Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

(1828 Ada 2 Nolu Parsel – Nevbahar Suites Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Luxera

Rapor No: 2025 /427

Engin Akdeniz
Bu belge ********** kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/02/2026 18:23

Ercan Mese
Bu belge ********** kimlik numarali Ercan Mese tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/02/2026 18:23

Mustafa Kivanc Kilvan
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/02/2026 18:20

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 11
11.1. İMAR DURUMU 11
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 12
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 12
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 12
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU 14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 14
12.2. BÖLGE ANALİZİ 16
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 19
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 20
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 25
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 28
13. AÇIKLAMALAR 29
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 30
15. DEĞERLENDİRME 30
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 31

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 31
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 32
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 33
17. FİYATLANDIRMA 34
17.1. ARSA DEĞERİ 34
17.2. SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDA DEĞERİ 37
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 45
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 45
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 45
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 45
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 45
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 45
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 45
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 45
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 46
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 46
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 46
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 46
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 46
19. SONUÇ 47

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, İstiklal Caddesi, 1828 Ada 2 Nolu Parsel **Başakşehir/ İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
REVİZE RAPOR TARİHİ	09 Ocak 2026
REVİZE AÇIKLAMASI	Sermaye Piyasası Kurulu Talebi Üzerine, 30.12.2025 Tarihli Yapı Ruhsatlarına Göre Güncellenmiştir.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1828 Ada 2 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Gelişme Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve arsanın geri kalanı için imzalanmış Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera Gayrimenkul lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1828 ADA 2 NOLU PARSELDEKİ LUXERA GYO A.Ş.'NE AİT 16045/81827 HİSSENİN VE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GÖRE LUXERA GYO A.Ş. LEHİNE HAK VE FAYDANIN TOPLAM DEĞERİ	**252.400.000,-TL**
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1828 ADA 2 NOLU PARSELDEKİ LUXERA GYO A.Ş.'NE AİT 16045/81827 HİSSENİN ARSA DEĞERİ	**47.075.000,-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

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, İstiklal Caddesi, 1828 Ada 2 Nolu Parsel **Başakşehir/ İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	**2476**
RAPOR NO	**2025/427**
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve arsanın geri kalanı için imzalanmış Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera Gayrimenkul lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarihli (Değerleme tarihi:30.06.2024) ve 2024/318 nolu değerleme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Hak Ve Faydanın değeri için 196.800.000,-TL takdir edilmiştir. 08.01.2025 tarih ve 2024/554 nolu değerleme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Hak Ve Faydanın değeri için 215.100.000,-TL takdir edilmiştir. 07.07.2025 tarih ve 2025/279 nolu değerleme raporunda Luxera Gayrimenkul Lehine Hak Ve Faydanın değeri için 260.900.000,-TL takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	444 34 35
E-MAIL	info@luxera.com.tr

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 gayrimenkul için imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme 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 değerleme 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 gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (16045/81827)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı
PAFTA NO	--
ADA NO	1828
PARSEL NO	2
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	7.364,43 m²
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	1.444,05 m²
CİLT NO	158
SAHİFE NO	15613
TAPU TARİHİ	06.06.2024
YEVMİYE NO	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 TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü

- Tamamında/……hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Başlama tarih: 20/10/2023, bitiş tarih: 20/10/2023) (20/10/2023-38743)(Luxera Gayrimenkul lehine)
- Diğer (Konusu: Vergi İlişiği), (27.12.2022 tarih ve 53459 yevmiye)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan notlar taşınmazın (Luxera GYO A.Ş. hissesinin) alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

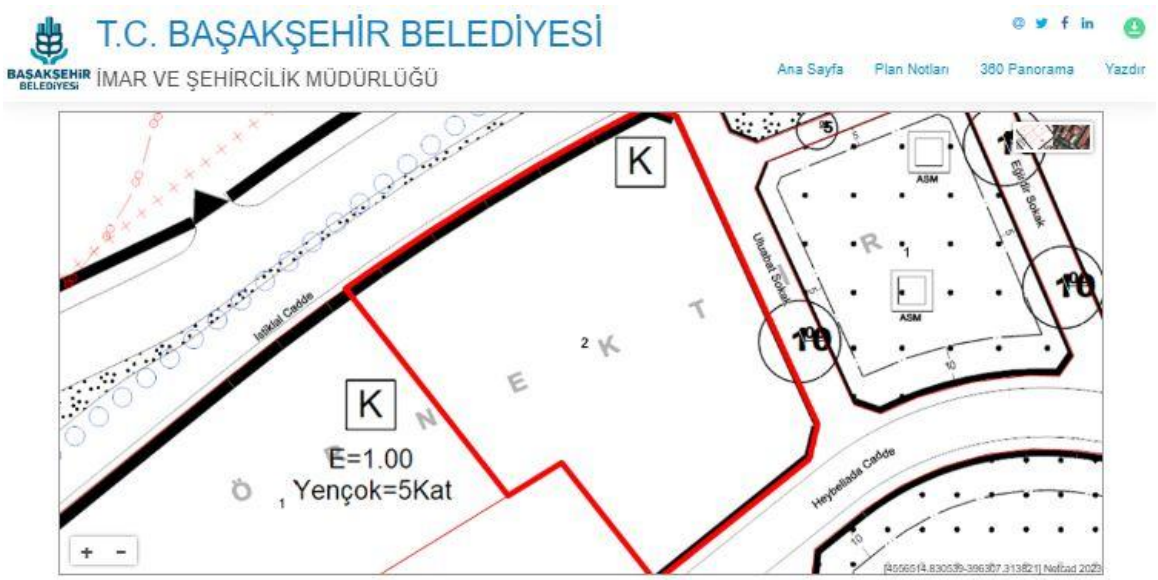
11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 20.01.2020 Tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Gecekondu Önleme Bölgesinin Batı Kısmında Kalan Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilinde "Gelişme Konut Alanı" lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 1,00 / H_{max}: 5 Kat şeklindedir.

Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan rapora konu parsel; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmakta olup yola terk, ihdas vs. bulunmamaktadır.



Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNİN BATI KISMINDA KALAN ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Gelişme Konut Alanı (18806,17 m²)
Tasdik Tarihi	

İnşaat Nizamı	A
Yan Bahçe	0
Arka Bahçe	
Kat Adedi	0
Emsal	1

KADASTRO PARSELİ

Ölçeği		Pafta	-
İlçe		Ada/Parsel	1828 / 2 Harita
Mahalle		Parsel Alanı (¹)	7.364,47 m² (Tapu alanı değildir!)

YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	--5KAT
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Açıklama	-
Kısıtlama	*ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN REZERV YAPI ALANINDA KALMAKTADIR.

