



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Zeytinburnu / İSTANBUL

(Luxera Topkapı Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 430

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. ŞİRKET BİLGİLERİ	5
3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
4. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	6
5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	6
7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
8. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	8
9. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	9
9.1. TAPU KAYITLARI.....	9
9.2. TAPU TAKYİDATI	9
9.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
10. BELEDİYE İNCELEMESİ	10
10.1. İMAR DURUMU.....	10
10.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
10.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
10.4. YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
10.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
11.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
11.2. BÖLGE ANALİZİ.....	15
11.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
11.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	19
11.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
11.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	28
12. AÇIKLAMALAR.....	29
13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
14. DEĞERLENDİRME.....	30
15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	30
15.1. PAZAR YAKLAŞIMI	31

15.2. MALİYET YAKLAŞIMI	32
15.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	33
16. FİYATLANDIRMA.....	34
16.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	42
17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	47
17.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	47
17.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
17.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	47
17.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	47
17.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	47
17.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	47
17.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	47
17.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	47
17.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	48
17.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
17.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	48
17.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	48
18. SONUÇ.....	49

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi, No:127, 2945 Ada 75 Nolu Parsel. <u>Zeytinburnu/ İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/430
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada 75 Nolu Parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Merkezi İş Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsa için imzalanmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Luxera Gayrimenkul lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	08.04.2025 tarihli (Değerleme Tarihi: 07.04.2025), 2025/144 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değeri 364.230.000,-TL olarak belirlenmiştir. 07.07.2025 tarihli (Değerleme Tarihi: 30.06.2025), 2025/282 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değeri 671.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ZEYTİNBURNU İLÇESİ, MALTEPE MAHALLESİ’NDE YER ALAN 2945 ADA 75 NOLU PARSEL (LUXERA TOPKAPI PROJESİ) İÇİN İMZALANMIŞ SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GÖRE LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE HAK VE FAYDANIN TOPLAM DEĞERİ	750.200.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

8. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

9. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

9.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	TEOMAN GÜR (1/8) ECMEL GÜR (1/8) ESRA GÜR (1/8) ZERRİN GÜR (1/8) DİLVİN GÜR (1/8) ELA GÜR (1/8) FİKRET GÜR (1/8) MEHMET HİKMET GÜR (1/8)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Zeytinburnu
MAHALLESİ	Merkezefendi
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	75
NİTELİĞİ	Depo ve Arsası
ARSA ALANI	5.398,01 m ²
CİLT NO	103
SAHİFE NO	10153
TAPU TARİHİ	07.04.2025
YEVMIYE NO	7659

9.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu parselde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (19.02.2025 – 4151)
- Tamamında/.... Hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

9.3. Takyidat Açıklamaları

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

10. BELEDİYE İNCELEMESİ

10.1. İmar Durumu

Rapora konu 2945 ada 75 parsel, 71, 72, 73 ve 74 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir.

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 06.12.2007 Tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'na göre "Merkezi İş Alanı" lejantına sahip olup kısmen katlı otopark alanında (eski 72 ve 73 parsellerin bulunduğu bölge) kalmaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin katlı otopark alanında kalan alanı 438,26 m² dir.

Merkezi İş Alanı yapılaşma şartları "Ayrık Nizam / Emsal: 2,00 / Kat Adedi: 15 kata kadar" şeklindedir.



İmar Durumu

10.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

YAPI RUHSATLARI									
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A	27.06.2025 – 33841	157	144 ADET MESKEN + 13 ADET OFİS VE İŞYERİ	4A	9.002,04	1.431,11	9.862,72	20.295,87	16
B	27.06.2025 – 33864	98	98 ADET OFİS VE İŞYERİ	4A	0,00	4.596,34	4.209,34	8.805,68	15
TOPLAM					9.002,04	6.027,45	14.072,06	29.101,55	

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

Parsel üzerindeki yapılar 19.02.2025 tarihinde riskli yapı olarak ilan edilmiş olup yıkılmış durumdadır. Parsel halihazırda boş durumdadır.

10.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yapı denetimleri Artlife Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Adres: Arnavutköy Merkez Mahallesi, Selvili Sokak No:1-3A, Arnavutköy/İstanbul

10.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

10.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

10.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Müşteri tarafından temin edilip tarafımıza iletilen 09.07.2025 tarihli takbis belgesine göre rapora konu 2945 ada 75 parseldeki malikler taşınmazı 07.04.2025 tarihinde tevhit işleminden edinmiştir.

10.5.2.Belediye Bilgileri

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

Rapora konu 2945 ada 75 parsel, 71, 72, 73 ve 74 parsellerin tevhit edilmesinden meydana gelmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Arsa sahipleri ve Luxera Gayrimenkul arasında 21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahiplerine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

10.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

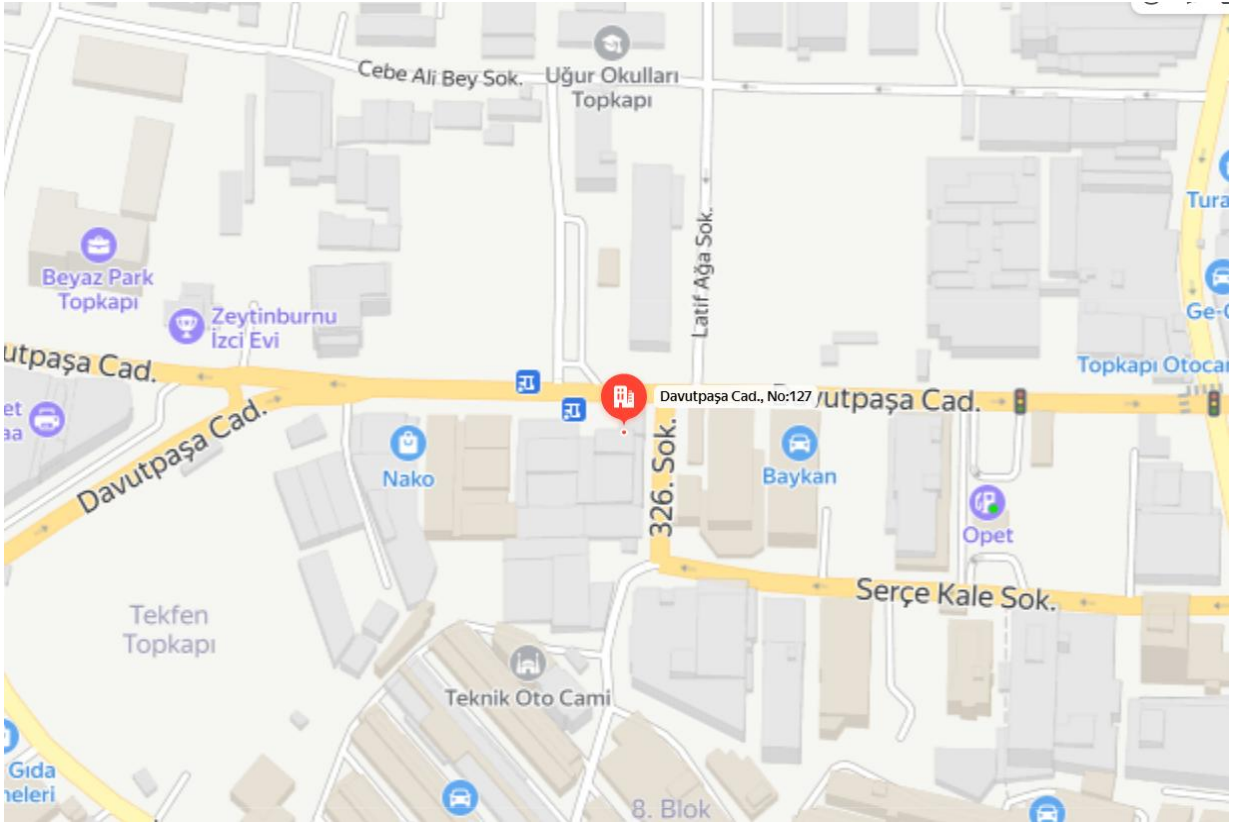
11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

