



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](http://www.lotusgd.com)

# **LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Sultanbeyli / İSTANBUL**

**(362 Ada 32 Nolu Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2025/366**

## 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 .....	24
	TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
11.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	27
12.	AÇIKLAMALAR.....	28
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
14.	DEĞERLENDİRME.....	29
15.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	30
15.1.	PAZAR YAKLAŞIMI .....	30

<b>15.2. MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	31
<b>15.3. GELİR YAKLAŞIMI</b> .....	33
<b>16. FİYATLANDIRMA</b> .....	34
<b>16.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)</b> .....	40
<b>17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	44
<b>17.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	44
<b>17.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	44
<b>17.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	44
<b>17.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ</b> .....	44
<b>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</b> .....	44
<b>17.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR</b> .....	44
<b>17.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ</b> .....	44
<b>17.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	44
<b>17.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	45
<b>17.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI</b> .....	45
<b>17.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ</b> .....	45
<b>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</b> .....	45
<b>18. SONUÇ</b> .....	46

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi, No:74, 362 Ada 32 Nolu Parsel. <b>Sultanbeyli / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	23 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>2476</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2025/366</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Eylül 2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ekim 2025
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam Mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 Nolu Parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Rapora konu taşınmaz ile ilgili olarak ilk defa değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>SULTANBEYLİ İLÇESİ, BATTALGAZİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 362 ADA 32 NOLU PARSEL İÇİN İMZALANMIŞ TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GÖRE LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE HAK VE FAYDANIN DEĞERİ</b>	<b>522.700.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

## 3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

<b>SAHİBİ</b>	Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Sultanbeyli
<b>MAHALLESİ</b>	Battalgazi
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	362
<b>PARSEL NO</b>	32
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	15.017,30 m <sup>2</sup>
<b>CİLT NO</b>	51
<b>SAHİFE NO</b>	5010
<b>TAPU TARİHİ</b>	24.04.2012
<b>YEVMIYE NO</b>	1377

### 9.2. Tapu Takyidatı

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

Müşteriden temin edilen 25.09.2025 tarihli tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Serhler Bölümü:**

- Tamamında/... Hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Lehtar: Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (26.09.2025 – 24478)

### 9.3. Takyidat Açıklamaları

Rapora konu arsa üzerinde geliştirilecek projeye istinaden Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat şerhi bulunmaktadır. Parselin alım-satımını engelleyecek bir not olmayıp portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir.

## 10. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 10.1. İmar Durumu

Rapora konu parsel, Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Konut alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsel uygulama görmüş olup herhangi bir terki bulunmamaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:1,01, Kat adedi: 8 kat, TAKS: 0,20-0,50, Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m şeklindedir.

25/09/2025 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
BATTALGAZI	-	362	32	15,017.31 m <sup>2</sup>
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
BATTALGAZI		KARADENİZ		-
Plan Adı	SULTANBEYLİ İLÇESİ K-1 BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	18/03/2011
Fonksiyon Adı	KONUT ALANI (%100.00 - 15,017.31 m <sup>2</sup> )			
Kat Adedi	8		İnşaat Nizamı	-
Taks	0.50		Kaks (Emsal)	1.01

### İmar Durumu

### 10.2. İmar Dosyası İncelemesi

Sultanbeyli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel için aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI									
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
A	30.09.2025 - 2025/620A	78	72 ADET MESKEN+6 ADET İŞYERİ	4A	5.895,80	300,75	7.796,43	13.992,98	11 (3+8)
B	30.09.2025 - 2025/620B	49	49 ADET MESKEN	4A	4.529,62	0,00	2.235,81	6.765,43	11 (3+8)
C	30.09.2025 - 2025/620C	47	47 ADET MESKEN	4A	4.343,88	0,00	3.120,41	7.464,29	11 (3+8)
D	30.09.2025 - 2025/620D	45	45 ADET MESKEN	4A	4.169,77	0,00	2.818,40	6.988,17	11 (3+8)
E	30.09.2025 - 2025/620D	75	75 ADET MESKEN	4A	6.188,98	0,00	6.117,53	12.306,51	11 (3+8)
F	30.09.2025 - 2025/620F	47	43 ADET MESKEN +4 ADET İŞYERİ	4A	4.067,62	238,80	2.280,94	6.587,36	11 (3+8)
G	30.09.2025 - 2025/620G	45	41 ADET MESKEN + 4 ADET İŞYERİ	4A	3.881,88	234,47	2.010,62	6.126,97	11 (3+8)
H	30.09.2025 - 2025/620H	42	39 ADET MESKEN + 3 ADET İŞYERİ	4A	3.696,14	238,81	1.573,18	5.508,13	11 (3+8)
TOPLAM					36.773,69	1.012,83	27.953,32	65.739,84	

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

Parsel üzerinde gecekondü tarzı ruhsatsız yapı bulunmakta olup herhangi bir mahkeme kararı, encümen kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

### **10.4. Yapı Denetim Firması**

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

Değerlemesi yapılan arsanın sahibi Sultanbeyli Belediyesi'nin bağlı iştiraki olan Sulkon İnşaat İmar Plan ve Gayrimenkul A.Ş. olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmaktadır.

### **10.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **10.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **10.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

Taşınmaz 11.08.2025 tarihinde Ticaret Şirketine Ayni Semaye Konulması işleminden Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup öncesinde alım-satıma ilişkin bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **10.5.2. Belediye Bilgileri**

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Arsa sahibi ve Luxera GYO arasında 10.09.2025 tarihli düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 28'i arsa sahiplerine, % 72'si ise Luxera GYO'na; toplam satılabilir ticari inşaat alanının % 35'i arsa sahiplerine, % 65'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

#### **10.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

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

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

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

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

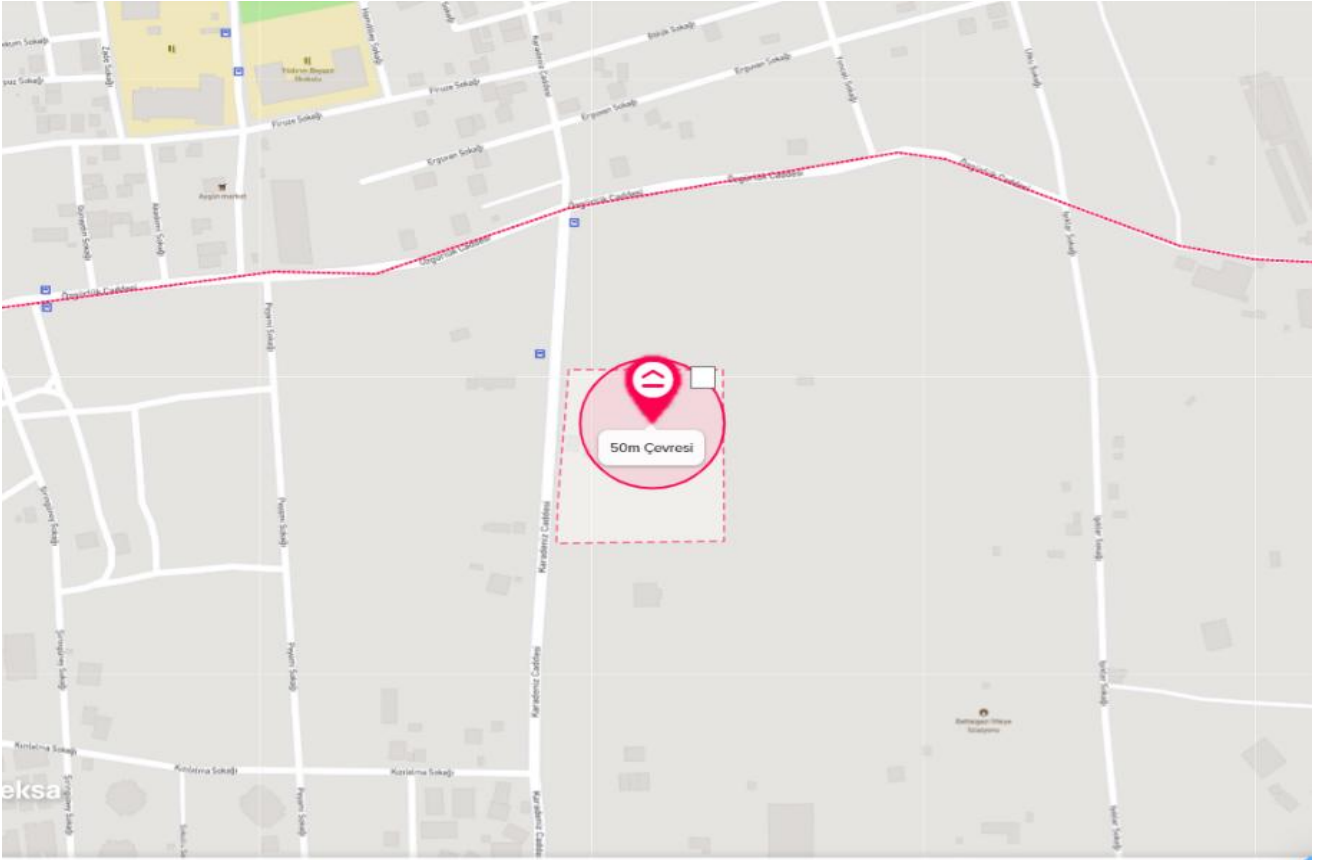
## **11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **11.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi'nde konumlu 362 Ada 32 parsel numaralı arsadır.

