



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.

Arnavutköy/ İSTANBUL

(760 ada 13 parsel – Luxera Bahçeport Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 423

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	17
12.2.2.	ARNAVUTKÖY İLÇESİ:	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	31
13.	AÇIKLAMALAR	32
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
15.	DEĞERLENDİRME	35
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 35	

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	36
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	37
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	38
17. FİYATLANDIRMA.....	39
17.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	43
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	46
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	46
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	46
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	46
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	46
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	46
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	46
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	47
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	47
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	47
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
19. SONUÇ.....	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hicret Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, 760 Ada, 13 Nolu Parsel <u>Arnavutköy/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	760 ada 13 parsel üzerinde yer alan Luxera Bahçeport Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bolluca Mahallesi, 760 Ada, 13 Nolu Parsel(Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Konut+Ticaret Alanı EMSAL: 0,95 (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselde arsa sahibi ile yapılmış olan taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, BOLLUCA MAHALLESİNDE YER ALAN 760 ADA 13 NOLU PARSELDE İNŞA HALİNDEKİ LUXERA BAHÇEPORT PROJESİNİN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDADEĞERİ	825.700.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hicret Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, 760 Ada, 13 Nolu Parsel <u>Arnavutköy / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile
MÜŞTERİ NO	2476
RAPOR NO	2025/423
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	06 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselde arsa sahibi ile yapılmış olan taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	09.08.2024 tarih (Değerleme Tarihi: 30.06.2024) ve 2024/314 sayılı değerlendirme raporunda 505.900.000,-TL değer takdir edilmiştir. 08.01.2025 tarih ve 2024/550 nolu değerlendirme raporunda 724.600.000,-TL değer takdir edilmiştir. 07.07.2025 tarih ve 2025/275 nolu değerlendirme raporunda 870.350.000,-TL değer takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yeşilköy Mahallesi,Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy İstanbul
TELEFON NO	2124654434

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve gayrimenkul için imzalanan 13.03.2020 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1351272343/2397655500) – 3652,09 m ² LUXERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (715/129603) – 35,75 m ²
İLİ – İLÇESİ	İstanbul – Arnavutköy
MAHALLESİ	Bolluca
MEVKİİ	Köprü Üstü
PAFTA NO	F21d08a1d
ADA NO	760
PARSEL NO	13
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI (M²)	6.480,15
YEVİMİYE NO	19234
TAPU TARİHİ	22.04.2025

(*) Kat irtifakı kurulmuştur. Bağımsız bölümlere ait kat irtifak listesi rapor ekinde sunulmuştur.

10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden şirket yetkilileri tarafından temin edilen takyidat belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) 04-03-2020/7046
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) 18-01-2019/1100

Muhdesat Bilgileri:

- İçindeki Beton Elektrik Direği Yol Su Elektrik Müdürlüğüne Aittir. 30-09-2021/3418

Serhler Bölümü:

- %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (16.11.2023 – 50367)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 6.000.000 TL. (25.06.2025 tarih, 29758 yevmiye) (B-35 nolu taşınmaz üzerinde)

Rehinler Bölümü:

- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/1 dereceden 34.800.000 TL bedelle 29.05.2025 tarih, 25607 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-35, B-41 nolu taşınmazlar üzerinde)