11.1. Konum ve Çevre Bilgileri

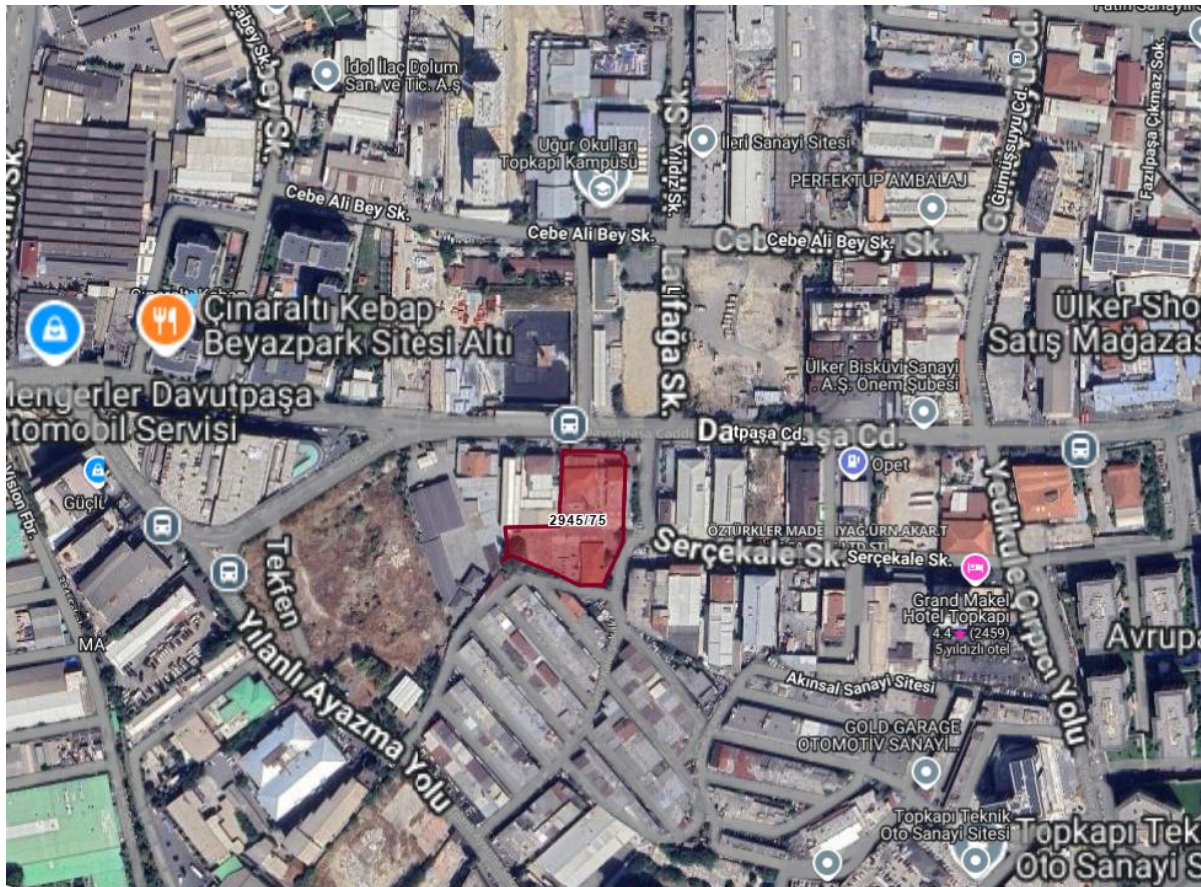
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi'nde konumlu 2945 Ada 75 parsel numaralı arsadır.

Parselin yakın çevresinde genellikle 20-30 yıllık imalathane ve sanayi yapıları, iş merkezleri ve yeni inşa edilen konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki önemli noktalar olarak TİM 1 Sanayi Sitesi, Ülker Fabrikası, Kale İş Merkezi, İn İstanbul Stesi, Nef 13 Merter Sitesi, Koç Üniversitesi Hastanesi, Avrupa Konutları Kale Sitesi ve Atatürk Öğrenci Yurdu sayılabilir. Taşınmazın D-100 Karayolu'na, Metrobüs ve Metro Duraklarına olan yakınlığıyla önemli bir ulaşım avantajı bulunmaktadır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz; D-100 Karayolu'na 500 m., Marmara Forum Alışveriş Merkezi'ne 3,7 km, Haliç Köprüsü'ne 4,2 km, Veliefendi Hipodromu'na ise yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.



Konum Krokileri

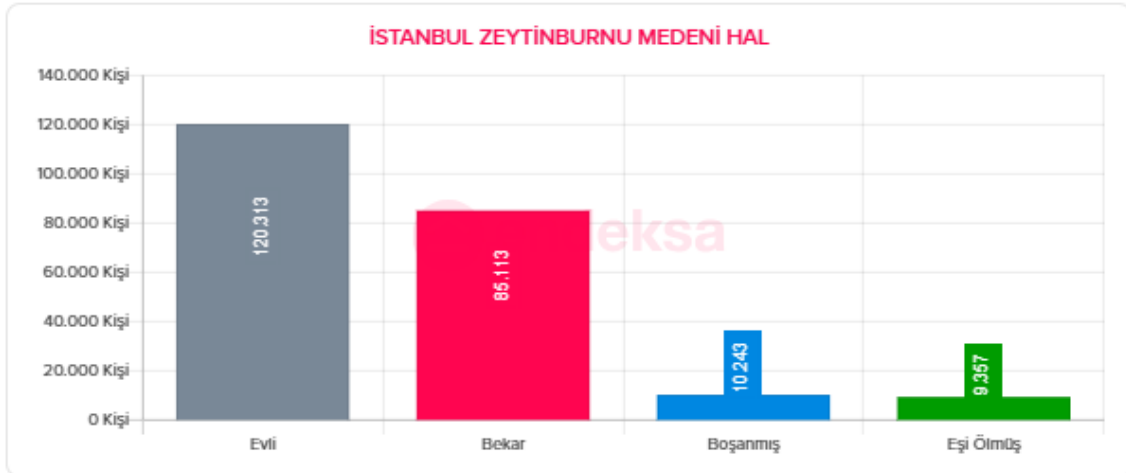
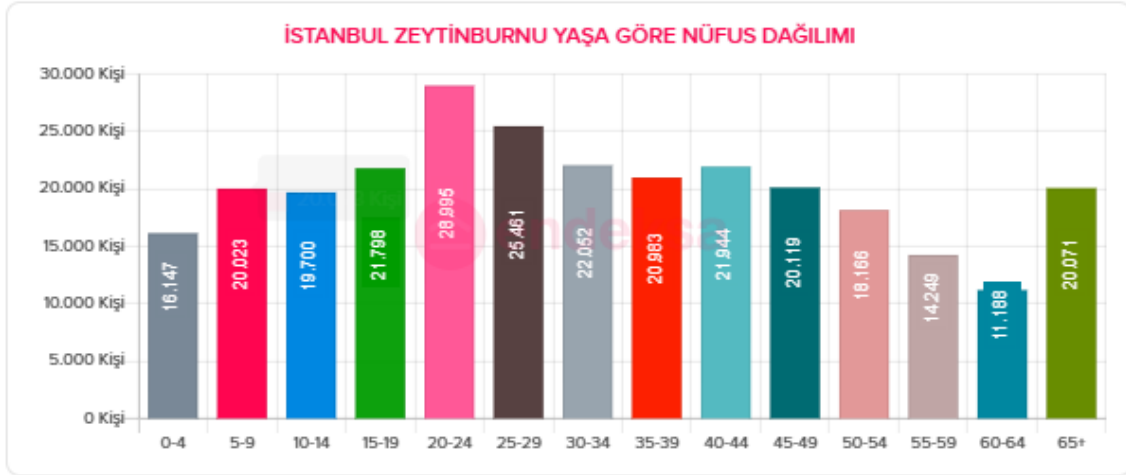
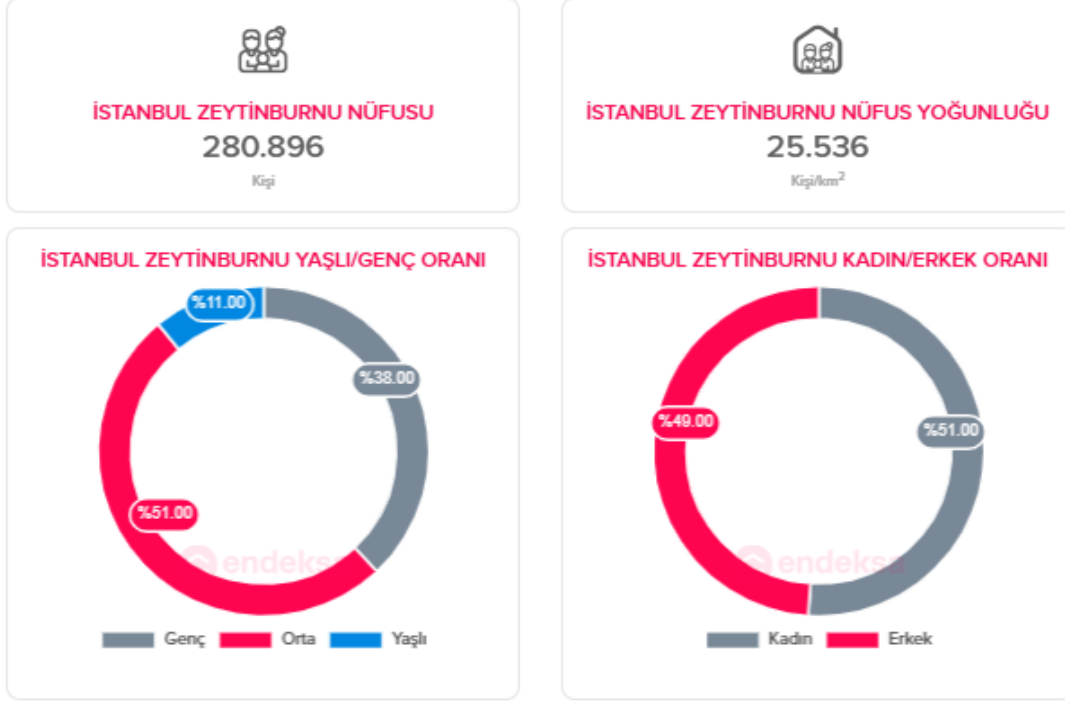