İmar Durum Belgesi

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

30.12.2025 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup ruhsat bilgileri aşağıda listelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI									
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A	30.12.2025 - 1310	18	15 ADET MESKEN+3 ADET İŞYERİ	3C	1.690,55	235,35	1.813,97	3.739,87	7 (2+5)
B	30.12.2025 - 1311	30	24 ADET MESKEN + 6 ADET İŞYERİ	3C	2.719,90	483,47	1.983,35	5.186,72	7 (2+5)
C	30.12.2025 - 1312	20	20 ADET MESKEN	3C	1.816,36	0,00	1.832,65	3.649,01	6 (1+5)
D	30.12.2025 - 1313	20	20 ADET MESKEN	3C	1.895,63	0,00	546,81	2.442,44	6 (1+5)
TOPLAM					**8.122,44**	**718,82**	**6.176,78**	**15.018,04**	

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yapı denetim faaliyetleri İmgesel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmakta olup iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.

Adres: Aşık Veysel Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, Erguvan Evleri Sitesi, B-34, No:13C/4 Esenyurt/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

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu hissenin; 18.01.2023 tarihinde LUXERA Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği görülmüştür. 06.06.2024 tarihinde unvan değişikliği işleminden Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumlarında herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Arsadaki LUXERA GYO'na ait 16045/81827 hissesinden geri kalan kısmı için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında 24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmıştır. Sözleşmelere göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahibine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır. Firmanın parseldeki hissesiyle birlikte toplam paylaşım oranı % 59,80 dir.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından henüz enerji verimlilik sertifikaları 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 ruhsatiyesi 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.

Değerlemeye konu parsel üzerinde henüz inşai faaliyetler başlamamış olup konu maddeyle ilgisi bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

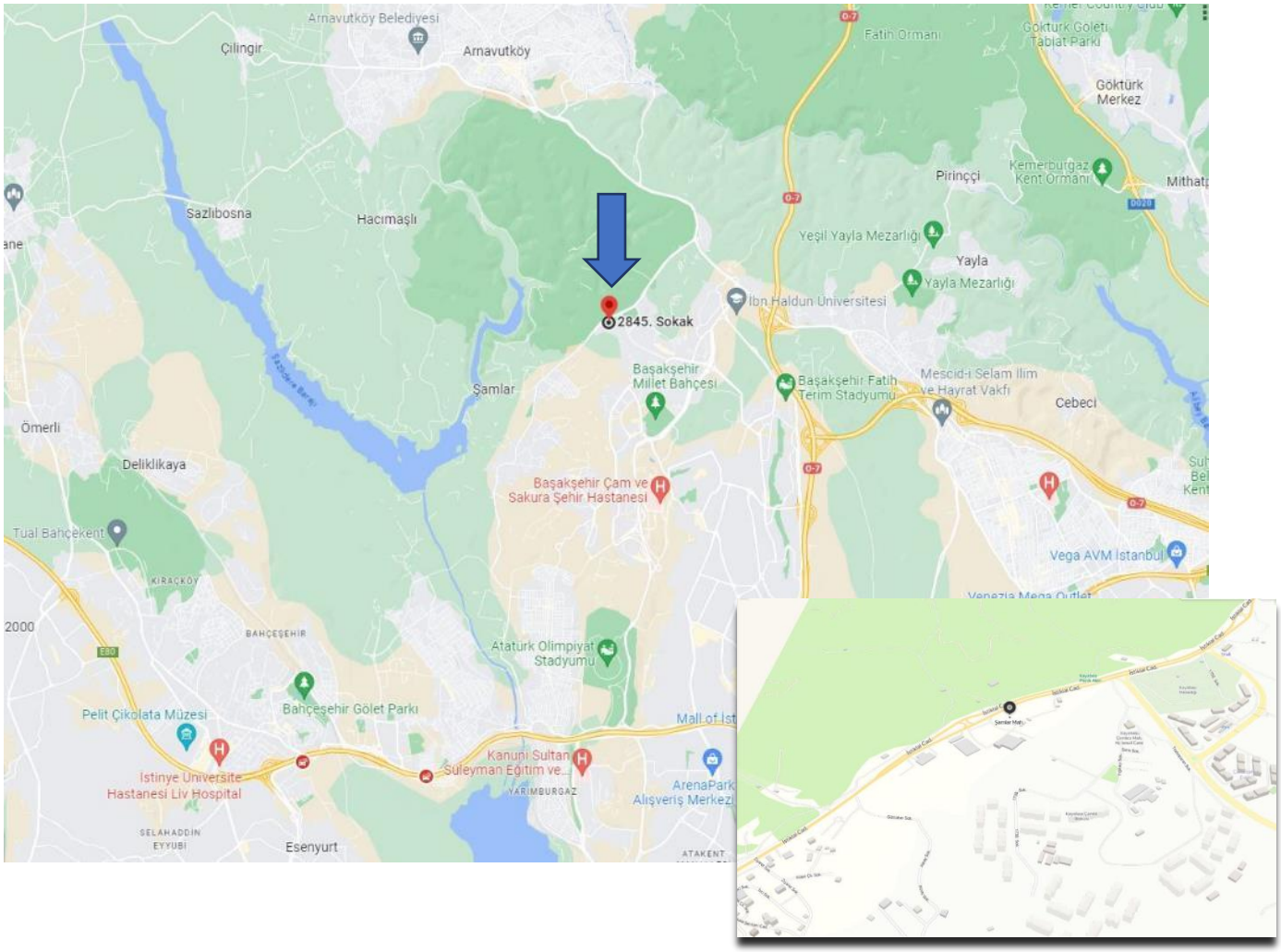
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde konumlu 1828 Ada 2 parsel numaralı boş arsadır.