Sultanbeyli Devlet Hastanesi'nin yakınında yer alan taşınmazın çevresinde genellikle 2-3 katlı evler, konut siteleri, lojistik merkezleri, imalathaneler ve boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazın yakınındaki bazı önemli noktalar olarak Cemil Meriç Anadolu Lisesi, Emlak Konut Sitesi, Suryapı İlkbahar Sitesi, Battalgazi İtfaiye İstasyonu gibi noktalar bulunmaktadır. Kuzey Marmara Otoyolu'na olan yakınlığı sebebiyle rapora konu parselin ulaşım avantajı bulunmaktadır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz; Kuzey Marmara Otoyolu'na 800 m., Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne 1 km., Şile Otoyolu'na ise yaklaşık 4,2 km. mesafede yer almaktadır.



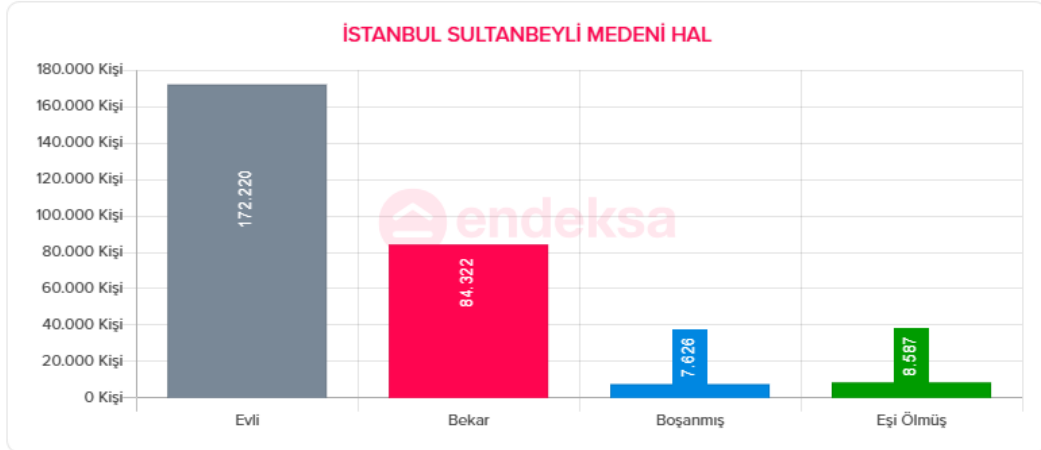
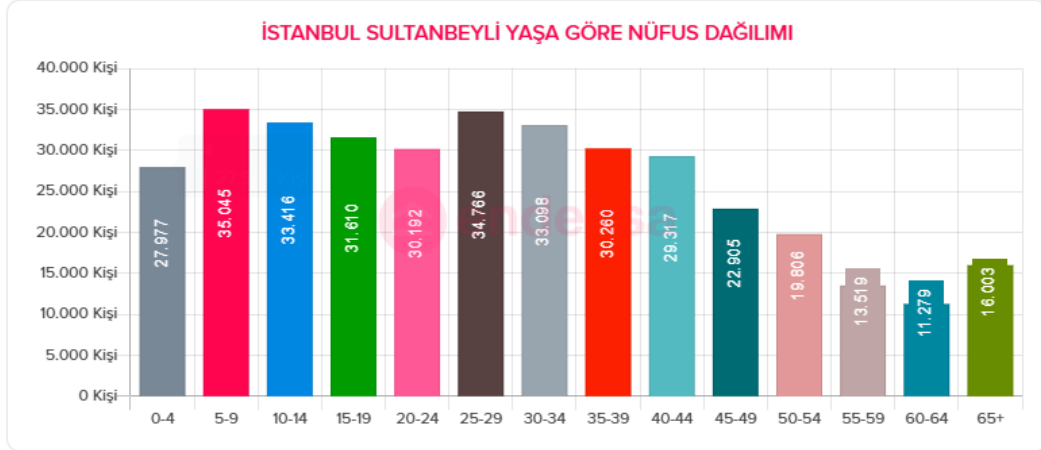
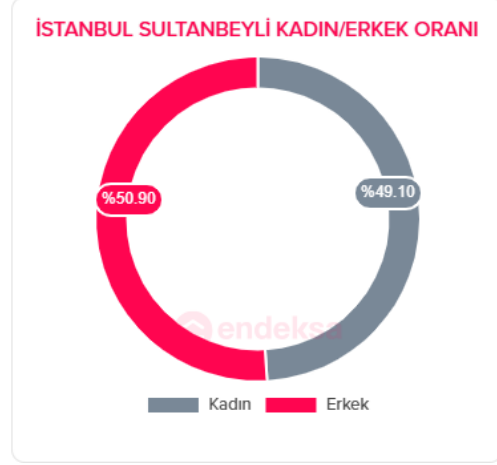
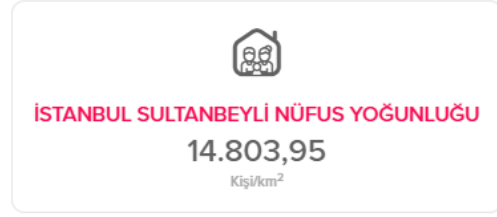
### Konum Krokileri