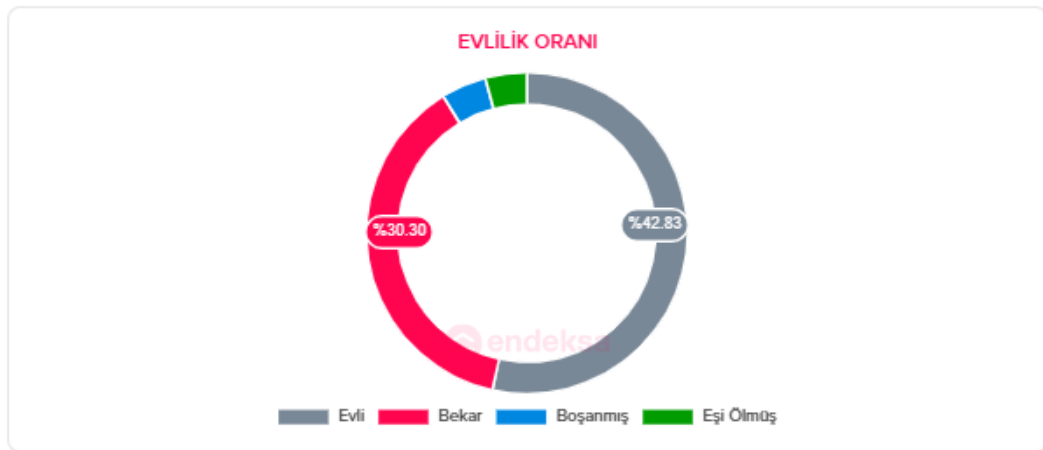
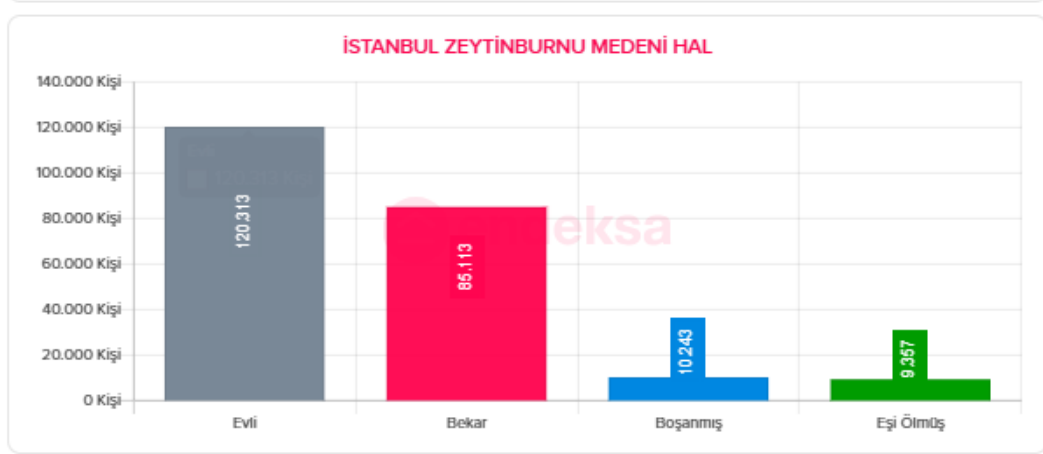
Uydu Görünümleri

11.2. Bölge Analizi

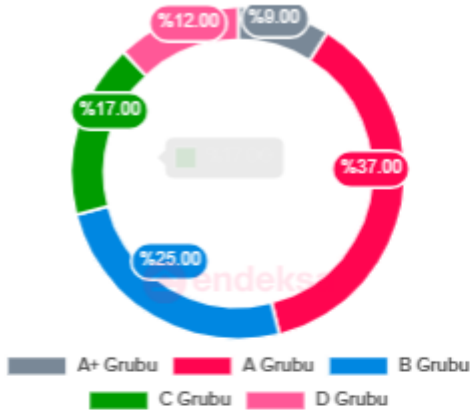
11.2.1. Zeytinburnu İlçesi

Demografik Veriler:

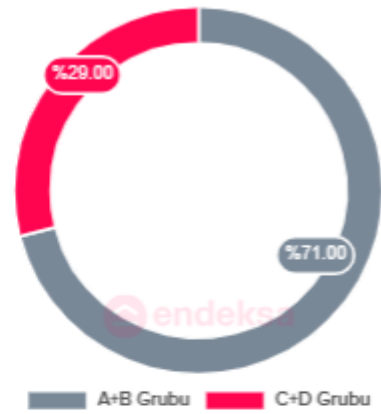




SOSYO-EKONOMİK STATÜ ORANI



A+B / C+D GRUBU



HANE HALKI

3,66



KİŞİ BAŞI GELİR Bilgi

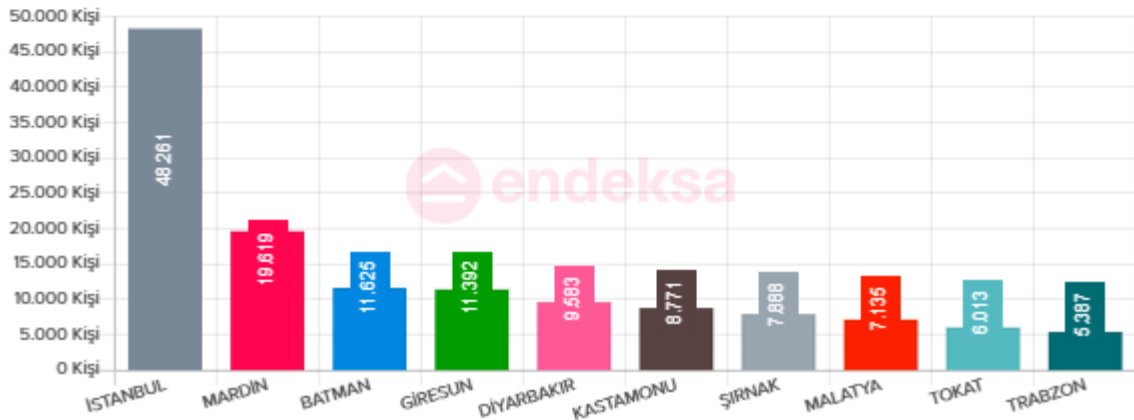
20.598 ₺



HANE GELİRİ Bilgi

64.678 ₺

KÜTÜK DAĞILIMI



11.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde

imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

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

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

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

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

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

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

11.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu.