10.3. Takyidat Açıklamaları

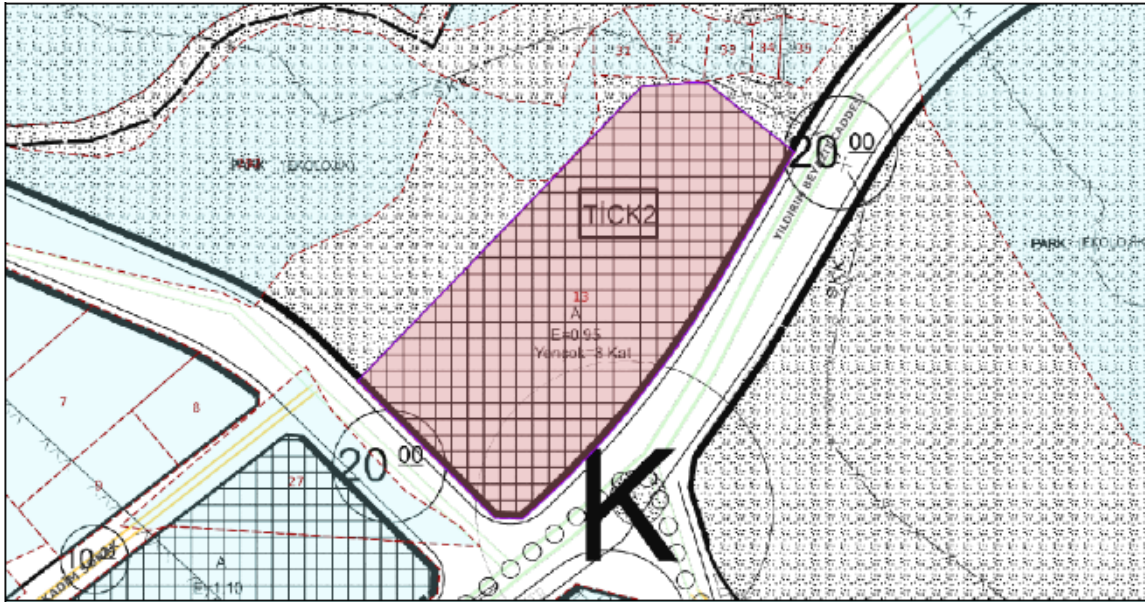
Ana taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı notu parsel üzerinde eskiden yer alan yıkılmış yapılara aittir. Ana taşınmaz üzerinde yer alan diğer notlar, taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. B-35 ve B-41 nolu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhleri Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kendi finansmanı amacıyla tesis edilmiş olduğundan portföye alınmasına engel teşkil edilememektedir. İlgili banka yazısı ektedir. B-35 nolu bağımsız bölüm üzerindeki satış vaadi şerhi ön satışı yapılmış ancak henüz tapu devri gerçekleşmemiş olmasından bulunmaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 18.05.2018 tasdik tarihli Bolluca Deresi ve Yakın Çevresi ile İmrahor Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilinde "Konut+Ticaret Alanı (TICK2)" lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 0,95 / H_{max}: 3 Kat şeklindedir.



İmar Plan Örneği

11.2. İmar dosyası incelemesi

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

BLOK NO / AÇIKLAMA	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M ²)	TİCARİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT ADEDİ
A/Yeni Yapı	25.11.2022/1057	63	Ticari: 39 Konut: 24	4-A	2.267,56	2.736,84	3.499,09	8.503,49	7
A/İsim Değişikliği	25.09.2023/ --	63	Ticari: 39 Konut: 24	4-A	2.267,56	2.736,84	3.499,09	8.503,49	7
B/Yeni Yapı	25.11.2022/1058	80	Ticari: 44 Konut: 36	4-A	3.363,64	2.896,55	3.892,60	10.152,79	7
B/İsim Değişikliği	25.09.2023/ --	80	Ticari: 44 Konut: 36	4-A	3.363,64	2.896,55	3.892,60	10.152,79	7
A Blok / Tadilat	18.03.2025/525	63	Ticari: 31 Konut: 32	4-A	3.043,68	2.549,07	3.627,9	9.220,65	7
B Blok /Tadilat	18.03.2025/526	81	Ticari: 46 Konut: 35	4-A	3.309,44	3.808,33	3.359,95	11.034,59	7

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

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinden alınan dijital arşiv dosyasında herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, riskli yapı tespiti ve plan iptaline rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Luxera Bahçeport Projesi'nin yapı denetimleri Target İstanbul Yapı Denetim tarafından yapılmaktadır. Adres: Şenlikköy Mahallesi, Konaklı Sokak, No:38/1, İç Kapı No: 1 Bakırköy/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar 22.04.2025 tarihinde kat irtifakı tesisi işleminden Luxera GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik veya kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

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

Projenin üzerinde bulunduğu arsaya ilişkin olarak 13.03.2020 tarih ve 04721 yevmiye nolu Bakırköy 42. Noteri tarafından tescil edilmiş Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait 14.05.2025 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer verilmiştir.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alması 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.