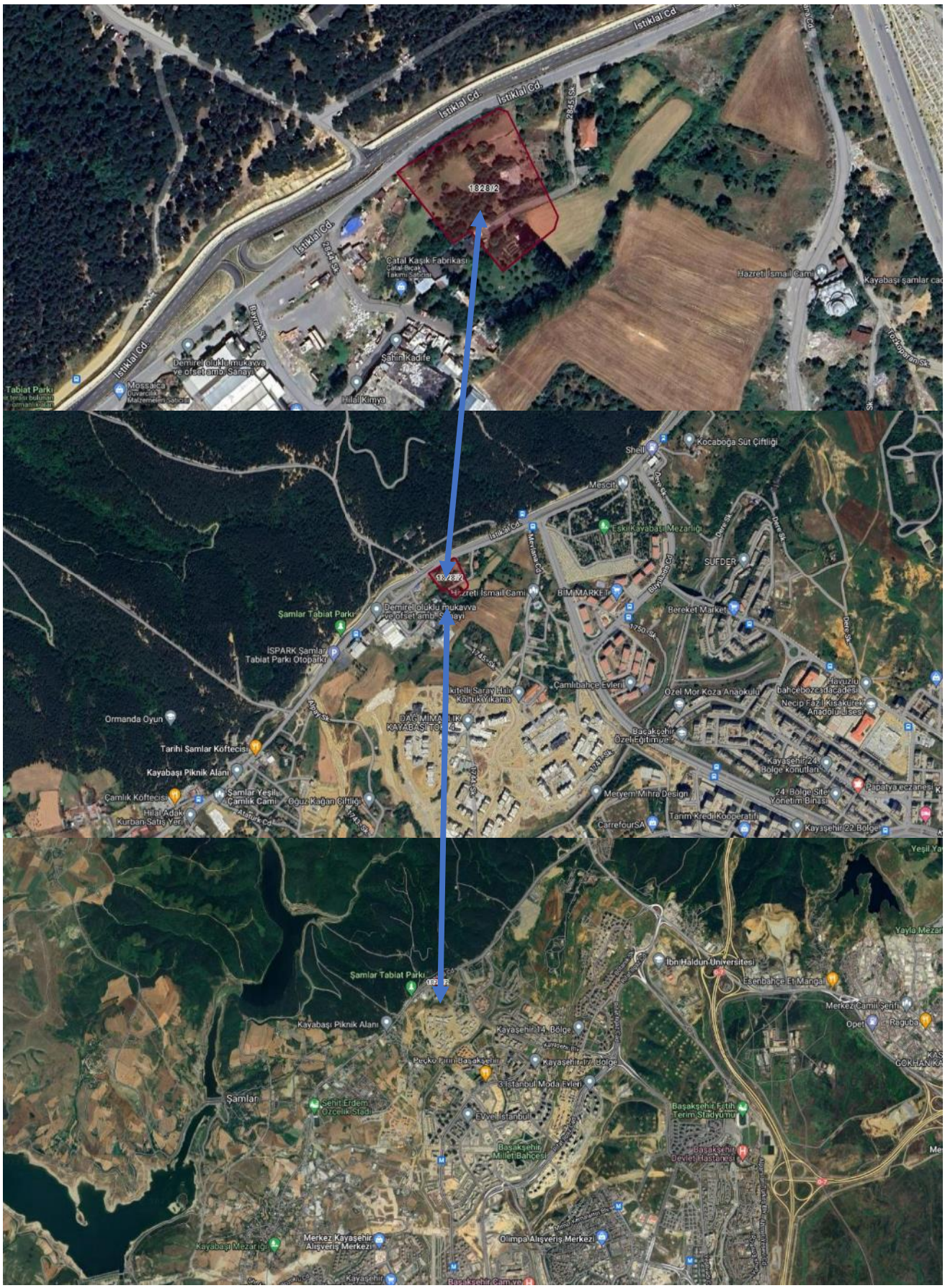
Parselin yakın çevresinde 10-15 katlı bina blok ve siteleri ve de boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz; İbn Haldun Üniversitesi'ne yaklaşık 6,6 km., Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne yaklaşık 8 km., Merkez Kayaşehir A.V.M.'ne yaklaşık 5,4 km., Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 21 km. ve TEM Otoyolu'na ise yaklaşık 13 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokileri



Uydu Görünümleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

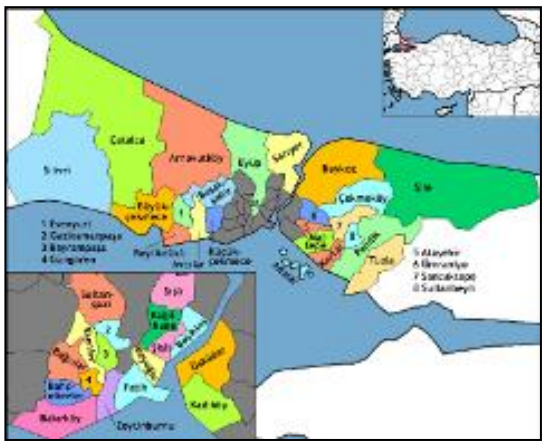
12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

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

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli



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

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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD'de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak

enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

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

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

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

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

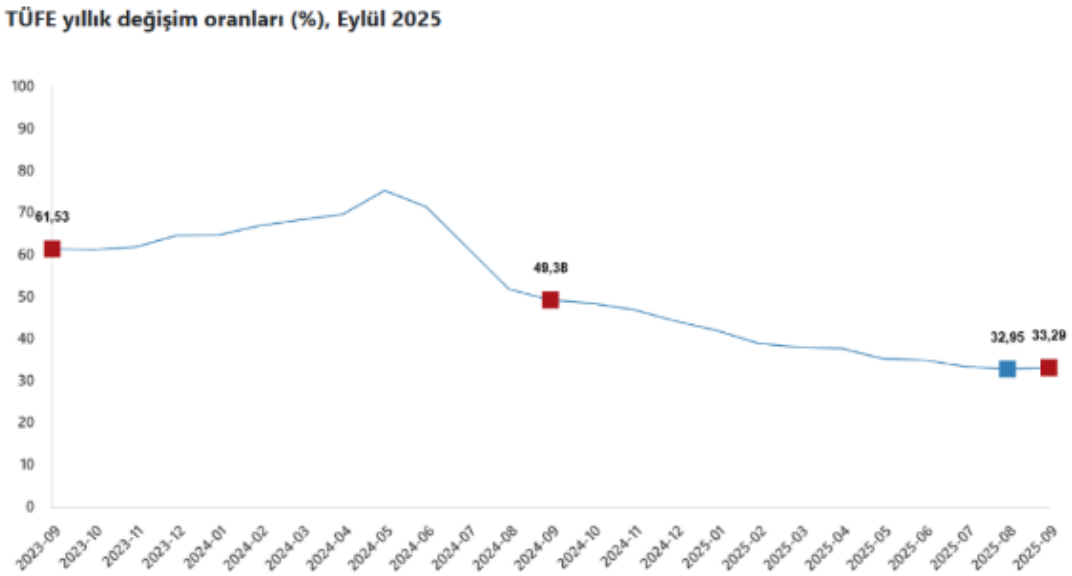
Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması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

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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