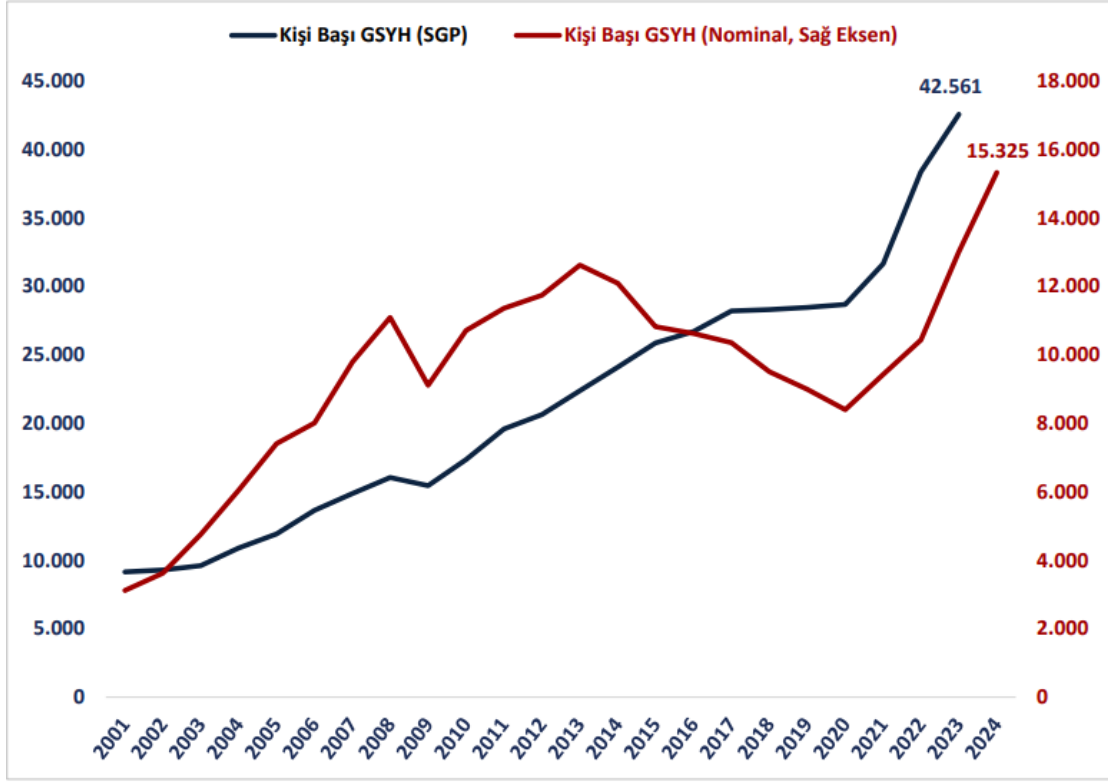
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



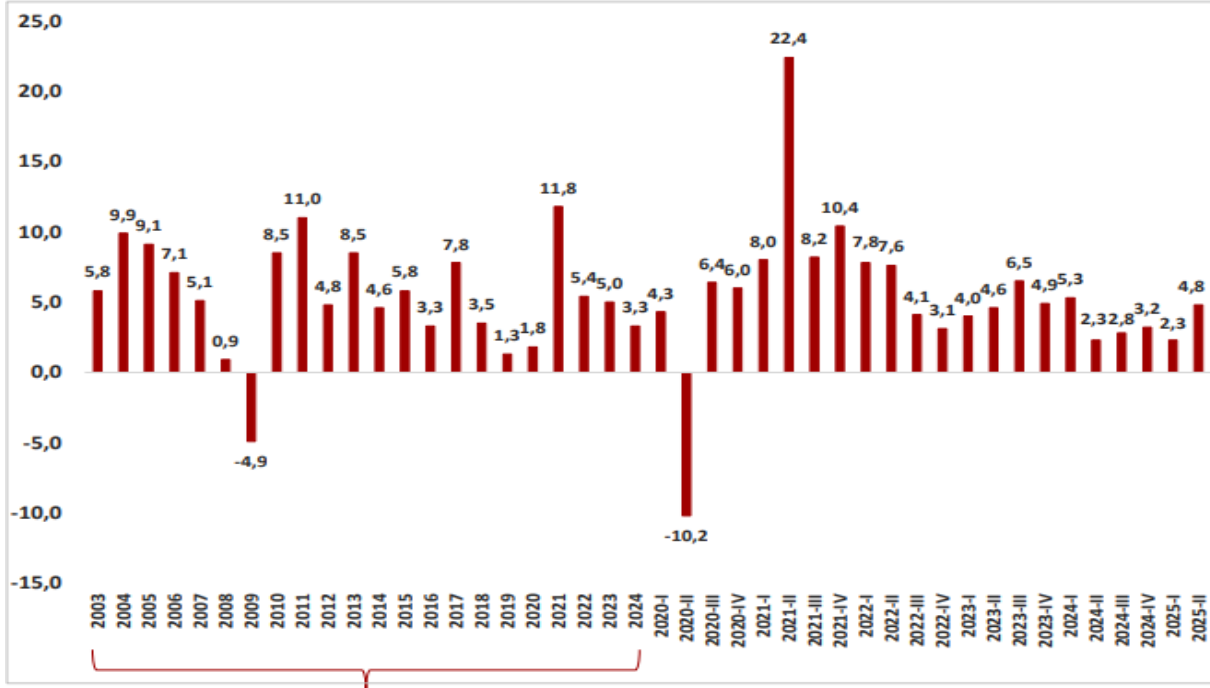
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630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

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

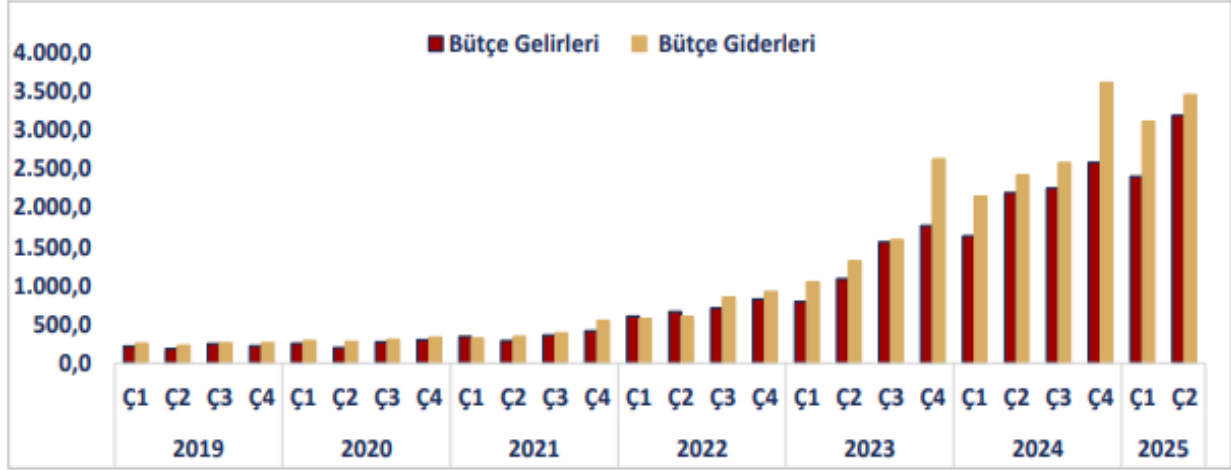
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