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hicret Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde yer alan Luxera Bahçeport projesidir.

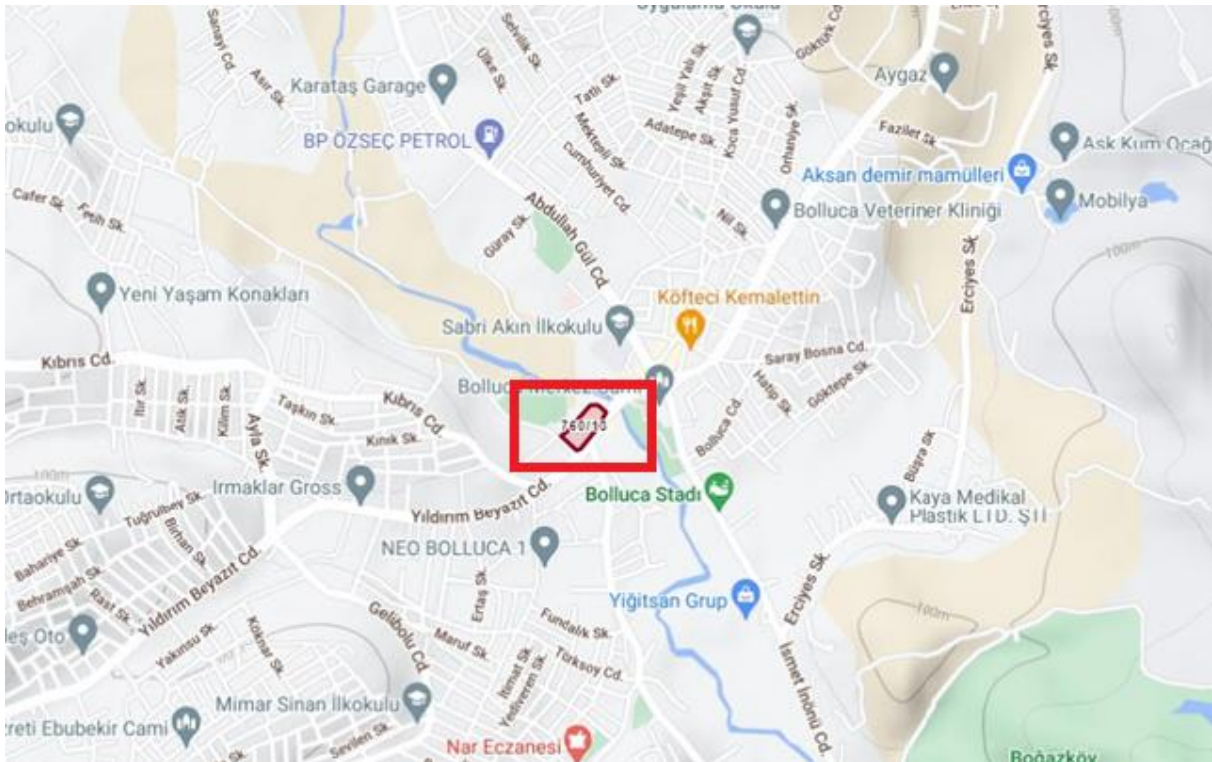
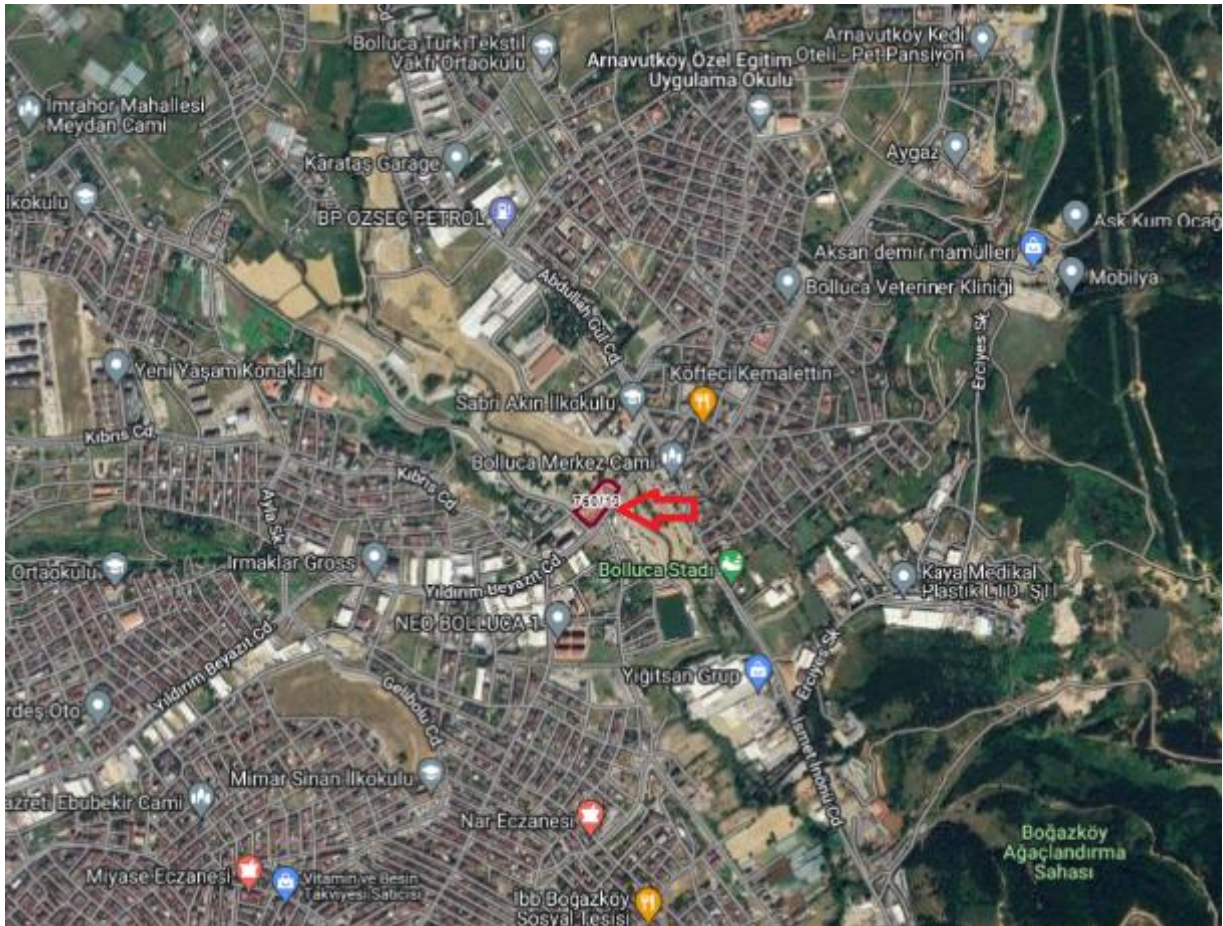
Taşınmaz konum olarak Bolluca merkezinde ve Alibeyköy Deresinin yakınında yer almaktadır. Projenin yakın çevresinde Millet Bahçesi, Bolluca Stadı, Alibeyköy Deresi, Bolluca Merkez Camii gibi noktalar mevcuttur.