Tablo Kaynak:TÜİK

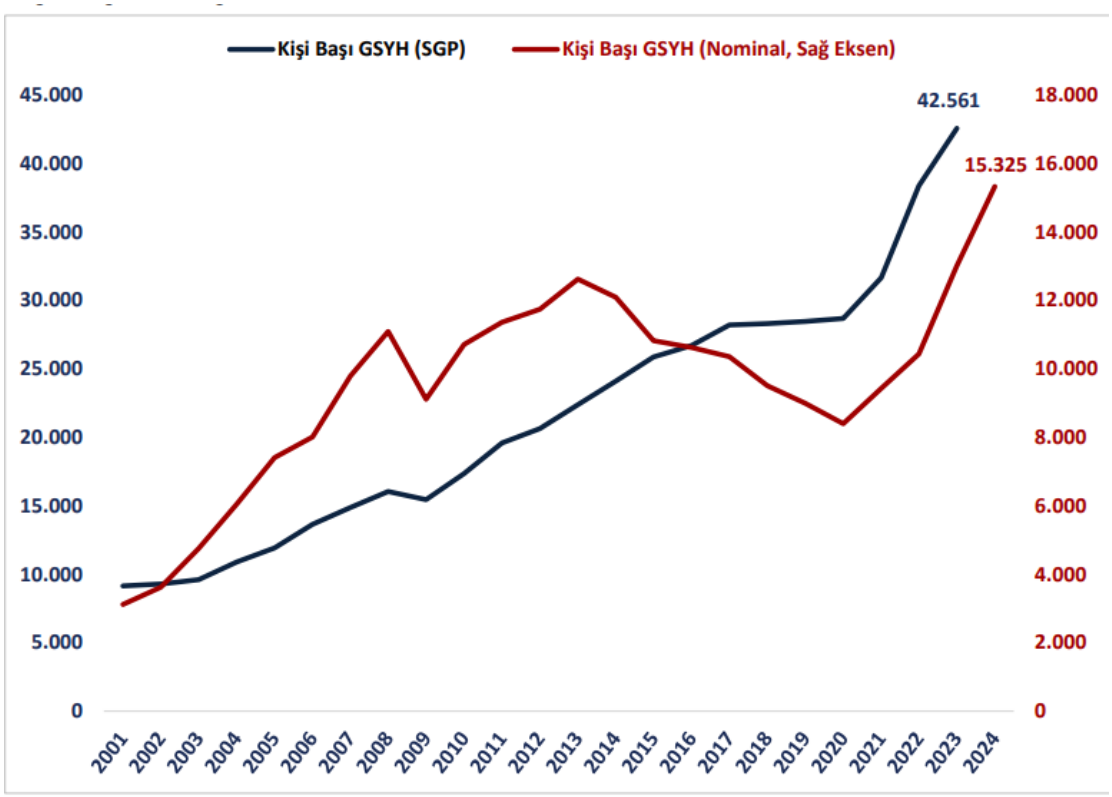
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur.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

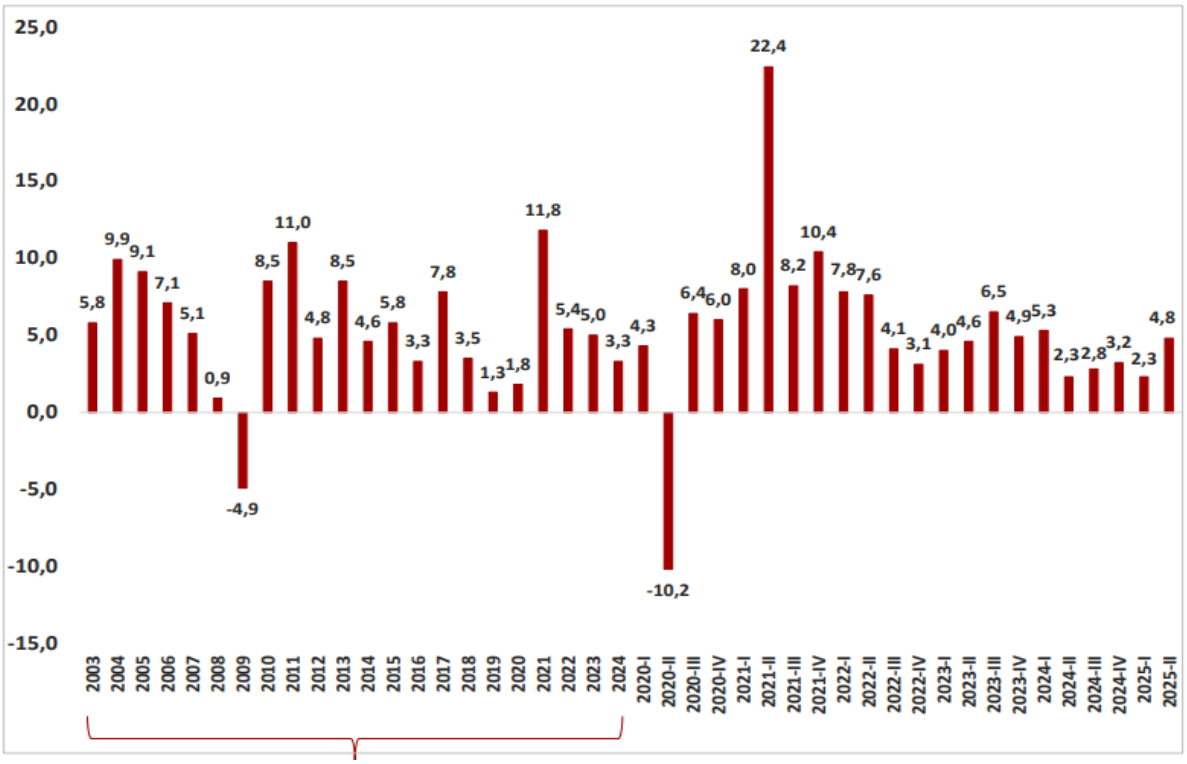
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

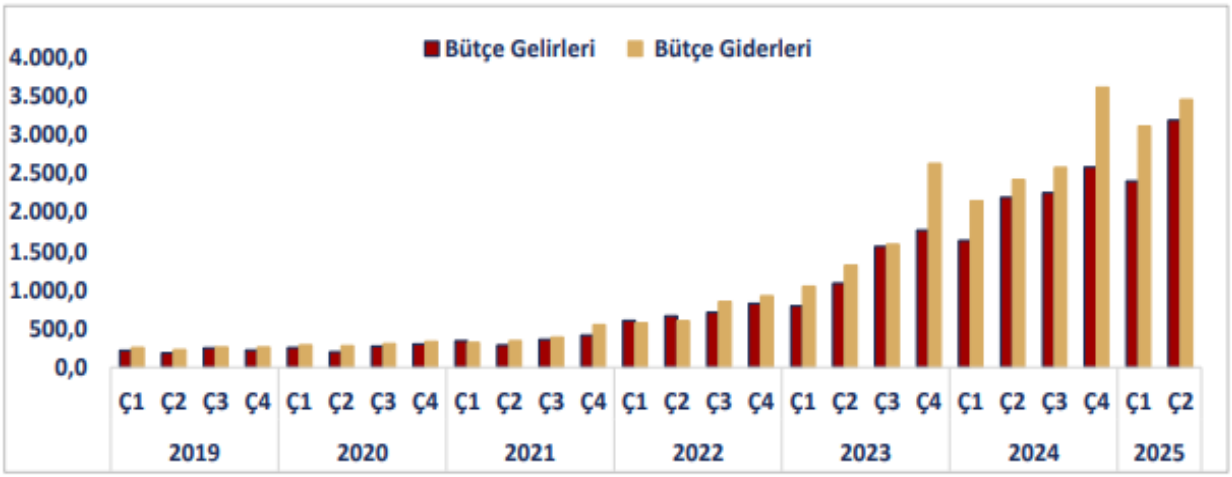
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

