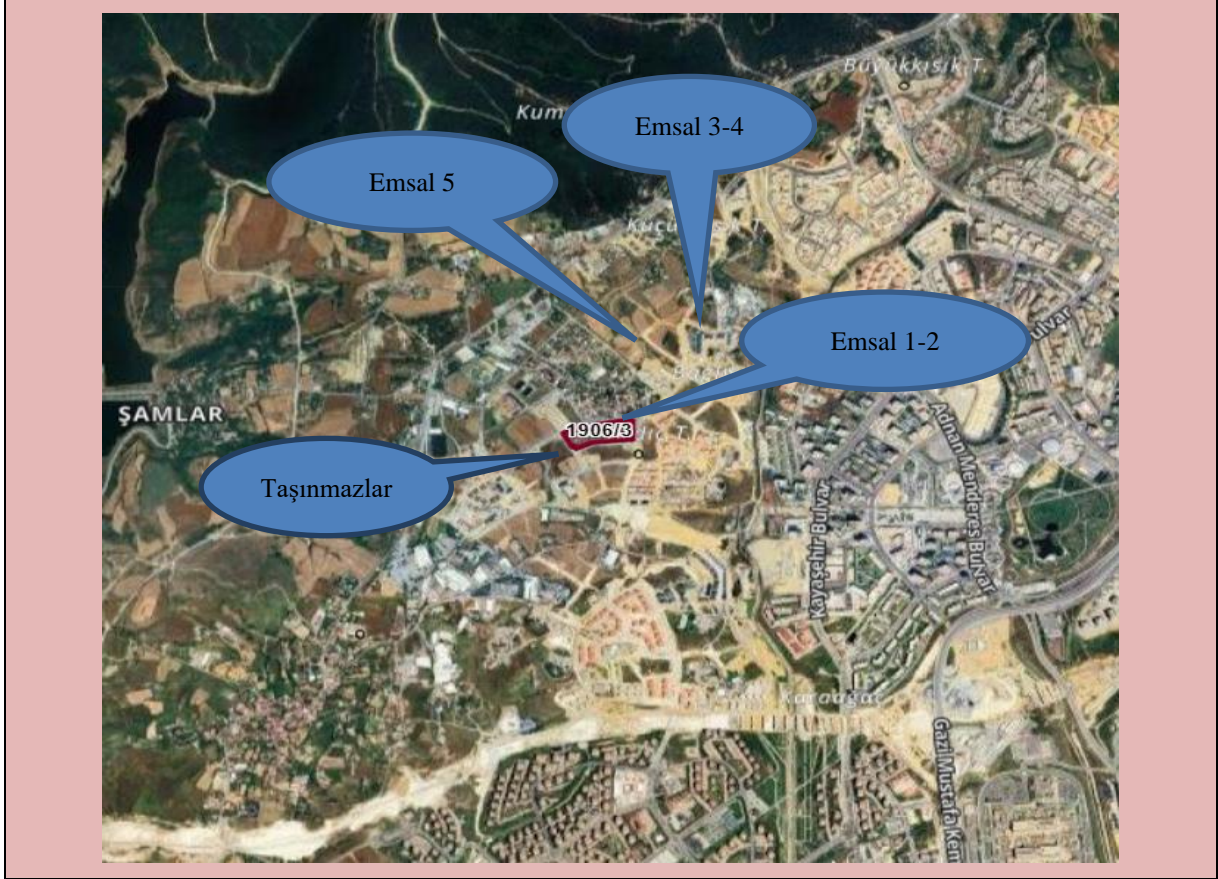
### **Satılık Konut Emsalleri:**

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

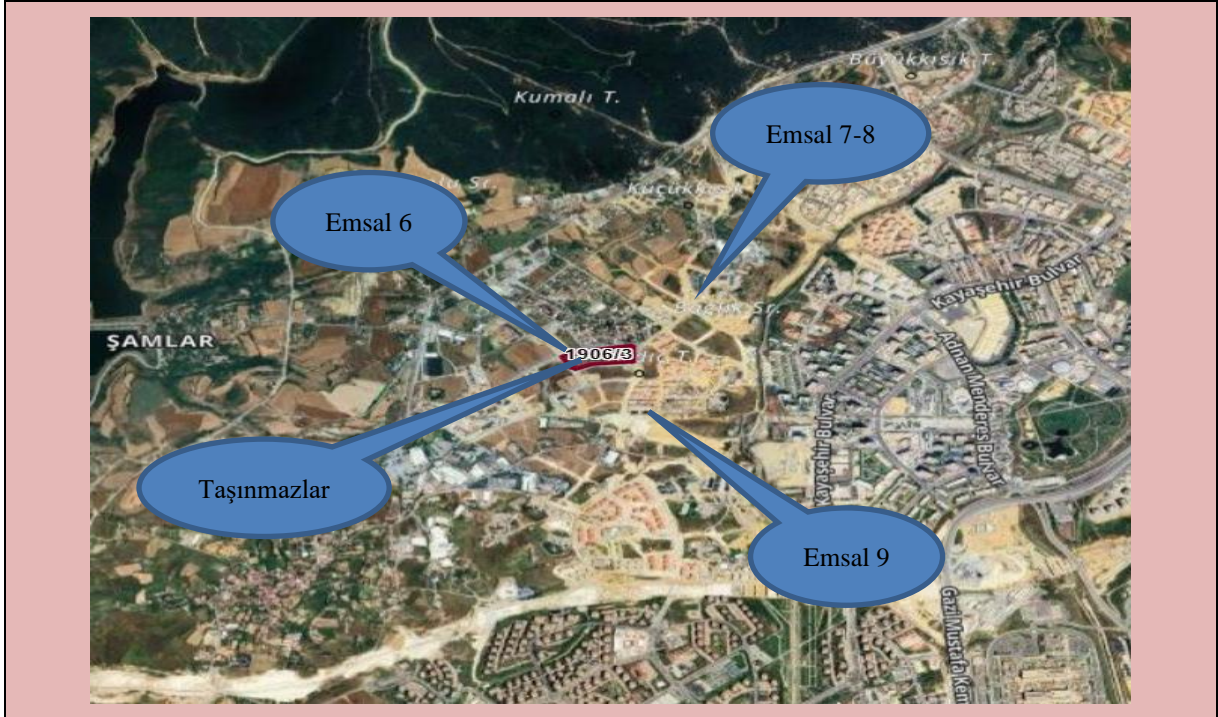
## **Piyasa Bilgileri (Kiralık Konut)**

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

**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)
<b>Konu Mülk</b>					<b>Yeni yapı-İyi</b>		<b>Nevbahar Projesi</b>			<b>94.000</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	106.923	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	96.231
<b>Emsal 2</b>	117.886	-10%	123	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	106.098
<b>Emsal 3</b>	101.744	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	91.570
<b>Emsal 4</b>	102.222	-10%	225	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	92.000
<b>Emsal 5</b>	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)
<b>Konu Mülk</b>					<b>Yeni yapı-İyi</b>		<b>Nevbahar Projesi</b>			<b>355</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 7</b>	542	-15%	120	0%	Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-5%	-20%	433
<b>Emsal 8</b>	392	-10%	172	0%	Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-5%	-15%	334
<b>Emsal 9</b>	400	-10%	225	0%	Benzer	0%	Az Kötü /Benzer	10%	0%	400
<b>Emsal 10</b>	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 değerlemesi 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, konularına, 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** (Yüzyirmiyedimilyondörtüüzellibin 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. Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)