Proje, nüfus yoğunluğunun düşük olduğu bir konumda yer almaktadır. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmeye devam etmektedir. Sosyo-ekonomik olarak genellikle orta gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda konumludur. Toplu taşıma ve özel araçla ulaşılabilir bir konumdadır.

Projenin bazı referans noktalarına olan kuş uçuşu yaklaşık uzaklıkları aşağıda verildiği şekildedir.

- o Arnavutköy Devlet Hastanesi : 2,3 km.
- o Arnavutköy Belediyesi : 3,8km.
- o O-7 Karayolu : 4,8km.
- o İstanbul Havalimanı : 6,5km.





Uydu Fotoğrafı / Konum krokisi



Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul,Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. Ekonomik büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelmektedir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Dünyadaki tek kıtalararası şehir olan İstanbul'un, Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibariyle 39 ilçesi bulunmaktadır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye mevcuttur.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar sünni İslam'ın da merkezi olmuştur.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan ÇatalcaAvrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı, bu iki kıtayı ayırmaktadır. Boğaz üzerindeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği göstermektedir. Dolayısıyla ılıman bir iklime sahiptir. İstanbul yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve kimi zaman karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarında ortalama sıcaklık 2 ila 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Bu dönemlerde bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir. En soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şehir oldukça rüzgârlı olup rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımadayı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı olan Dolmabahçe SarayıKabataş'dadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

- Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptirler. Bu ilçeler Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Şişli, Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %30,1'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %40,3, ithalâttaki payı ise %49'dur.