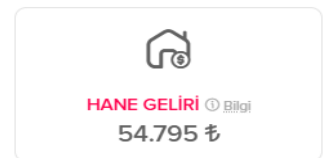
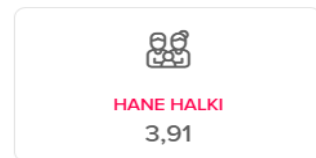
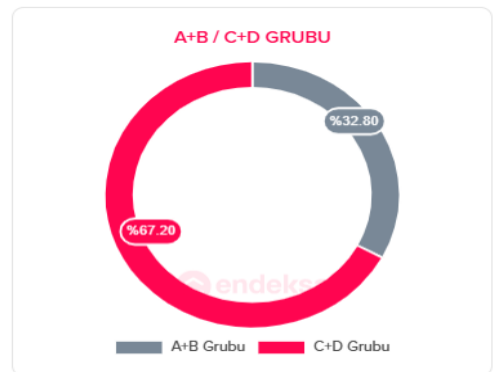
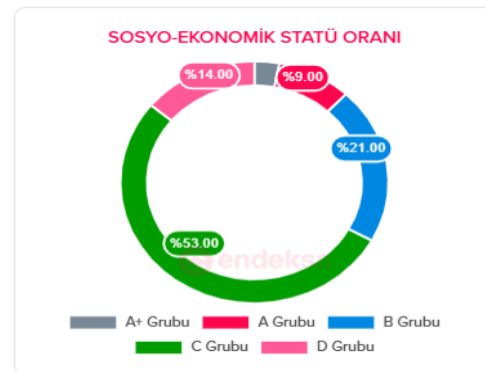
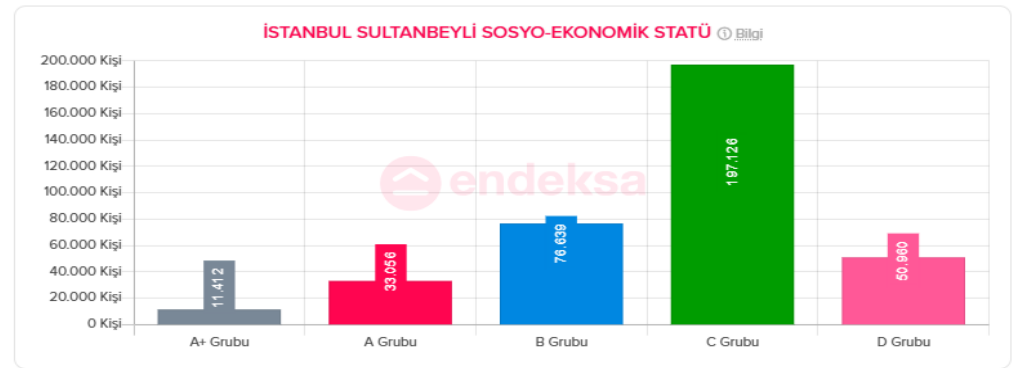
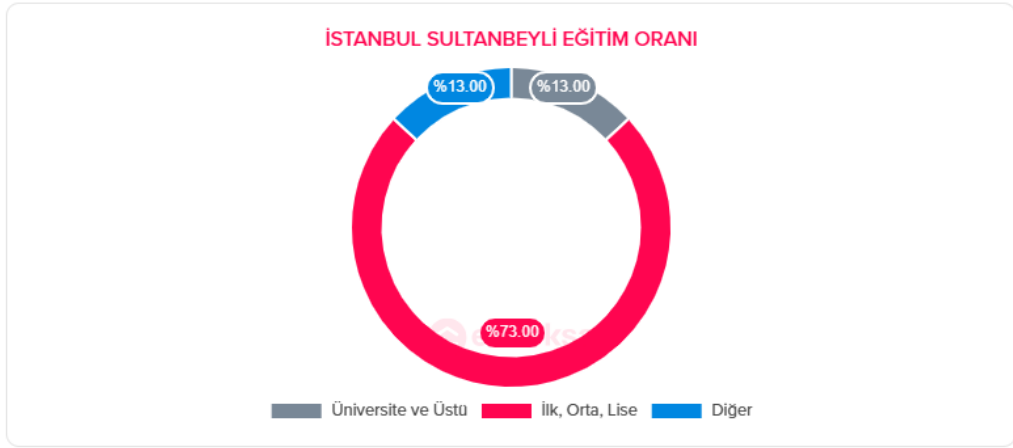
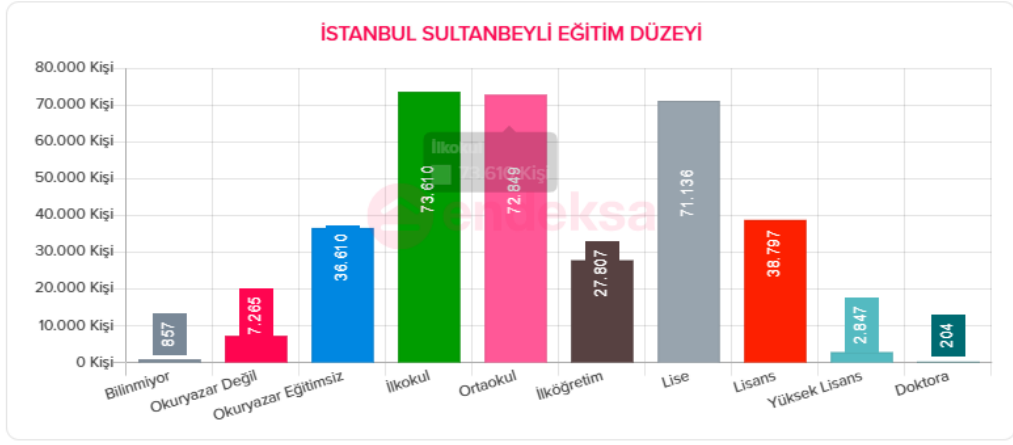


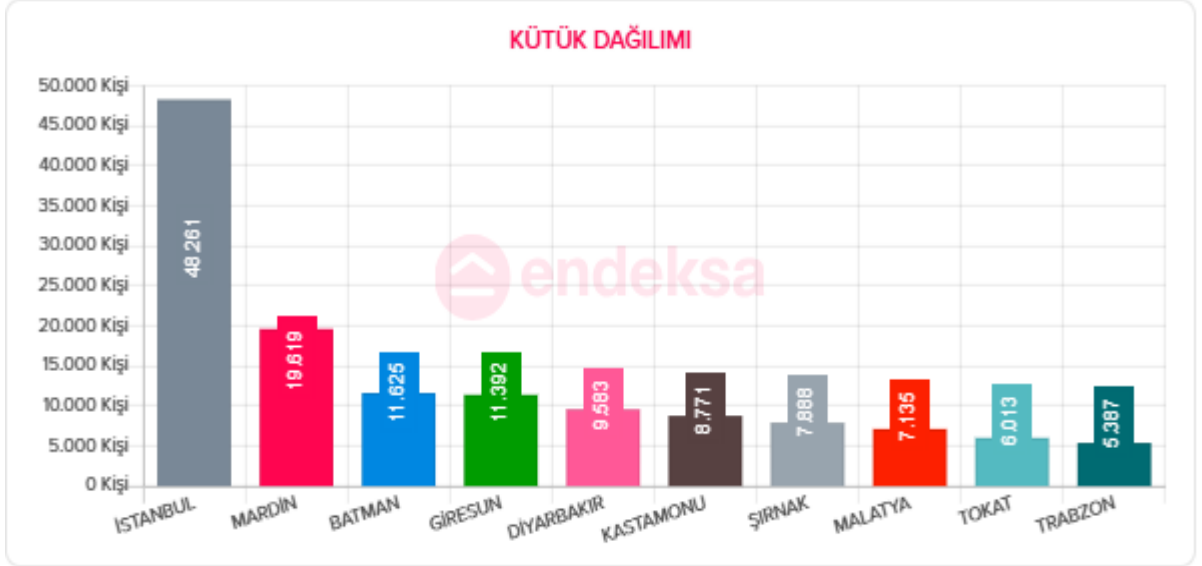
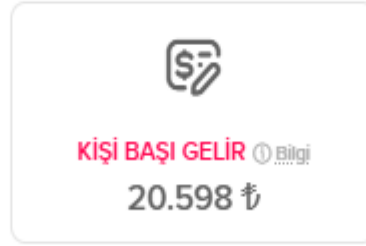
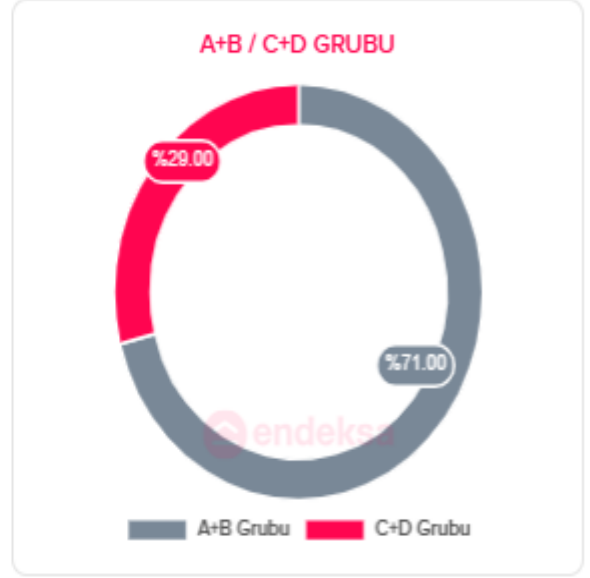
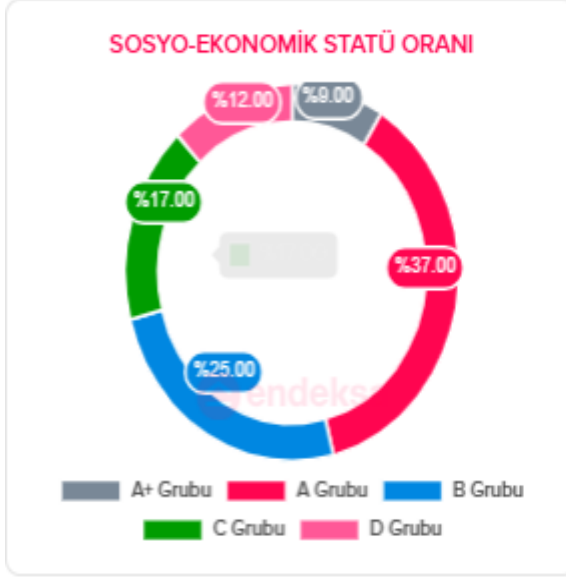
## 11.2. Bölge Analizi