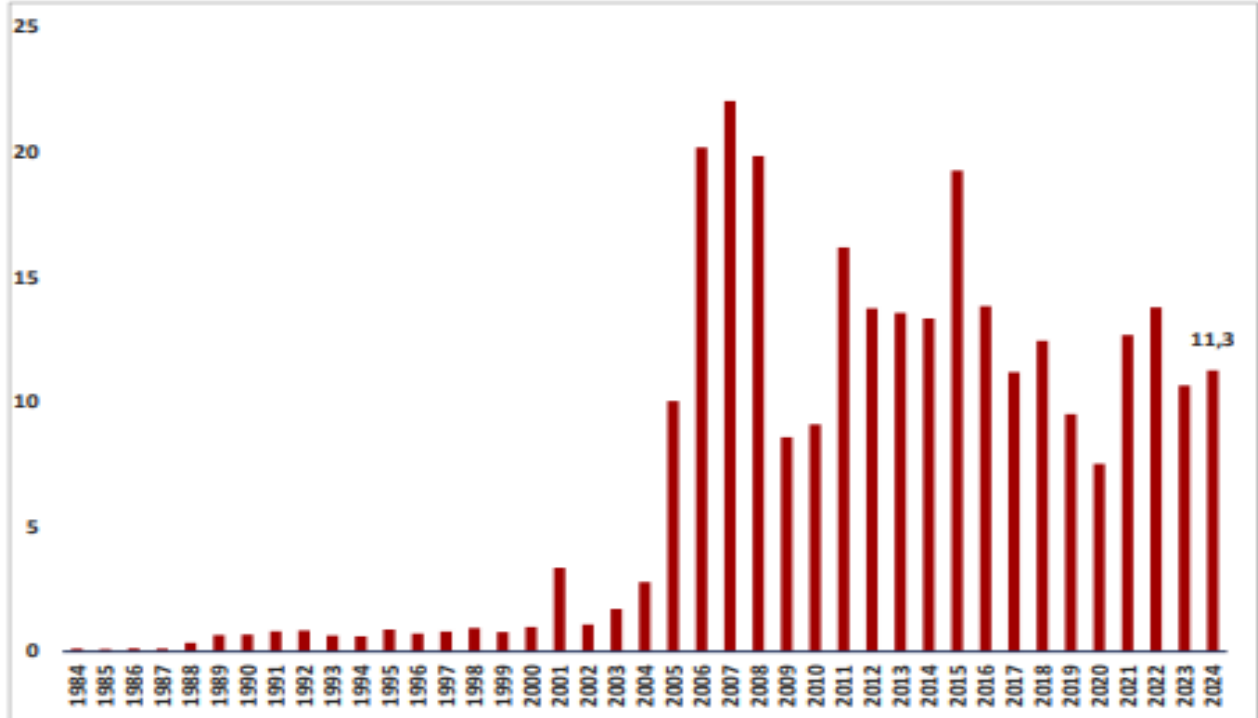
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

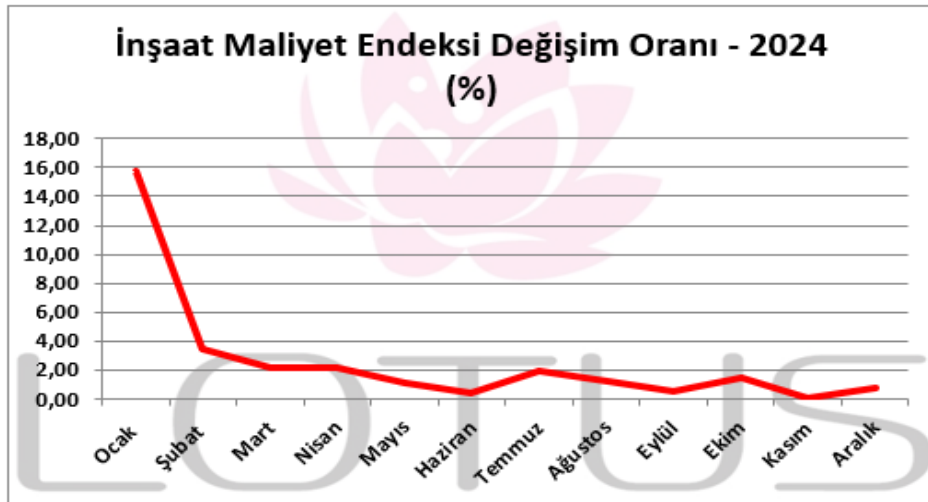
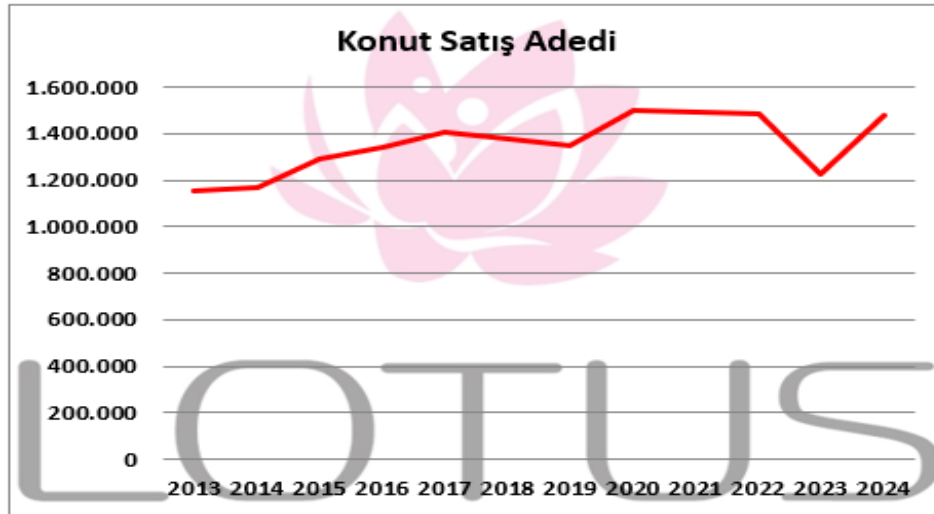
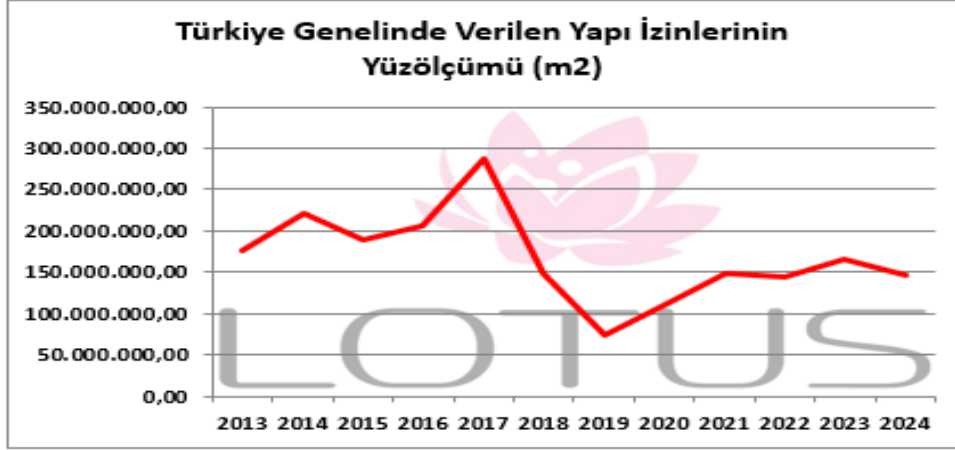
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz 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.

11.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

12. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziksel Özellikleri:

- Değerleme konusu 2945 ada 75 nolu parsel 5.389,01 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır,
- Parselin Davutpaşa Caddesi'ne yaklaşık 45 m, Serçekale Sokağı ise yaklaşık 96 m cephesi bulunmaktadır.
- Parsel boş durumdadır.
- Topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir.
- Parselin çevresi plaka ve panellerle çevrilmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

Luxera Topkapı Projesi:

- Luxera Topkapı projesi, A ve B olmak üzere toplam 2 blok olarak planlanmıştır.
- Proje bünyesinde 17 dükkan, 94 ofis ve 144 konut olmak üzere toplam 255 bağımsız bölüm yer alacaktır.
- Ortak alanlar dâhil blokların toplam inşaat alanı 29.101,55 m²'dir.
- Projenin henüz inşai faaliyete başlanmadığı gözlemlenmiştir.

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

14. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - D-100 Karayolu ve toplu taşıma imkanlarına yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması.	- Projenin başlangıç aşamasında olması (geçici etken), - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Merkezi bi konuda yer alması, - Bölgede yeni konut ve ticari projelerin yoğun olarak hayata geçiriliyor olması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış.