12.2.2. Arnavutköy İlçesi:

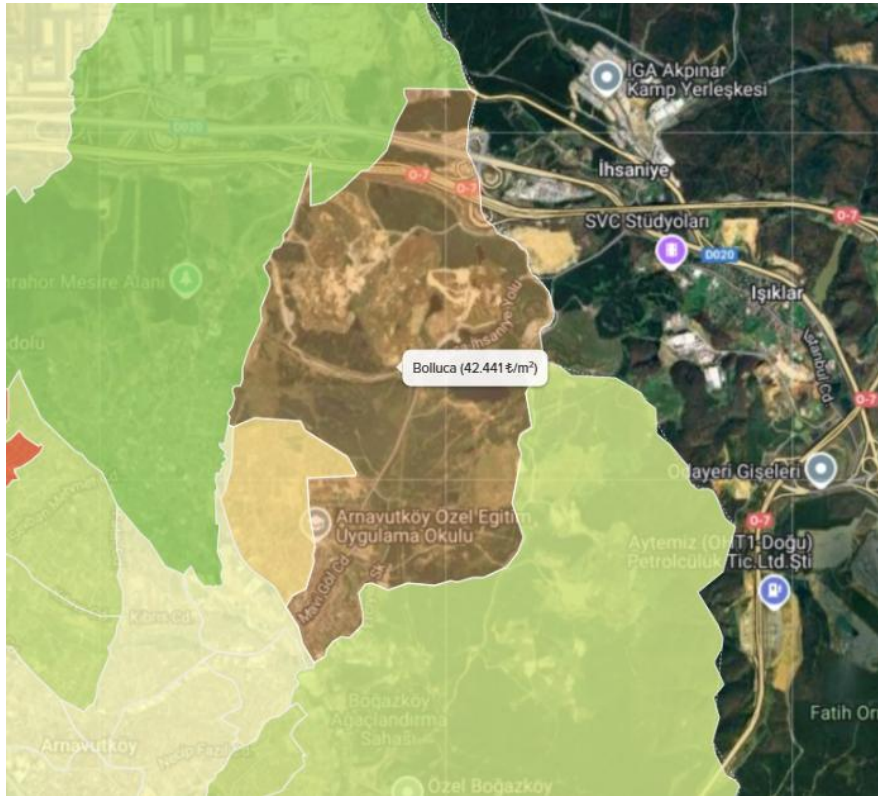
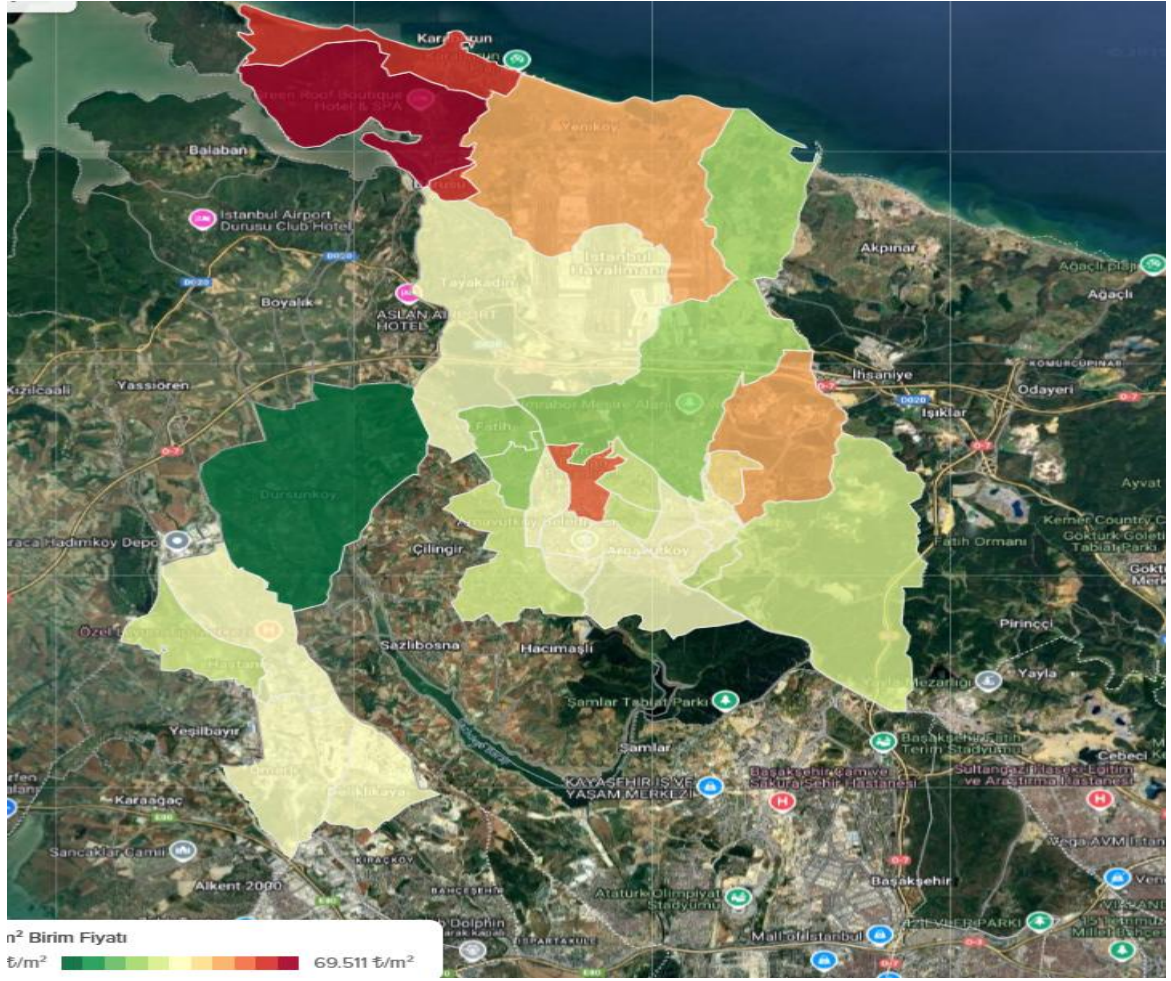
Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassiören, Yeniköy

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı "14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.

Arnavutköy İlçesi, Karadeniz kıyısında olması sebebiyle Karadeniz ikliminin, Marmara Denizi vasıtasıyla Akdeniz ikliminin görülebildiği bir konuma sahiptir. Arnavutköy'ün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Çünkü coğrafi konumu ve fizikî coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

İlçenin toplam yerleşik alanı 70 km² olup, bu oran ilçenin toplam alanının %13'ünü oluşturmaktadır. Konut yerleşim birimleri Arnavutköy Merkez Bölgesinde yüksek yoğunluklu yapılaşma düzeni görülmekte olup bu alanlarda genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir. Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Karaburun bölgelerinde kapalı site şeklinde gelişen düşük yoğunluklu yüksek gelir grubuna hitap eden müstakil konut yerleşimleri gelişme göstermiştir. Ayrıca Arnavutköy-Taşoluk-Hadımköy-Ömerli ve Deliklikaya bölgesinde kapalı site şeklinde toplu konut yerleşmeleri gelişim göstermiştir.