### 11.2.1.Sultanbeyli İlçesi

Demografik Veriler:







### 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 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 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 aşılamların 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 kırılmalı bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

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

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

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

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

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

#### **11.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü**

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

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

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

### TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

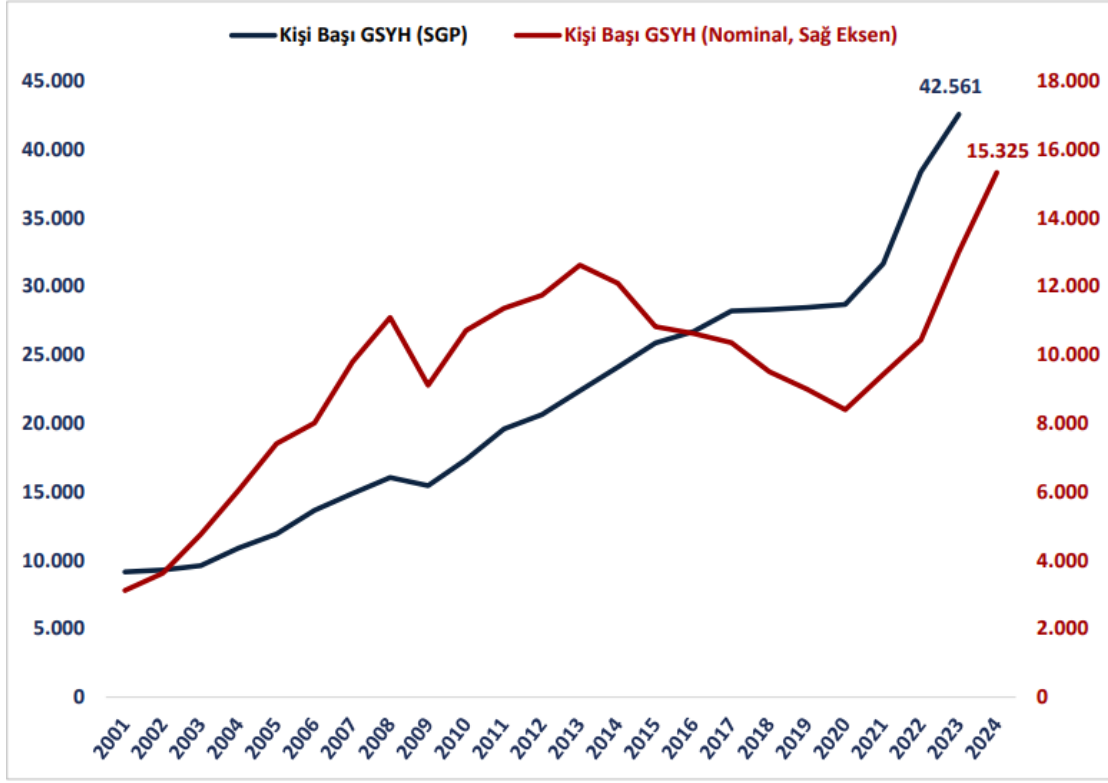
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur.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

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

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

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

### Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



#### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

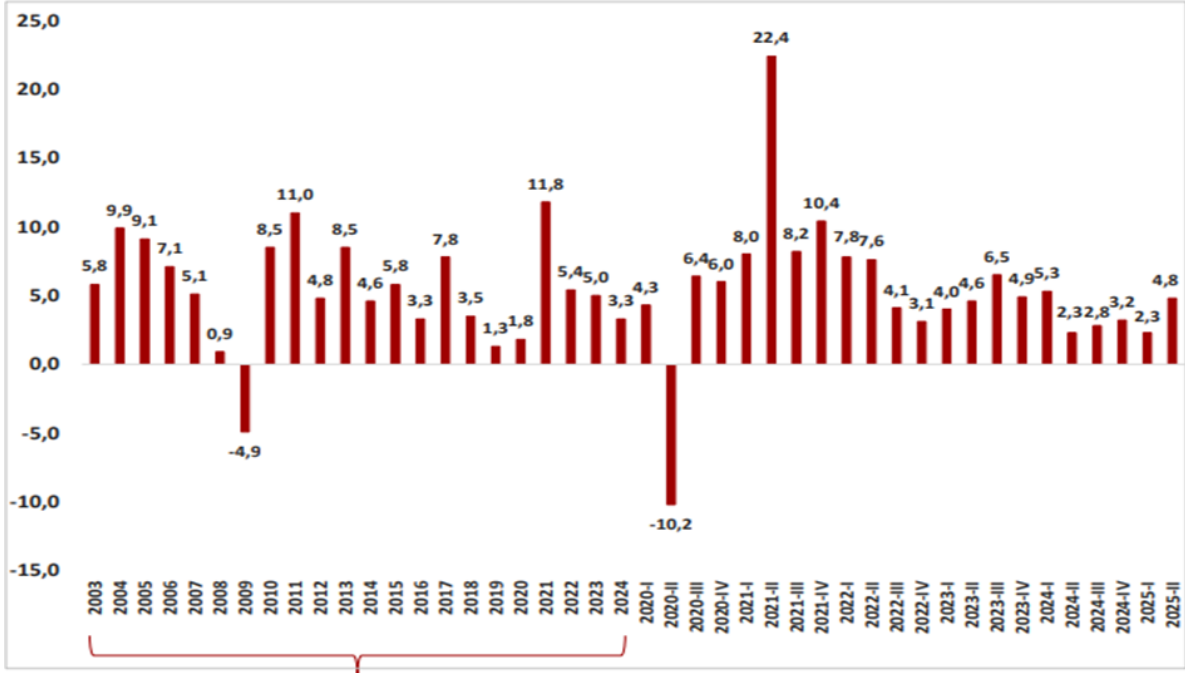
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9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