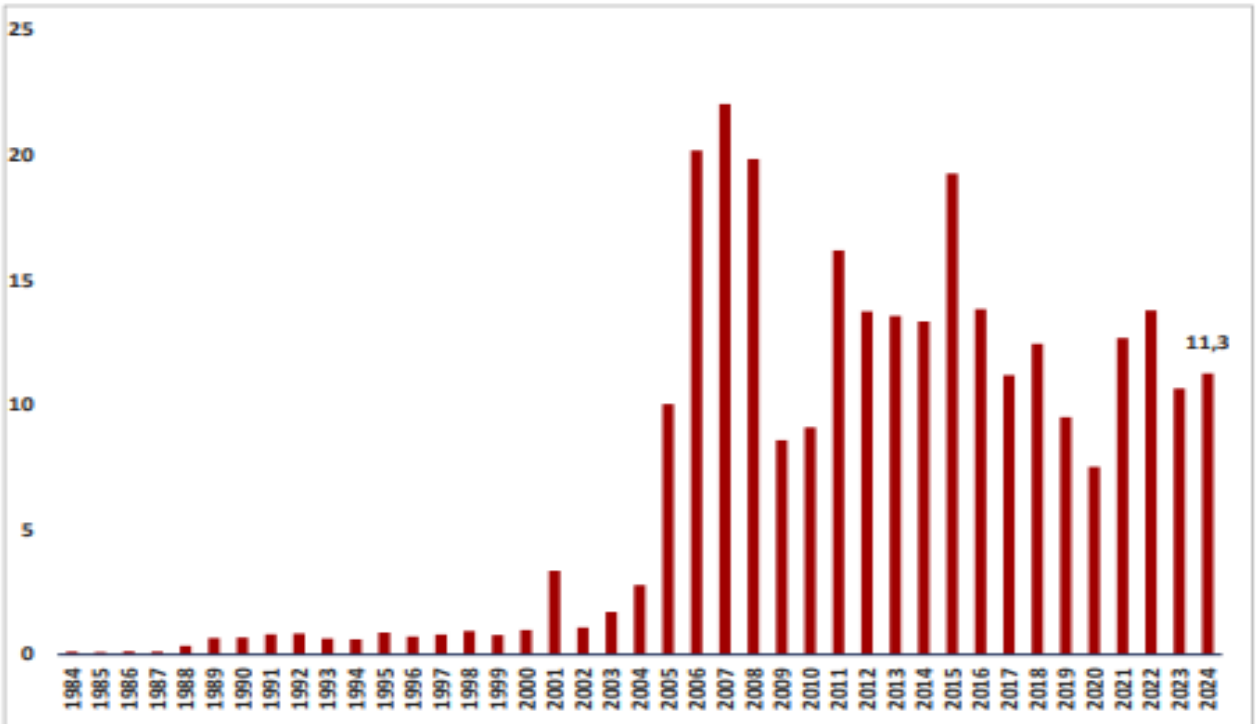
Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuzayında 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*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

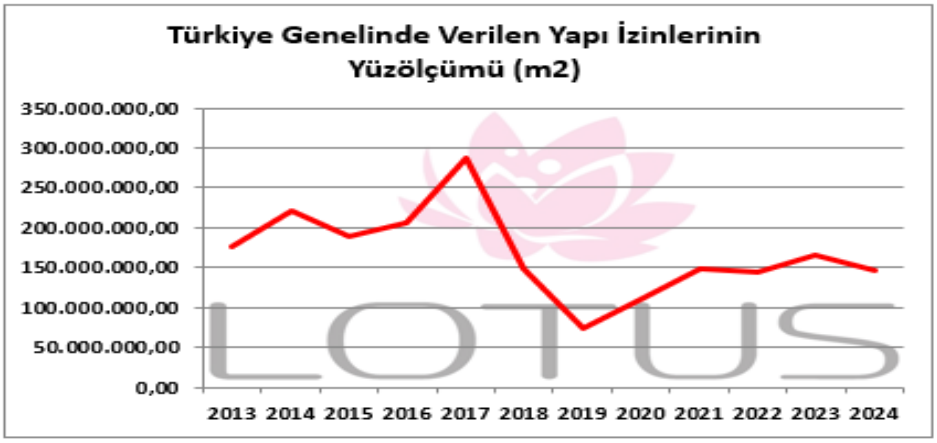
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

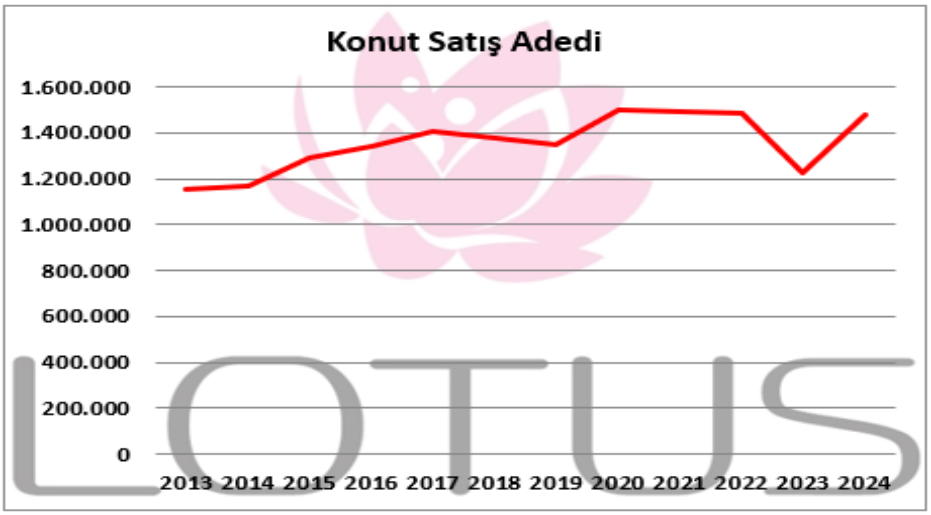
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