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

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

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

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

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

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

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

12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

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

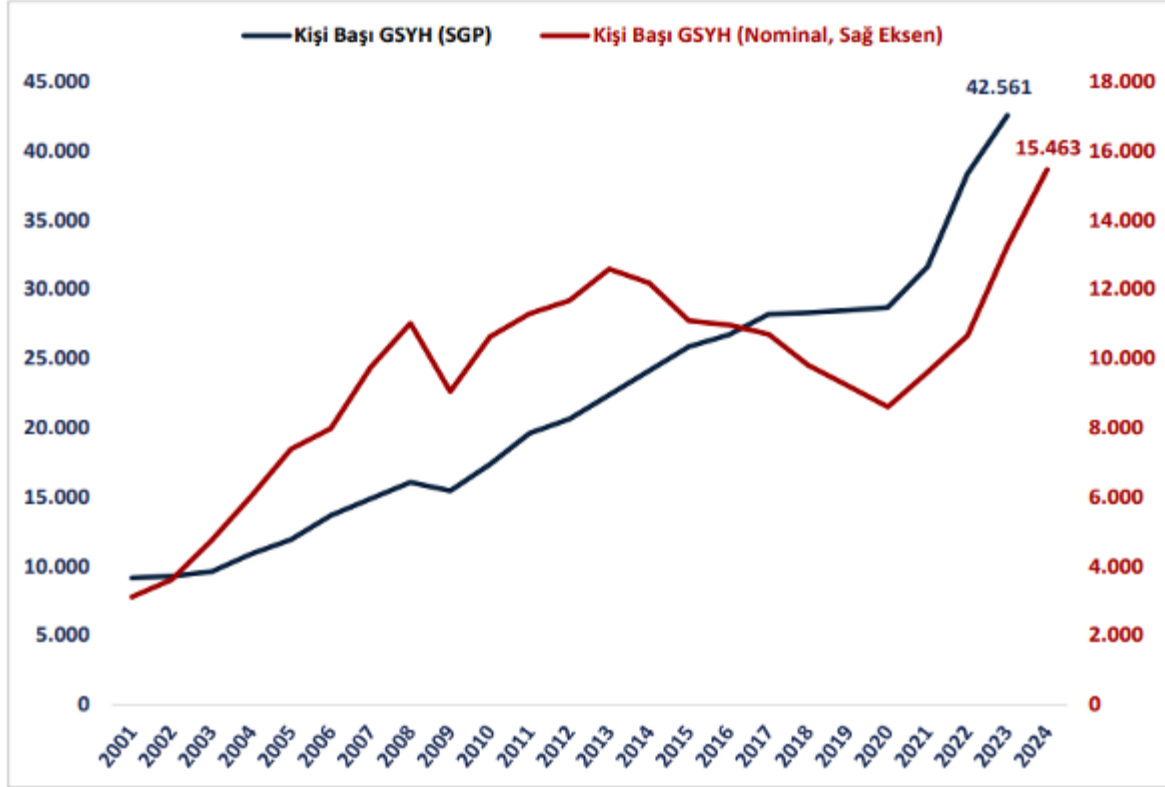
2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı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