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

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

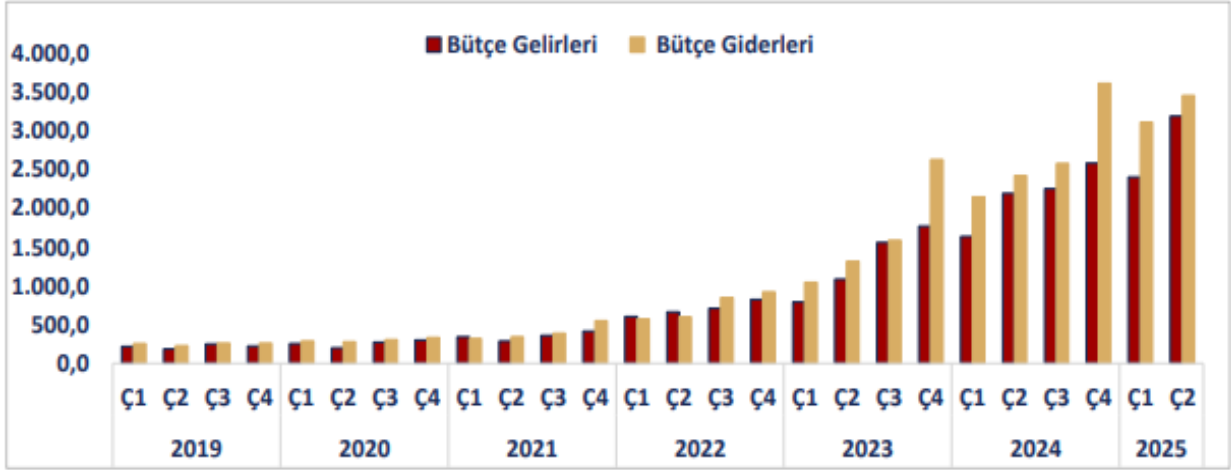
## 2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

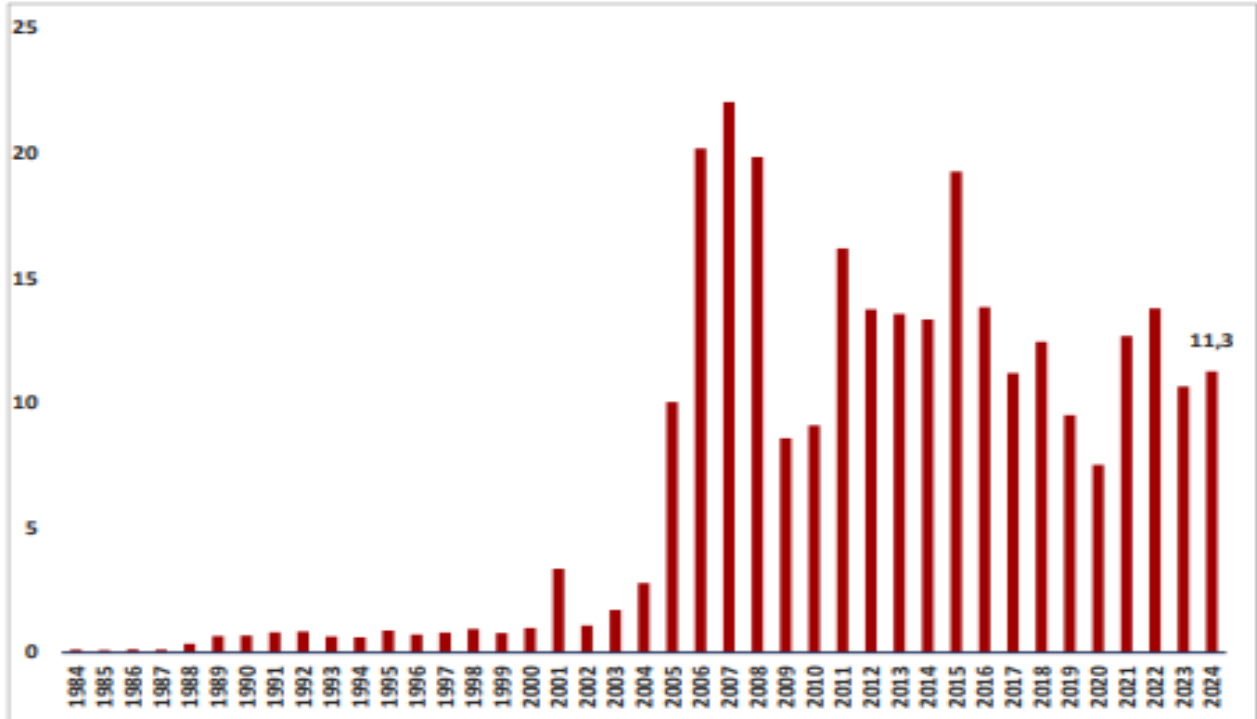
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



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

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

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

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

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

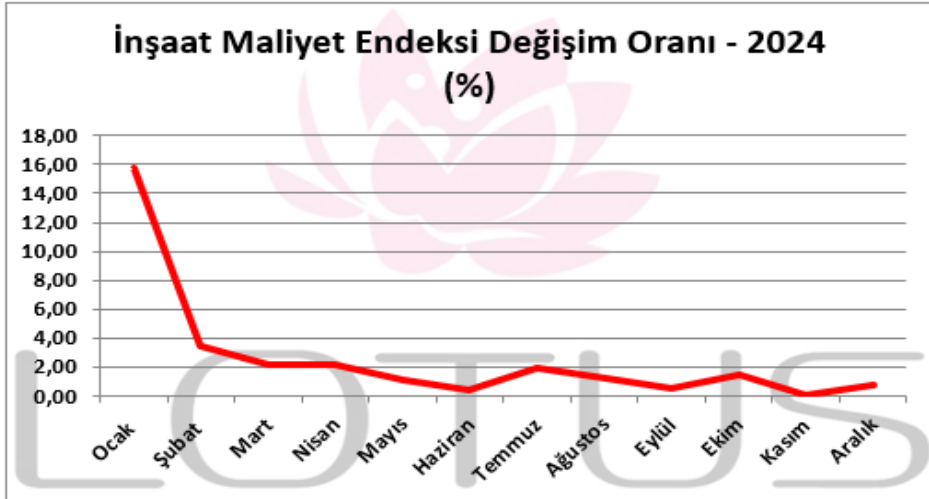
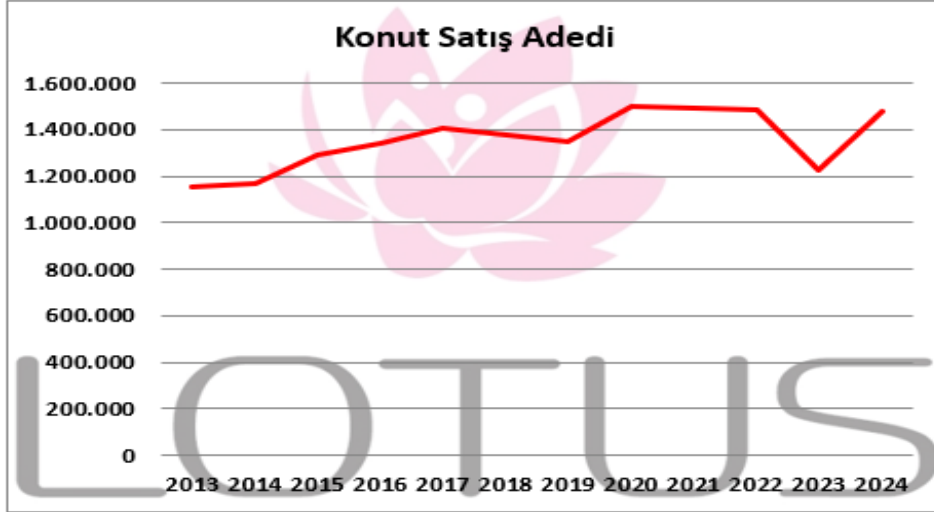
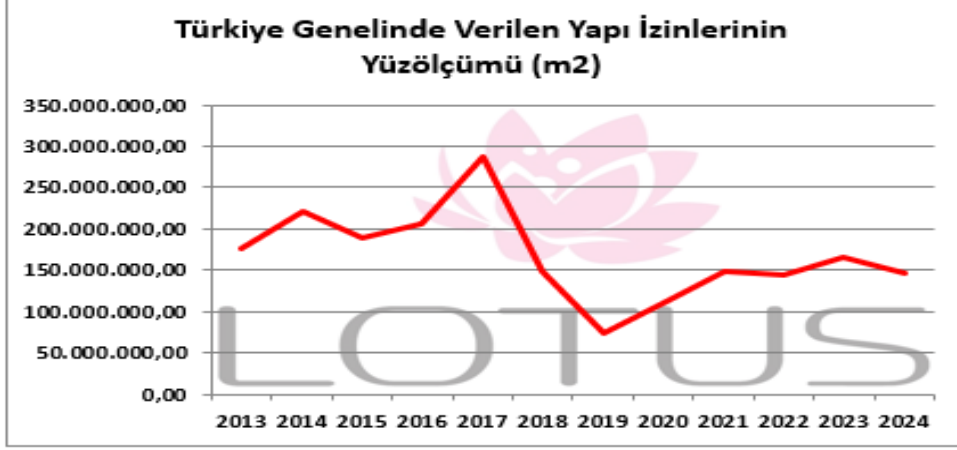
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