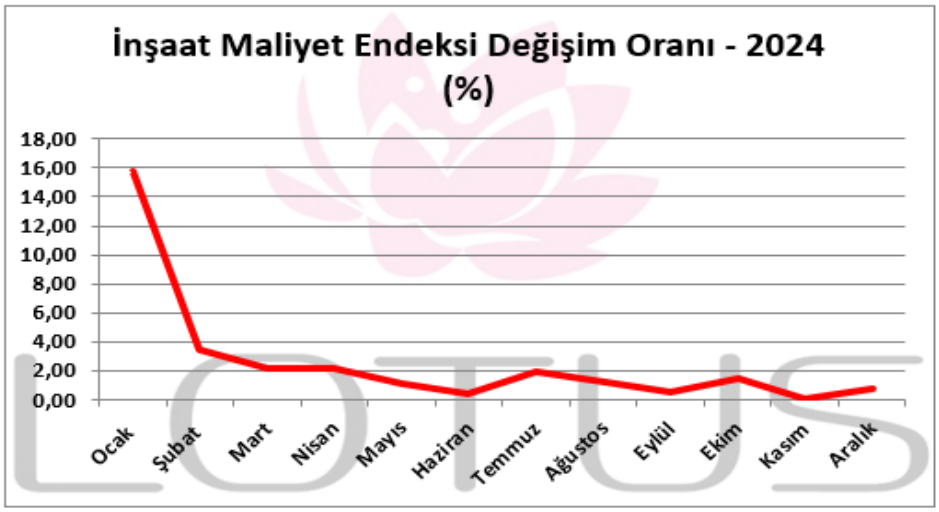
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her 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.


Türkiye Genelinde Verilen Yapı İzinlerinin Yüzölçümü (m2)
350.000.000,00
300.000.000,00
250.000.000,00
200.000.000,00
150.000.000,00
100.000.000,00
50.000.000,00
0,00
2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024


Konut Satış Adedi
1.600.000
1.400.000
1.200.000
1.000.000
800.000
600.000
400.000
200.000
0
2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024


İnşaat Maliyet Endeksi Değişim Oranı - 2024 (%)
18,00
16,00
14,00
12,00
10,00
8,00
6,00
4,00
2,00
0,00
Ocak
Şubat
Mart
Nisan
Mayıs
Haziran
Temmuz
Ağustos
Eylül
Ekim
Kasım
Aralık

Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

- Değerleme konusu 1828 ada 2 nolu parsel 7.364,43 m^2 yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel, yamuğa benzer bir geometrik şekle sahiptir.
- Parselin İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 93 metre cephesi bulunmaktadır.
- Parsel, kuzey ve doğu yönlerinde caddelere, batı ve güney yönlerinde ise komşu parsellere cephelidir.
- Topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

Nevbahar Suites Projesi:

- Nevbahar Suites projesi için 30.12.2025 tarihi itibariyle yapı ruhsatları alınmış olup yapı ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 15.018,04 m^2 dir. A-B-C ve D Blok olmak üzere 4 blok olarak tasarlanan projede 79 adet daire ve 9 adet dükkan bulunacaktır.
- Luxera GYO'nın parseldeki hissesi ve kat karşılığı sözleşmesindeki paylaşım oranı (toplam % 59,80) itibariyle payına düşen toplam satılabilir alan 6.142,88 m^2 satılabilir alanlı 51 adet daire, 1.314,50 m^2 alanlı 7 adet dükkan olmak üzere 7.457,38 m^2 olarak belirlenmiştir.

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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Ulaşım imkânlarının kolaylığı,** - **Kuzey Marmara Otoyolu ve TEM bağlantı yoluna yakınlığı,** - **Tamamlanmış altyapı,** - **İmar durumu,** - **Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması.**	- **İnşaat faaliyetlerine henüz başlanmamış olması.**
Fırsatlar	**Tehditler**
- **Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.**	- **Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,** - **İnşaat maliyetlerinde yaşanan hızlı artış.**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(b) değerleme 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 değerleme 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 değerleme ölçütleri).

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsa Değeri (Luxera GYO Hissesi)
2. Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri

17.1. Arsa değeri

Luxera GYO'na ait arsa hissesinin değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: **Emlak Ofisi- SATILIK – 533 498 59 59**

Değerleme konusu 1875 Ada, 3 Parsel numaralı 8.735,95 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 5 kat) parselin 343 m² hissesi 10.800.000,-TL bedelle satılıktır. (31.487,-TL/m²)

2-Emsal: **Emlak Ofisi- SATILIK – 533 254 21 74**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan (1867 Ada, 4 Parsel) 6.091,77 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 5 kat) parselin 85 m² hissesi 2.350.000,-TL bedelle satılıktır. (~27.647,-TL/m²)

3-Emsal: **Emlak Ofisi- Emlak Ofisi – 507 028 63 03**

Değerleme konusu taşınmazla ile aynı bölgede yer alan (1953 Ada, 3 Parsel) 5.228,21 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 5 kat) parselin 2.278 m² hissesi 72.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 31.607,-TL/m²)

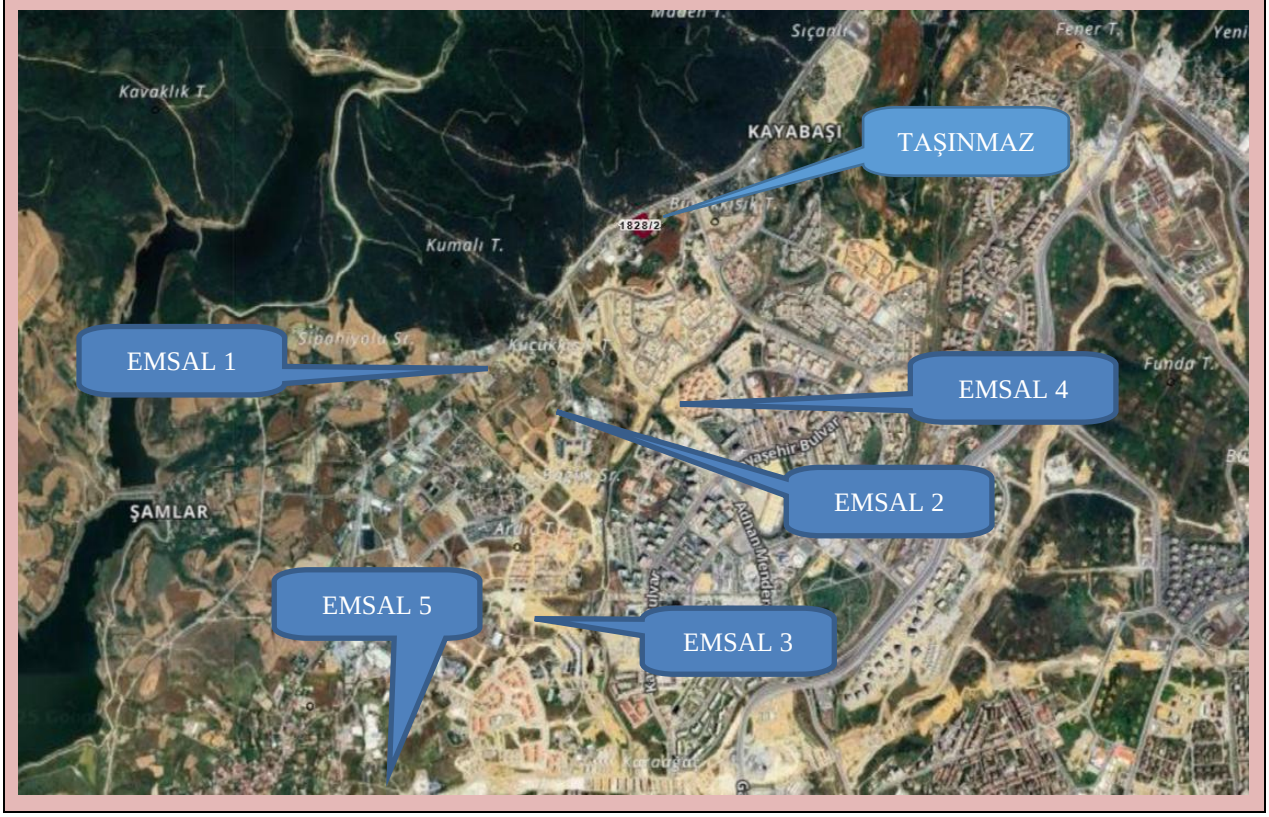
45-Emsal: **Emlak Ofisi- SATILIK – 533 568 10 80**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan (443 Ada, 79 Parsel) 15.670,14 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 6 kat) parselin 109 m² hissesi 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 29.817,-TL/m²)