15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

15.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç

duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

15.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

16. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında 21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının % 50'si arsa sahiplerine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

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

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

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

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

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

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Time 34 Gayrimenkul: 531 343 67 38):** Yaklaşık 7 yıllık Avrupa Konutları Kale 2 projesindeki blokta 8. katta konumlu, 178 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 27.750.000 TL bedelle satılıktır. **(155.898 TL/m²)**
- **Emsal-2 (Master Emlak: 212 294 27 27):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan Bakırcı Topkapı projesinde 6. katta konumlu, 118 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 17.000.000 TL bedelle satılıktır. **(144.068 TL/m²)**
- **Emsal-3 (Doğru Gayr: 534 858 92 97):** Yaklaşık 4 yıllık İn İstanbul projesindeki blokta bahçe katta konumlu, 51 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(127.451 TL/m²)**
- **Emsal-4 (Mavi GökyüzüGayr.:506 502 53 95):** Yaklaşık 4 yıllık İn İstanbul projesindeki blokta 15. katta konumlu, 63 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 8.000.000 TL bedelle satılıktır. **(126.984 TL/m²)**
- **Emsal-5 (Remax: 212 801 31 90):** Taşınmaza yakın mesafedeki yeni Dia Centro projesindeki blokta 4. katta konumlu, 65 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 8.500.000 TL bedelle satılıktır. **(130.769 TL/m²)**
- **Emsal-6 (Prp House: 532 582 03 39):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan Bakırcı Topkapı projesinde 8. katta konumlu, 164 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3,5+1 daire 22.600.000 TL bedelle satılıktır. **(137.805 TL/m²)**

Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu					Yeni yapı-İyi					128.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	155.899	-10%	178	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Benzer	0%	-5%	148.104
Emsal 2	144.068	-10%	118	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	129.661
Emsal 3	127.451	-10%	51	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Benzer	0%	-5%	121.078
Emsal 4	126.984	-10%	63	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Benzer	0%	-5%	120.635
Emsal 5	130.769	-10%	65	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Benzer	5%	-5%	124.231
Emsal 6	137.805	-10%	164	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	124.024

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Emsaller satılabilir brüt alandır. Rapora konu proje için satılabilir alanlar dikkate alındığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. 1, 3 ve 4 nolu emsaller 3-7 yıllık projelerde yer almakta olup rapora konu proje yeni proje olacağından bina yaşı düzeltmesi yapılmıştır. Emsaller benzer konumdadır. Belirlenen değer, projede yer alacak dairelerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):

Satılık Ofis Emsalleri

1- Emsal: Remax / 212 657 03 04

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Dia Lity Projesinde konumlu, 55 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~136.363 TL/m²)

2-Emsal: Queens Emlak / 546 568 62 68

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Dia Lity Projesinde konumlu, 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 6.950.000,-TL bedelle satılıktır. (~154.444 TL/m²)

3-Emsal: Melike Bay Gayrimenkul / 532 649 25 75

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, The Merter İstanbul Projesinde konumlu, 445 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi natamam ofis 101.000.000,-TL bedelle satılıktır. (226.966 TL/m²)

4-Emsal: Çap Gayrimenkul Geliştirme / 532 575 12 98

Taşınmaza yakın mesafede yer alan, Dia Lity Projesinde konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi natamam ofis 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~111.111 TL/m²)

Emsal Analizi (Ofis):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					137.200
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	136.364	-10%	55	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	122.727
Emsal 2	154.444	-10%	45	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	139.000
Emsal 3	226.966	-20%	445	0%	Benzer/İçi Natamam	15%	Orta iyi/Benzer	-20%	-25%	170.225
Emsal 4	111.111	-10%	90	0%	Benzer/İçi Natamam	15%	Benzer/Benzer	0%	5%	116.667

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş (3 nolu emsal talep edilen fiyat yüksek olduğundan pazarlık oranı %20 alınmıştır), yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Emsaller yeni projelerde yer almakta olup rapora konu proje de yeni proje olacağından bina yaşı düzeltilmesi yapılmamıştır. Emsallerin beyan edilen alanları satılabilir brüt alanlardır. Rapora konu proje için satılabilir alanlar dikkate alındığından alan düzeltilmesi yapılmamıştır. Luxera Gayrimenkulden alınan bilgiye göre ofis alanları home-ofis şeklinde inşa edileceğinden iç imalatları yapılarak teslim edilecektir. Bu sebeple natamam ofislere göre inşaat maliyeti düzeltilmesi yapılmıştır. Belirlenen değer projede yer alacak ofislerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

Emsal Kroki Tablosu (Ofis Emsalleri):



Satılık Dükkân Emsalleri

1-Emsal: Remax/531 498 56 00

Taşınmaza yakın mesafede, Avrupa Konutları Kale Projesinde yer alan, 220 m² kullanım alanlı dükkân 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~363.636,-TL/m²)

2-Emsal: 4E Emlak Tel. / 532 523 20 69

Taşınmaz ile aynı bölgede, Gümüşsuyu Caddesi üzerinde yer alan yeni projede konumlu, 350 m² kullanım alanlı dükkân 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~228.571,-TL/m²)

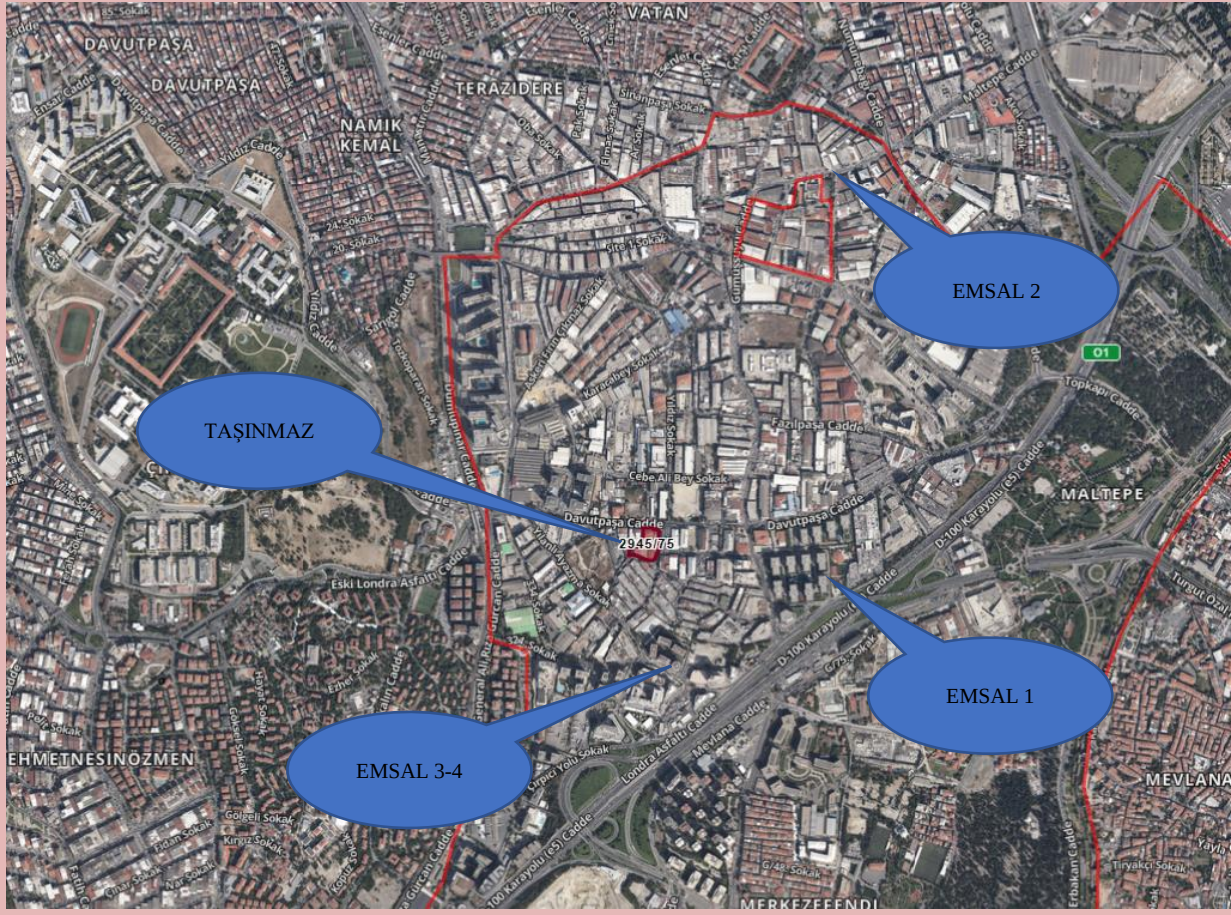
3-Emsal: Remax / 533 711 25 85

Taşınmaza yakın mesafede, Nef 13 Projesinde yer alan, 190 m² kullanım alanlı bulunan dükkân 42.000.000,-TL bedelle satılıktır. (221.053,-TL/m²)