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

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

## 11.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

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

### Fırsatlar:

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

## 12. AÇIKLAMALAR

### Parselin Fiziksel Özellikleri:

- Değerleme konusu 362 ada 32 nolu parsel 15.017,30 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin dikdörtgene benzer geometrik şekli bulunmaktadır.
- Parselin Karadeniz Caddesi'ne yaklaşık 135 m. cephesi bulunmakta olup parsel derinliği yaklaşık 110 m. dir.
- Parsel üzerinde cadde cephesinde gecekondü tipi metruk yapı bulunmaktadır. Sultanbeyli Belediyesi'nde yapılan sorgulamada yapıya ilişkin herhangi bir ruhsat ya da iskan belgesine rastlanmamıştır. Yapı değerlermede dikkate alınmamıştır. Bu yapıyla ilgili olarak tapu kaydında herhangi bir şerh, beyan veya irtifak bilgisi bulunmamaktadır.
- Arazinin batı kesimi (Karadeniz Caddesi'ne cepheli bölüm) nispeten daha yüksek kotta yer almakta, doğu yönüne doğru kademeli bir düşüş göstermektedir. Parsel eğimi genel olarak %5-10 aralığında olup, yapılaşma açısından orta derecede eğimli bir arazi niteliğindedir.
- Zemin yapısı doğal topoğrafyasını büyük ölçüde korumakta olup, yüzeyde kısmen bitki örtüsü ve kırmızı toprak dokusu gözlenmektedir. Parsel çevresinde yapılan altyapı ve yol çalışmaları, arazinin üst kotlarının kısmen tesviye edildiğini göstermektedir.
- Parselin çevresi kısmen çit ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Mevcut yapı ruhsatlarına göre rapora konu parsel üzerinde 8 adet bloktan oluşan proje geliştirilecektir. 411 adet konut ve 17 dükkan olmak üzere projedeki toplam bağımsız bölüm sayısı 428 olarak planlanmıştır.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI
A	78	72 ADET MESKEN+6 ADET İŞYERİ
B	49	49 ADET MESKEN
C	47	47 ADET MESKEN
D	45	45 ADET MESKEN
E	75	75 ADET MESKEN
F	47	43 ADET MESKEN + 4 ADET İŞYERİ
G	45	41 ADET MESKEN + 4 ADET İŞYERİ
H	42	39 ADET MESKEN + 3 ADET İŞYERİ

- Taşınmaz "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

### 13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

### 14. DEĞERLENDİRME

#### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,</li><li>- Yapı ruhsatlarının alınmış olması,</li><li>- Kuzey Marmara Otoyolu ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,</li><li>- Tamamlanmış altyapı,</li><li>- İmar durumu,</li><li>- Parselin şekil ve büyüklük olarak proje geliştirmeye müsait olması,</li><li>- Kat karşılığı sözleşmesinin imzalanmış olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Şehrin genişleme aksında ve gelişmekte olan bir bölgede yer alıyor olması,</li><li>- Parselin Sultanbeyli Belediyesi'nin bağlı iştiraki olan şirkete (SULKON) ait olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li><li>- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış.</li></ul>

## 15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 15.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **15.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 ağırlıklandırılıpağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

## 16. FİYATLANDIRMA

Rapora konu parsel ile ilişkin 10.09.2025 tarihli satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 72'si Luxera GYO'na, %28'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır. Ticari alanların ise %65'i Luxera GYO'na, %35'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır.

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

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

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

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m<sup>2</sup> 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 yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

### **Satılık Konut Emsalleri:**

- **Emsal-1 (Mengünkan Yapı Gayr.: 534 033 03 79):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan Garden City projesindeki blokta 3. katta konumlu, 72 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 4.900.000 TL bedelle satılıktır. Site özellikleri: Bay-bayan kapalı havuz, çocuk oyun parkı, hamam, sauna, açık spor sahası, güvenlik. **(68.056 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal-2 (Mülk Sahibi: 545 884 44 14):** Taşınmazla aynı bölgede yer alan 2 yıllık projede 4. katta konumlu, 110 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Proje Özellikleri: Kapalı-Açık Otopark, güvenlik, kameriye ve çocuk oyun parkı. **(63.636 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal-3 (Remax: 535 561 20 66):** Yaklaşık 8 yıllık Sinpaş Liva projesindeki blokta 1. katta konumlu, 126 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 8.550.000 TL bedelle satılıktır. **(67.857 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal-4 (Remax: 535 561 20 66):** Yaklaşık 8 yıllık Sinpaş Liva projesindeki blokta 6. katta konumlu, 196 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 14.750.000 TL bedelle satılıktır. **(75.255 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal-5 (Mülk Sahibi: 542 397 75 25):** Yaklaşık 8 yıllık Sinpaş Liva projesindeki blokta 9. katta konumlu, 197 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 14.500.000 TL bedelle satılıktır. **(73.604 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal-6 (Makro Gayrimenkul Yatırım Ofisi: 535 561 20 66):** Taşınmaza yakın mesafedeki yeni Emlak Konut Mimar Sinan Evleri projesindeki blokta 3. katta konumlu, 91 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(71.429 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal-7 (Turyap: 507 010 18 51):** Taşınmaza yakın mesafedeki yaklaşık 7 yıllık Suryapı İlkbahar 2 projesindeki blokta 3. katta konumlu, 87 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(74.713 TL/m<sup>2</sup>)**