5-Emsal: **Emlak Ofisi- SATILIK – 535 658 53 49**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan (2197 Ada, 2 Parsel) 2.037,77 m² yüzölçümlü konut imarlı (Emsal:1,00-Yükseklik: 6 kat) parselin 121 m² hissesi 4.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 34.711,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Fiziksel Özellikler		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			4.933,18		Konut Alanı / E:1							32.600
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	31.487	-10%	343	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	31.487
Emsal 2	27.647	-10%	85	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	5%	29.029
Emsal 3	31.607	-10%	2.278	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	5%	33.187
Emsal 4	29.817	-10%	109	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	Benzer	0%	10%	32.798
Emsal 5	34.711	-10%	121	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	5%	36.446

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 16045/81827 hisseye düşen kısmı için takdir olunandeğeriaşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m^2)	Takdir Olunan m^2 Birim Değeri (TL/m^2)	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine (16045/81827) Düşen Kısım (m^2)	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesinin Değeri (TL)
1828	2	7.364,43	32.600	1.444,05	**47.075.000**

17.2. Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında (Luxera GYO'nın parseldeki hissesi dışında - %19,61 - kalan kısım için) 24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmıştır. Sözleşmelere göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahibine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır. Firmanın parseldeki hissesiyle birlikte toplam paylaşım oranı % 59,80 dir.

Luxera GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme 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 güvenirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

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

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinintespitinde, emsallerin talep edilen m^2 birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Vizyoncity Gayrimenkul: 212 979 04 34**): Nevbahar projesinde konumlu, 130 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1. katta konumlu 3+1 daire 13.900.000 TL bedelle satılıktır. **(106.923 TL/m^2)**
- **Emsal-2 (Wafra Gayrimenkul: 542 301 52 52**): Nevbahar projesinde konumlu, 123 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 3+1 daire 14.500.000 TL bedelle satılıktır. **(117.886 TL/m^2)**
- **Emsal-3 (Turyap: 531 500 35 75)**: Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Bir Bahçe projesinde konumlu, 172 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 3+1 daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. **(101.744 TL/m^2)**
- **Emsal-4 (Serra Emlak: 553 111 06 67)**: Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan eden Bir Bahçe projesinde konumlu, 225 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen bahçe katta konumlu 4+1 daire 23.000.000 TL bedelle satılıktır. **(102.222 TL/m^2)**
- **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^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu 3+1 daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. **(93.583 TL/m^2)**
- **Emsal-6 (Başakşehir Emlak Merkezi: 530 561 93 60**): Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ve inşası devam eden Premium Life Saklıbahçe projesinde konumlu, 175 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu 3+1 daire 15.500.000 TL bedelle satılıktır. **(88.571 TL/m^2)**

Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Nevbahar Projesi			88.900
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	106.923	-10%	130	0%	Benzer	0%	Az İyi/Benzer	-5%	-15%	90.885
Emsal 2	117.886	-10%	123	0%	Benzer	0%	Az İyi/Benzer	-5%	-15%	100.203
Emsal 3	101.744	-10%	172	0%	Benzer	0%	Az İyi/Benzer	-5%	-15%	86.483
Emsal 4	102.222	-10%	225	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	92.000
Emsal 5	93.583	-10%	187	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	84.225
Emsal 6	88.571	-10%	175	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	79.714

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

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):

Satılık Dükkân Emsalleri

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

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

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

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

3-Emsal: **YNS YapıTel. / 212 854 15 35**

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

4-Emsal: **SendGroup / 534 239 31 70**

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

5-Emsal: **TuryapMetrokent /533 205 67 46**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Park Mavera 2 sitesinde konumlu, 75 m² kullanım alanlı üst dükkân 10.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~142.667 TL/m²)

Emsal Analizi (Dükkân)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı - İyi		Nevbahar 4 Projesi		Site Dükkanları			97.200
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı			Düzeltme Oranı	
Emsal 1	132.414	-10%	145	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-20%	Benzer	0%	-30%	92.690
Emsal 2	155.556	-10%	180	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-20%	Benzer	0%	-30%	108.889
Emsal 3	135.000	-10%	80	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Benzer	0%	-25%	101.250
Emsal 4	139.189	-10%	185	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-25%	Benzer	0%	-35%	90.473
Emsal 5	142.667	-10%	75	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-25%	Benzer	0%	-35%	92.733

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

Emsal Kroki Tablosu (Dükkân Emsalleri):

17.2.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

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

İskonto Oranına Dair Kabuller

Risk Primi 8%

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

Toplam İnşaat Alanı:

Luxera GYO'nın parseldeki hissesi ve arsa sahipleriyle imzalanan Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine göre projenin tamamlanması halinde bağımsız bölümlerin %59,80'i Luxera GYO'na ait olacaktır.