4-Emsal: Remax/533 711 25 85

Taşınmaza yakın mesafede, Nef 13 Projesinde yer alan, 110 m² kullanım alanlı bulunan dükkân 37.500.000,-TL bedelle satılıktır. (340.909,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Dükkan)

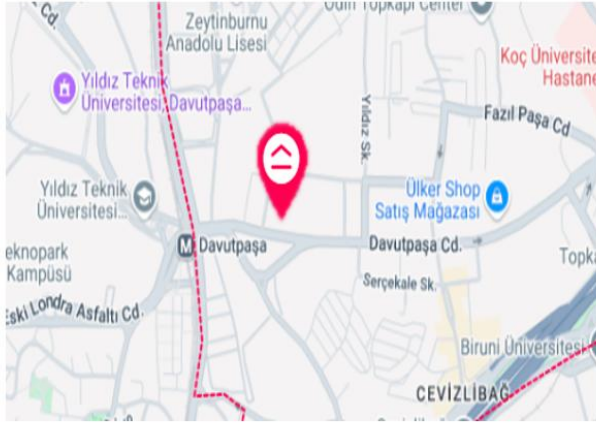
EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					219.100
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	363.636	-10%	220	0%	Benzer	0%	Orta İyi/Benzer	-20%	-30%	254.545
Emsal 2	228.571	-10%	350	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Benzer	10%	0%	228.571
Emsal 3	221.053	-10%	190	0%	Benzer	0%	Orta İyi/Benzer	-20%	-30%	154.737
Emsal 4	340.909	-10%	110	0%	Benzer	0%	Orta İyi/Benzer	-20%	-30%	238.636

Emsaller bölgedeki siteler içerisinde konumlu dükkânlardan seçilmiş olup konum, bina yaşı, kalitesi ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin konumları daha iyi olup konum düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca bina yaşlarına göre düzeltmeler yapılmıştır. Belirlenen değer rapora konu bağımsız bölümlerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

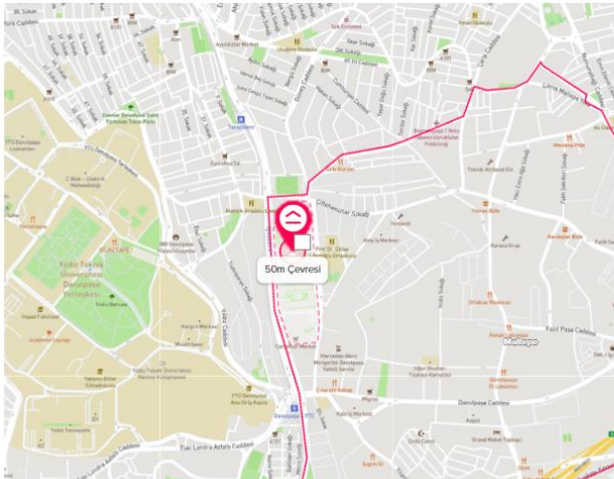
Yakın Çevredeki Projeler:

Beyaz Park Topkapı:

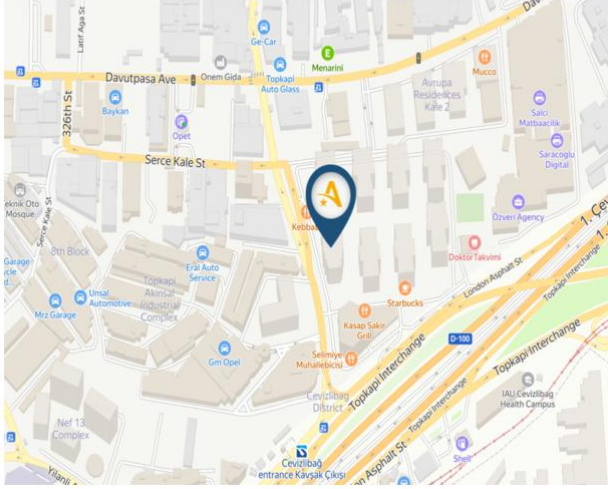
Kentsel Dönüşüm Projesi niteliğinde olan proje 5.500 metrekarelik arsa alanında konumlanıyor. 85.000 metrekare inşaat alanına sahip proje, beş blokta 371 konuttan meydana geliyor. Projede 4.000 metrekare alan üzerinde de ticari üniteler bulunuyor. Beyaz Park Topkapı'da 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri yer alıyor. Dairelerin kullanım alanları ise 70 metrekareden başlatarak 210 metrekareye kadar ulaşıyor. Projede açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, sauna, Türk hamamı gibi sosyal donatılar bulunuyor. 7/24 kamera sistemi ve güvenlik ekibi ile korunan projede hem açık hem de kapalı otopark alanları bulunuyor. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 100.000 – 120.000 TL/m2 aralığındadır.



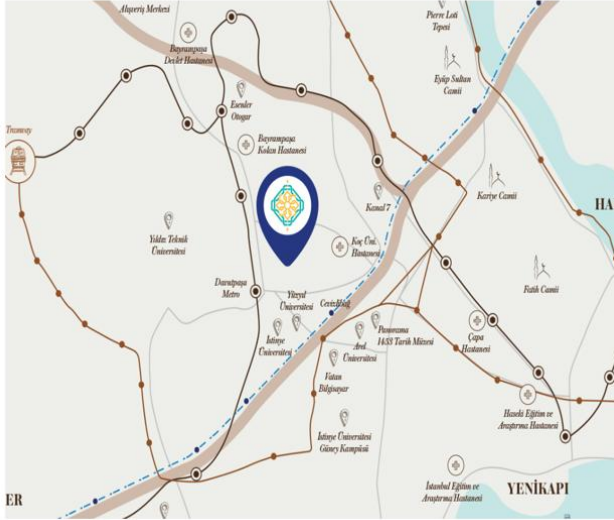
İstanbul Projesi: İş GYO ve NEF ortaklığı imzası taşıyan İstanbul projesi Gala, Lokal, Hayat ve Konsept etaplarından meydana geliyor. İş GYO ve NEF ortaklığı imzası taşıyan İstanbul projesi Gala, Lokal, Hayat ve Konsept etaplarından meydana geliyor. Toplam 80 bin metrekarelik alana kurulan projede sonra olarak Konsept etabı satışa sunuldu. Projede 1+1 daireler 49 metrekare, 2+1 daireler 79 metrekare, 3+1 daireler 131 metrekare, 4+1 daireler ise 225 metrekare büyüklüğe sahip. Toplam 8 adet bloktan oluşan projede 2741 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 100.000 – 130.000 TL/m2 aralığındadır.



Avrupa Konutları Kale Projesi: 681 adet bağımsız bölümden meydana gelen Avrupa konutları Kale projesi 37 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 9 blok olarak tasarlanan Avrupa Konutları Kale projesinde 599 daire, 30 dükkan ve 52 ofisin bulunuyor. Projenin inşaat alanı 206 bin metrekare olarak belirlendi. Projede 1+1'ler 77-80 metrekare, 2+1'ler 102 ila 136 metrekare, 3+1'ler 165-179 metrekare, 4+1'ler 210 metrekare olarak tasarlandı. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 130.000 – 170.000 TL/m2 aralığındadır.



Flores Topkapı Projesi: Flores Topkapı 2 blok, 156 adet daire ve 11 adet dükkandan oluşmaktadır. Projede Playstation oyun odası, müzik odası, fitness salonu ve iki adet kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 110.000 – 140.000 TL/m2 aralığındadır.