## Emsal Analizi (Konut):

EMSA ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>					<b>Yeni yapı-İyi</b>					<b>67.600</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	68.056	-10%	72	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	61.250
<b>Emsal 2</b>	63.636	-10%	110	0%	Az Kötü	5%	Benzer/Az Kötü	10%	5%	66.818
<b>Emsal 3</b>	67.857	-10%	126	0%	Az Kötü	10%	Az İyi/Benzer	-5%	-5%	64.464
<b>Emsal 4</b>	75.255	-10%	196	0%	Az Kötü	10%	Az İyi/Benzer	-5%	-5%	71.492
<b>Emsal 5</b>	73.604	-10%	197	0%	Az Kötü	10%	Az İyi/Benzer	-5%	-5%	69.924
<b>Emsal 6</b>	71.429	-10%	91	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	64.286
<b>Emsal 7</b>	74.713	-10%	87	0%	Az Kötü	10%	Benzer/Benzer	0%	0%	74.713

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, yapı yaşı, proje özellikleri ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Emsaller satılabilir brüt alandır. Rapora konu proje için satılabilir alanlar dikkate alındığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. 3,4,5 ve 8 nolu emsaller 7-8 yıllık projelerde yer almakta olup rapora konu proje yeni proje olduğundan bina yaşı düzeltmesi yapılmıştır. 2 nolu emsal daha düşük nitelikli bir projede yer aldığından inşai-mimari kalite düzeltmesi yapılmıştır. Emsallerin konumlarına ve proje şerefiyelerine göre düzeltmeler yapılmıştır. Belirlenen değer projede yer alacak dairelerin tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

## Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



## Satılık Dükkan Emsalleri

### 1- Emsal: Zer İstanbul Gayrimenkul /506 045 04 13

Taşınmaza yakın mesafede, Devlet Hastanesi yakınında yer alan 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (100 m<sup>2</sup> zemin kat + 80 m<sup>2</sup> depo) olduğu beyan edilen depolu dükkan 8.450.000,-TL bedelle satılıktır. Depo kullanımı 1/3 olarak şerefiyelendirilerek birim değer hesaplanmıştır. (~ 66.714 TL/m<sup>2</sup>)

### 2-Emsal: Mülk Sahibi / 506 138 64 38

Taşınmazla aynı bölgede, Mimar Sinan Mahallesi'nde yer alan, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (80 m<sup>2</sup> zemin kat+80 m<sup>2</sup> depo) olduğu beyan edilen dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. Depo kullanımı 1/3 olarak şerefiyelendirilerek birim değer hesaplanmıştır. (~ 79.685 TL/m<sup>2</sup>)

### 3-Emsal: Tan 2 Gayrimenkul / 539 573 15 72

Taşınmaza yakın mesafede, Reyhanoğlu Caddesi üzerinde yer alan 2 yıllık binada 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 73.333 TL/m<sup>2</sup>)

### 4-Emsal: Denge Emlak /532 284 10 47

Taşınmaza yakın mesafede, Selçukhan Caddesi üzerinde yer alan yeni binada 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (Zemin kat 250 m<sup>2</sup>, Bodrum depo 100 m<sup>2</sup>) olduğu beyan edilen dükkan 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. Depo kullanımı 1/3 olarak şerefiyelendirilerek birim değer hesaplanmıştır. (~ 74.119 TL/m<sup>2</sup>)

## 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					Yeni yapı-iyi					77.900
Mülk										
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	66.714	-10%	180	0%	Benzer	0%	Ota Kötü/Az Kötü	25%	15%	76.721
Emsal 2	79.685	-10%	160	0%	Benzer	0%	Orta Kötü/Az Kötü	20%	10%	87.654
Emsal 3	73.333	-10%	75	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Az Kötü	15%	5%	77.000
Emsal 4	74.119	-10%	283	0%	Benzer	0%	Benzer/Az Kötü	5%	-5%	70.413

Emsallerden pazarlık payı düşülmüş, yapı yaşı, proje özellikleri, konumları ve şerefiyelerine göre uygunlaştırmalar yapılmıştır. Belirlenen değer projede yer alacak dükkanların tamamlanmış durum değerleri için ortalama bir birim fiyatı ifade etmektedir.

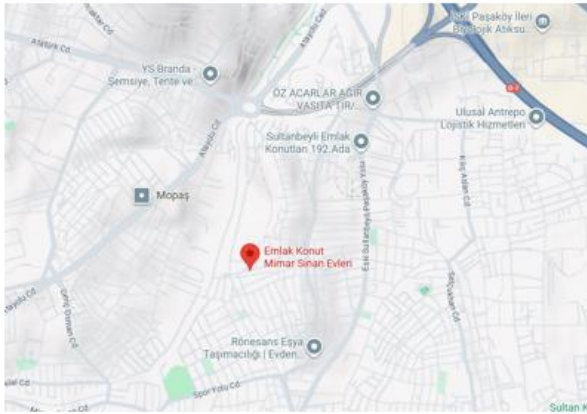
### Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



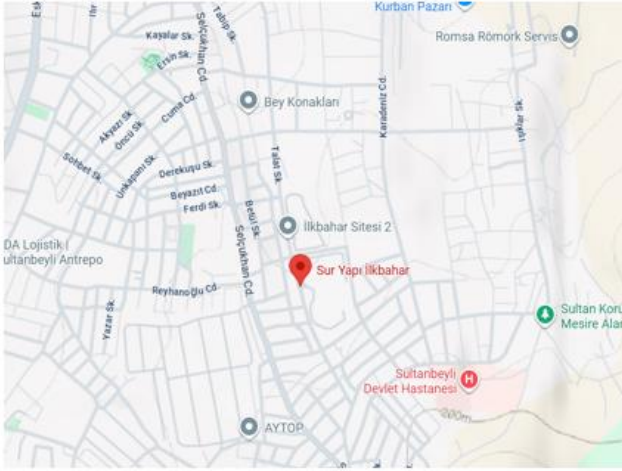
### Yakın Çevredeki Projeler:

#### **Emlak Konut Mimar Sinan Evleri:**

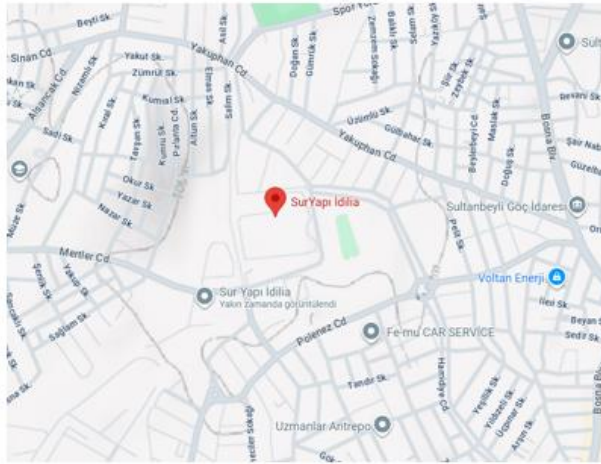
Emlak Konut Mimar Sinan Evleri projesi 286 daire ve 2 ticari birimden meydana gelmektedir. Tamamı 2+1 ve 3+1 dairelerden oluşan projede 2+1 daireler brüt 102,5 ila 118,7 metrekare büyüklüğe sahip. 18 bin 58 metrekare arsa üzerine kurulan proje, yatay mimari konseptine sahip. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 60.000 – 75.000 TL/m2 aralığındadır.



**Suryapı İlkbahar:** Sur Yapı İlkbahar'ın ilk etabı 5 blokta 304 konuttan meydana geliyor. İkinci etapta ise 200 adet konut yer almaktadır. Sur Yapı İlkbahar'da, 51 metrekare ile 293 metrekare arasında değişen farklı tipte 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1'den oluşan daire seçenekleri bulunmaktadır. Projede ayrıca bahçeli, dubleks ve geniş teraslı daireler bulunmaktadır. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 60.000 – 70.000 TL/m2 aralığındadır.