Projenin toplam inşaat alanı 15.018,04 m^2 dir. Proje bünyesindeki Luxera GYO hissesine tekabül eden satılabilir alanlar ise 6.142,88 m^2 konut, 1.314,50 m^2 dükkan olmak üzere toplam 7.457,38 m^2 dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların değerleme tarihi için ortalama 88.900,-TL/m^2 birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Ticari alanların değerleme tarihi itibariyle ortalama 97.200,-TL/m^2 birim fiyat takdir edilmiş olup toplam satılabilir ticari alanın içerisinde depo ve tahsisili alanlar da bulunacağıda öngörüldüğünden 82.600,-TL/m^2 olarak alınmıştır.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI			
Yıl	**2025**	**2026**	**2027**
Konutlar	%5	%60	%35
Kümülatif Satış Oranı	%5	%65	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKANLARIN SATIŞ HIZI			
Yıl	**2025**	**2026**	**2027**
Dükkanlar	%5	%50	%45
Kümülatif Satış Oranı	%5	%55	%100

İleriki yıllardaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	88.900
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	91.889
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	94.978
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	103.965
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	113.973
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	122.153
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	131.069
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	137.449
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	144.214

Dükkanlar

Yıl	Tarih	Fiyat Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
2025	30.09.25	-	-	1,0000	82.600
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	85.377
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	88.247
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	96.597
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	105.896
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	113.496
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	121.781
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	127.708
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	133.994

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projede henüz inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarlagerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2025	**2026**	**2027**
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%10	%60	%30

Maliyetler:

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerinegöre belirlenmiş, 3C olan yapı sınıfı grubu maliyet bedeline altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak% 10 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti 21.065 TL alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Proje	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
Nevbahar Suites	3C	19.150	15.018	287.595.466
Toplam/Ortalama			15.018	287.595.466

Yapı Birim Maliyeti	19.150
Ek Maliyetler Oranı	10%
Em Maliyetler Dahil Birim Maliyet	21.065
İnşaat İlerleme Oranı	0%
Inşa Edilen m2	0
İnşa Edilecek m2	15.018

Dönemler Itibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	Maliyet Artışı	Gün	Fiy. Kts.	Birim Maliyet
2025	30.09.25	-	-	1,0000	21.065
2025	15.11.25	30%	46	1,0336	21.773
2025	31.12.25	30%	46	1,0684	22.505
2026	30.06.26	20%	181	1,1695	24.635
2026	31.12.26	20%	184	1,2820	27.006
2027	30.06.27	15%	181	1,3740	28.944
2027	31.12.27	15%	184	1,4743	31.057
2028	30.06.28	10%	182	1,5461	32.569
2028	31.12.28	10%	184	1,6222	34.172

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 44 ve 45'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere **24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine göre Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, *değerleme tarihi itibariyle henüz inşaatın başlamamış olması ve satış yapılmamış olması dikkate alınarak emniyetli tarafta kalınması adına, %20 mertebesinde iskonto edilmek suretiyle* **252.400.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

(*) Yapı ruhsatlarında tadilat yapılması ve proje bilgilerinde değişiklik yapılması halinde değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LUXERA NEVBAHAR SUITES PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam İnşaat Alanı (m^2)	15.018
İnşaatın Süresi	2 yıl
Luxera Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	6.143
Luxera Satışa Esas Kalan Toplam Dükkan Alanı (m2)	1.315

Satış Varsayımları

	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Daire Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	91.889	103.965	122.153	137.449
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	564.460.787	638.644.213	750.368.309	844.330.519
Satış Oranı	5%	60%	35%	0%
Satılabilir Dükkan Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	85.377	96.597	113.496	127.708
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	112.227.845	126.977.224	149.190.555	167.872.413
Satış Oranı	5%	50%	45%	0%
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%
Reel İskonto Oranı	38%	28%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,23	1,54	1,85
Etkin Vergi Oranı		0%		
Daire Satış Gelirleri	**28.223.039**	**383.186.528**	**262.628.908**	**0**
Satış Oranı	5%	60%	35%	0%
Kümülatif Satış Oranı	5%	65%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	564.460.787	638.644.213	750.368.309	844.330.519
Yıllık Satış Geliri (TL)	28.223.039	383.186.528	262.628.908	0
Dükkan Satış Gelirleri	**5.611.392**	**63.488.612**	**67.135.750**	**0**
Satış Oranı	5%	50%	45%	0%
Kümülatif Satış Oranı	5%	55%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	112.227.845	126.977.224	149.190.555	167.872.413
Yıllık Satış Geliri (TL)	5.611.392	63.488.612	67.135.750	0
Luxera GYO Geliri	**33.834.432**	**446.675.140**	**329.764.658**	**0**
İnşaat Maliyet Artışı	30%	20%	15%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)	21.773	24.635	28.944	32.569
Kalan İnşaat İlerleme Oranı	5%	60%	35%	0%
İnşa Edilen m2	751	9.011	5.256	0
Kalan İnşaat Gideri	**16.349.509**	**221.978.626**	**152.140.015**	**0**
Serbest Nakit Akımı	**17.484.923**	**224.696.513**	**177.624.642**	**0**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**16.789.398**	**183.305.182**	**115.465.694**	**0**

%20 iskonto edilmiş hak ve fayda değeri (TL)	252.400.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değerigelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmış olup **252.400.000,-TL** olarak; rapora konu parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 16045/81827 Hisseye tekabül eden arsa değeri ise Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre hesaplanmış olup **47.075.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje henüz başlamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan notlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

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

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

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

Rapora konu arsanın Luxera Gayrimenkul payına tekabül eden hissesinin değeri 47.075.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 252.400.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parsele ilişkin 24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelere göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahibine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır. Firmanın parseldeki hissesiyle birlikte toplam paylaşım oranı % 59,80 dir.

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

30.12.2025 tarihi itibariyle alınmış yapı ruhsatları bulunmakta olup inşai faaliyetler henüz başlamamıştır.

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

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz, 18.01.2023 tarihinde LUXERA Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edilmiştir. 06.06.2024 tarihinde unvan değişikliği işleminden LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne dönüşmüştür. Mevcut durumda parselüzerinde başlamış bir proje bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tapu siciline şerh edilmiş ve yapı ruhsatları 30.12.2025 tarihi itibariyle alınmıştır. Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerleme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parseldeki**,**

1. Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan hak ve fayda değeri için,

252.400.000,-TL (İkiyüzelliikimilyondörtyüzbin Türk Lirası),

2. Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 16045/81827 hissesine tekabül eden arsa değeri için ise,

47.075.000,-TL (Kırkyedimilyonyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV dâhil (%20) değeri 302.880.000 TL; Luxera Gayrimnekul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 16045/81827 hissesine tekabül eden arsa hissesinin KDV dahil (%10) değeri ise 51.782.500,-TL dir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerleme konusu sözleşmeden kaynaklanan hakları "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alabilir.

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

Bilgilerinize sunulur.

Rapor Revize Tarihi: 09 Ocak 2026

(Rapor Tarihi: 06 Ekim 2025)

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)