16.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

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

İskonto Oranı Hesaplaması

Tarih	İskonto Oranı	Gün	İskonto Katsayısı	Enflasyon Oranı
30.09.25	-	-	1,00000	-
15.11.25	38%	46	1,04143	30%
31.12.25	38%	46	1,08457	30%
30.06.26	28%	181	1,22581	20%
31.12.26	28%	184	1,38825	20%
30.06.27	23%	181	1,53833	15%
31.12.27	23%	184	1,70755	15%
30.06.28	18%	182	1,85445	10%
31.12.28	18%	184	2,01582	10%
30.06.29	18%	181	2,18825	10%
31.12.29	18%	184	2,37866	10%

Toplam İnşaat Alanı (*):

Luxera GYO ile arsa sahipleri arasında imzalanan taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre bağımsız bölümlerin %50'si Luxera GYO'na ait olacaktır. Luxera GYO'na ait olacak bağımsız bölümlerin devirleri inşaat aşamaları tamamlandıkça yüzdesel olarak gerçekleşecektir.

Projenin toplam inşaat alanı 29.101,55 m²'dir. Luxera GYO'ndan alınan bilgiye göre proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 13.007,91 m², satılabilir ofis alanı 6.046,82 m², satılabilir dükkan alanı ise 2.789,80 m²'dir. Buna göre toplam satılabilir alan 21.844,53 m² olarak alınmıştır.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların rapor tarihi itibarıyla ortalama 128.000,-TL/m² birim fiyat ile, ofislerin 137.200,-TL/m² birim fiyat ile dükkanların ise 219.100,-TL/m² ile satılacağı varsayılmıştır. Satışların aşağıda yer alan tablolardaki oranlar ile gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Konutlar	%0	%35	%35	%30	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%35	%70	%100	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK OFİSLERİN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Ofisler	%0	%30	%35	%35	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%30	%65	%100	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKANLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Dükkanlar	%0	%30	%30	%40	%0
Kümülatif Satış Oranı	%0	%30	%60	%100	%100

İleriki yıllardaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	128.000
15.11.25	30%	46	1,03362	132.303
31.12.25	30%	46	1,06837	136.751
30.06.26	20%	181	1,16946	149.691
31.12.26	20%	184	1,28204	164.101
30.06.27	15%	181	1,37404	175.878
31.12.27	15%	184	1,47434	188.716
30.06.28	10%	182	1,54610	197.901
31.12.28	10%	184	1,62220	207.642
30.06.29	10%	181	1,70071	217.691
31.12.29	10%	184	1,78442	228.406

Ofisler

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	137.200
15.11.25	30%	46	1,03362	141.812
31.12.25	30%	46	1,06837	146.580
30.06.26	20%	181	1,16946	160.450
31.12.26	20%	184	1,28204	175.896
30.06.27	15%	181	1,37404	188.519
31.12.27	15%	184	1,47434	202.280
30.06.28	10%	182	1,54610	212.125
31.12.28	10%	184	1,62220	222.566
30.06.29	10%	181	1,70071	233.338
31.12.29	10%	184	1,78442	244.823

Dükkanlar

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	219.100
15.11.25	30%	46	1,03362	226.466
31.12.25	30%	46	1,06837	234.079
30.06.26	20%	181	1,16946	256.229
31.12.26	20%	184	1,28204	280.895
30.06.27	15%	181	1,37404	301.053
31.12.27	15%	184	1,47434	323.029
30.06.28	10%	182	1,54610	338.751
31.12.28	10%	184	1,62220	355.425
30.06.29	10%	181	1,70071	372.627
31.12.29	10%	184	1,78442	390.967

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin henüz inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2025	2026	2027
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%5	%45	%50

Maliyetler:

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, imar durumuna ve kat yüksekliği hakkına göre ve 4A olan yapı sınıfı grubu maliyet bedeline altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak % 10 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti 23.650 TL alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
2945 ada 75 Parsel Projesi	4A	21.500,00	29.101,55	625.683.325
Toplam/Ortalama			29.101,55	625.683.325
Yapı Birim Maliyeti				21.500
Ek Maliyetler Oranı				10%
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet				23.650
Toplam İnşaat Maliyeti				688.251.658
İnşaat İlerleme Oranı				0%
İnşa Edilen m2				0
İnşa Edilecek m2				29.102

Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
30.09.25	-	-	1,00000	23.650
15.11.25	30%	46	1,03362	24.445
31.12.25	30%	46	1,06837	25.267
30.06.26	20%	181	1,16946	27.658
31.12.26	20%	184	1,28204	30.320
30.06.27	15%	181	1,37404	32.496
31.12.27	15%	184	1,47434	34.868
30.06.28	10%	182	1,54610	36.565
31.12.28	10%	184	1,62220	38.365
30.06.29	10%	181	1,70071	40.222
31.12.29	10%	184	1,78442	42.202

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere **21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri **750.200.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

(*) İnşai büyüklükler mevcut yapı ruhsatına göre hesaplanmış olup tadilat ruhsatı alınması ya da projede değişiklik olması durumunda değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

LUXERA TOPKAPI PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	5.398,01
Toplam İnşaat Alanı	29.101,55
İnşaatın Süresi	2,5 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	13007,91
Satışa Esas Toplam Ofis Alanı (m2)	6046,82
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	2789,8

Satış Varsayımları

Gerçekleşen 2025 2026 2027 2028 2029

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		132.303	149.691	175.878	197.901	217.691
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.720.986.554	1.947.164.674	2.287.800.678	2.574.282.403	2.831.710.643
Satış Oranı	0%	0%	35%	35%	30%	0%

Satılabilir Ofis Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		141.812	160.450	188.519	212.125	233.338
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		857.513.836	970.211.328	1.139.939.607	1.282.684.501	1.410.952.951
Satış Oranı	0%	0%	30%	35%	35%	0%

Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		226.466	256.229	301.053	338.751	372.627
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		631.793.905	714.826.487	839.877.871	945.048.599	1.039.553.458
Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%	0%

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

Reel İskonto Oranı		38%	28%	23%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü		1,04	1,23	1,54	1,85	2,19

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

Daire Satış Gelirleri	0	0	681.507.636	800.730.237	772.284.721	0
-----------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	0%	35%	35%	30%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	35%	70%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.720.986.554	1.947.164.674	2.287.800.678	2.574.282.403	2.831.710.643
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	681.507.636	800.730.237	772.284.721	0

Ofis Satış Gelirleri	0	0	291.063.398	398.978.863	448.939.575	0
----------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	0%	30%	35%	35%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	30%	65%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	857.513.836	970.211.328	1.139.939.607	1.282.684.501	1.410.952.951
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	291.063.398	398.978.863	448.939.575	0

Dükkan Satış Gelirleri	0	0	214.447.946	251.963.361	378.019.439	0
------------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	30%	60%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	631.793.905	714.826.487	839.877.871	945.048.599	1.039.553.458
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	214.447.946	251.963.361	378.019.439	0

Luxera GYO Geliri (%50)	0	0	593.509.490	725.836.231	799.621.868	0
-------------------------	---	---	-------------	-------------	-------------	---

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		24.445	27.658	32.496	36.565	40.222
İnşaat İlerleme Oranı		5%	45%	50%	0%	0%
İnşa Edilen m2	0	1.455	13.096	14.551	0	0
İnşaat Gideri		35.569.459	362.197.100	472.844.086	0	0

Serbest Nakit Akımı		-35.569.459	231.312.390	252.992.145	799.621.868	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		-34.154.557	188.702.349	164.458.676	431.191.163	0

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	750.200.000
---	-------------

17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve Satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değerigeler indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmış olup **750.200.000,-TL** olaraktakdir edilmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje henüz başlamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 750.200.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parsele ilişkin 21.03.2025 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre projenin % 50'si arsa sahiplerine, % 50'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

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

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

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

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 21.03.2025 tarihinde imzalanmış olup 27.06.2025 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

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

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

18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parseldeki **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 21.03.2025 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için,**

750.200.000,-TL (Yediyüzellimilyonikiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV dâhil (%20) değeri 900.240.000,-TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Kadastro Evrakları
- İnşaat İstikamet Rölevesi
- Takbis Belgesi
- İnşaat Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)