**Suryapı İdilia:** 7 blokta 442 konut ve 78 farklı daire tipinden meydana gelen Sur Yapı İdilia projesi 30 bin metrekarelik alana kuruludur. Az katlı bloklardan oluşan İdilia projesinde geniş su alanları yer alıyor. İdilia projesi Sinpaş Liva projesine komşu konumda. 48 metrekareden başlayan 1+1'lerin bulunduğu İdilia projesinde 2+1 daireler 85 ila 140 metrekare, 3+1 daireler 140 ila 150 metrekare olarak tasarlandı. Güncel ilanlarda satılık daireler için istenilen m2 birim satış fiyatları 60.000 – 80.000 TL/m2 aralığındadır.



## 16.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

### **Varsayımlar (\*):**

#### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak 2025 yılının kalan kısmı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

#### **İskonto Oranı Hesaplaması**

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

#### **Toplam İnşaat Alanı (\*):**

Arsa sahibiyle imzalanan Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 72'si, ticari alanların ise %65'i Luxera GYO'na ait olacaktır.

Yapı ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 65.739,84 m<sup>2</sup> dir. Luxera GYO'ndan alınan bilgiye göre proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 44.860 m<sup>2</sup>, satılabilir dükkan alanı ise 1.015 m<sup>2</sup> dir.

#### **Satış Bedelleri ve Satış Süresi:**

Konutların rapor tarihi itibarıyla ortalama 67.600,-TL/m<sup>2</sup>, dükkanların ise 77.900,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyatlar ile satılacağı kabul edilmiştir. Satışların aşağıda yer alan tablolardaki oranlar ile gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Konutlar	%0	%20	%30	%40	%10
Kümülatif Satış Oranı	%0	%20	%50	%90	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKANLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2025	2026	2027	2028	2029
Dükkanlar	%0	%5	%35	%40	%20
Kümülatif Satış Oranı	%0	%5	%40	%80	%100

İleriki yıllardaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

### **Konutlar**

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	67.600
15.11.25	30%	46	1,03362	69.873
31.12.25	30%	46	1,06837	72.222
30.06.26	20%	181	1,16946	79.055
31.12.26	20%	184	1,28204	86.666
30.06.27	15%	181	1,37404	92.885
31.12.27	15%	184	1,47434	99.666
30.06.28	10%	182	1,54610	104.517
31.12.28	10%	184	1,62220	109.661
30.06.29	10%	181	1,70071	114.968
31.12.29	10%	184	1,78442	120.627

### **Dükkanlar**

Tarih	Satış Fiyatı Artışı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	77.900
15.11.25	30%	46	1,03362	80.519
31.12.25	30%	46	1,06837	83.226
30.06.26	20%	181	1,16946	91.101
31.12.26	20%	184	1,28204	99.871
30.06.27	15%	181	1,37404	107.038
31.12.27	15%	184	1,47434	114.851
30.06.28	10%	182	1,54610	120.441
31.12.28	10%	184	1,62220	126.370
30.06.29	10%	181	1,70071	132.486
31.12.29	10%	184	1,78442	139.007

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İnşaat Süresi:**

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

	2025	2026	2027	2028
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%5	%40	%40	%15

## **Maliyetler:**

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, imar durumuna ve kat yüksekliği hakkına göre ve 4A olan yapı sınıfı grubu maliyet bedeline, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, yıkım masrafları, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak % 10 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre rapor tarihi itibariyle ortalama inşaat maliyeti 23.650 TL/m<sup>2</sup> alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

### **Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller**

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Maliyeti (TL)
362 ada 32 Parsel Projesi	4A	21.500,00	65.739,84	1.413.406.560
Toplam/Ortalama			65.739,84	1.413.406.560
Yapı Birim Maliyeti				21.500
Ek Maliyetler Oranı				10%
Ek Maliyetler Dahil Birim Maliyet				23.650
Toplam İnşaat Maliyeti				1.554.747.216
İnşaat İlerleme Oranı				0%
İnşa Edilen m <sup>2</sup>				0
İnşa Edilecek m <sup>2</sup>				65.740

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

## **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere **10.09.2025 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri 30.09.2025 itibariyle **522.700.000,-TL** olarak olarak hesaplanmıştır.

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

**SULTANBEYLİ PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)**

(TL)

**İnşaat varsayımları**

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	15.017,00
Toplam İnşaat Alanı	65.739,84
İnşaatın Süresi	2,5 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	44860
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	1015

**Satış Varsayımları**

Gerçekleşen 2025 2026 2027 2028 2029

Satılabilir Konut Alanı m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		69.873	79.055	92.885	104.517	114.968
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		3.134.483.220	3.546.428.056	4.166.838.387	4.688.615.944	5.157.477.539
Satış Oranı	0%	0%	20%	30%	40%	10%

Satılabilir Dükkan Alanı m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		80.519	91.101	107.038	120.441	132.486
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		81.726.610	92.467.409	108.643.611	122.248.122	134.472.934
Satış Oranı	0%	0%	5%	35%	40%	20%

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

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

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

Daire Satış Gelirleri		0	0	709.285.611	1.250.051.516	1.875.446.378	515.747.754
-----------------------	--	---	---	-------------	---------------	---------------	-------------

Satış Oranı	0%	0%	20%	30%	40%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	20%	50%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	3.134.483.220	3.546.428.056	4.166.838.387	4.688.615.944	5.157.477.539
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	709.285.611	1.250.051.516	1.875.446.378	515.747.754
Daire Satış Luxera GYO Geliri (%65)	0	0	510.685.640	900.037.092	1.350.321.392	371.338.383

Dükkan Satış Gelirleri		0	0	4.623.370	38.025.264	48.899.249	26.894.587
------------------------	--	---	---	-----------	------------	------------	------------

Satış Oranı	0%	0%	5%	35%	40%	20%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	5%	40%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	81.726.610	92.467.409	108.643.611	122.248.122	134.472.934
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	4.623.370	38.025.264	48.899.249	26.894.587
Dükkan Satış Luxera GYO Geliri (%65)	0	0	3.005.191	24.716.421	31.784.512	17.481.481

Luxera GYO Daire ve Ticari Alan Toplam Satış Geliri		0	0	513.690.831	924.753.513	1.382.105.904	388.819.864
---	--	---	---	-------------	-------------	---------------	-------------

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )		24.445	27.658	32.496	36.565	40.222
İnşaat İlerleme Oranı		5%	40%	40%	15%	0%
İnşa Edilen m <sup>2</sup>	0	3.287	26.296	26.296	9.861	0
İnşaat Gideri		80.350.721	727.285.565	854.516.534	360.570.126	0

Serbest Nakit Akımı		-80.350.721	-213.594.734	70.236.979	1.021.535.778	388.819.864
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		-77.154.485	-174.248.461	45.657.862	550.856.871	177.685.352

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	522.700.000
---	-------------

## **17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

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

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin ve Satış vaadi ve arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmış olup **522.700.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

### **17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Proje henüz başlamadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

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

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

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

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

Gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 522.700.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parsel ile ilişkin 10.09.2025 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 72'si Luxera GYO'na, %28'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır. Ticari alanların ise %65'i Luxera GYO'na, %35'i Sulkon İnşaat İmar Plan Sanayi ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne ait olacaktır.

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

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmış olup projenin bu aşamasında mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

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

Satış vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi 10.09.2025 tarihinde imzalanmış olup 30.09.2025 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

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

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

## 18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parseldeki **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 10.09.2025 tarihli Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için,**

**522.700.000,-TL** (Beşyüzyirmiikimilyonyediyüzbin Türk Lirası);

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV dâhil (%20) değeri 627.240.000 TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

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

### Eki:

- Uydu Görüntüleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgesi
- Plan Notları
- İnşaat Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

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