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

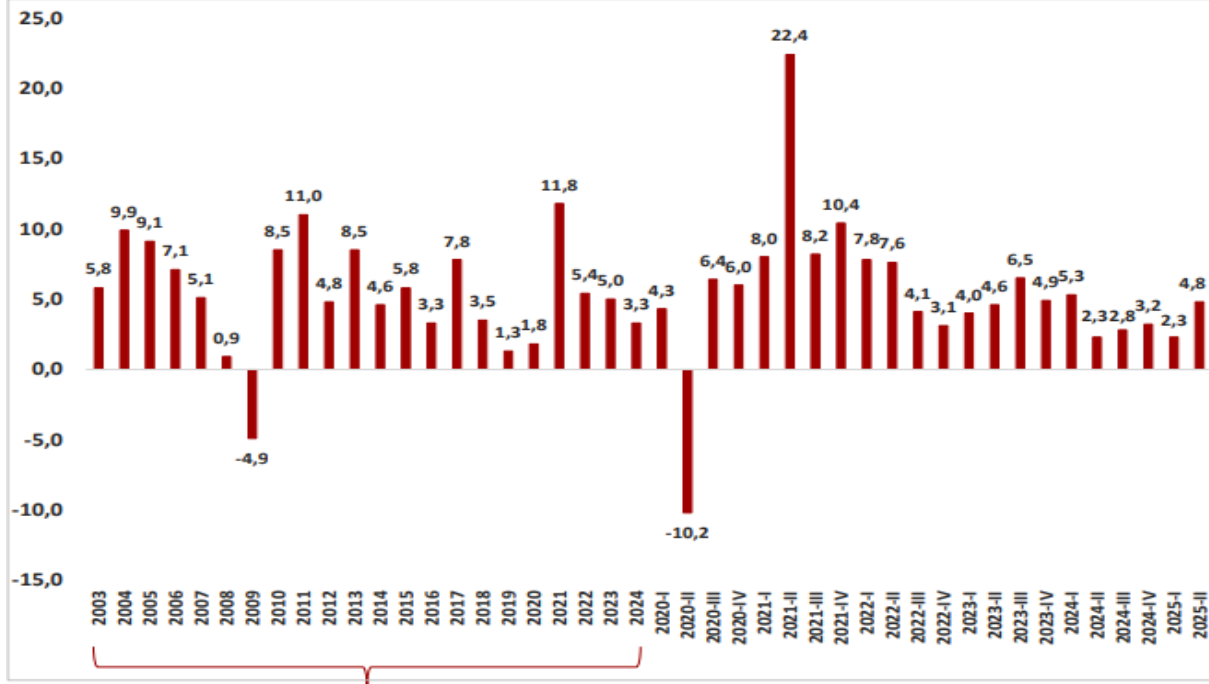
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

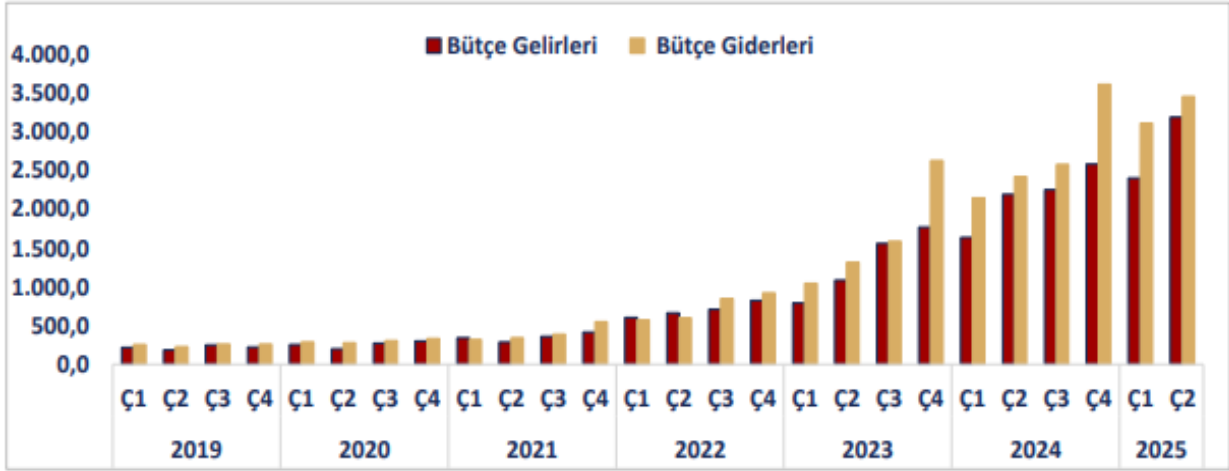
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

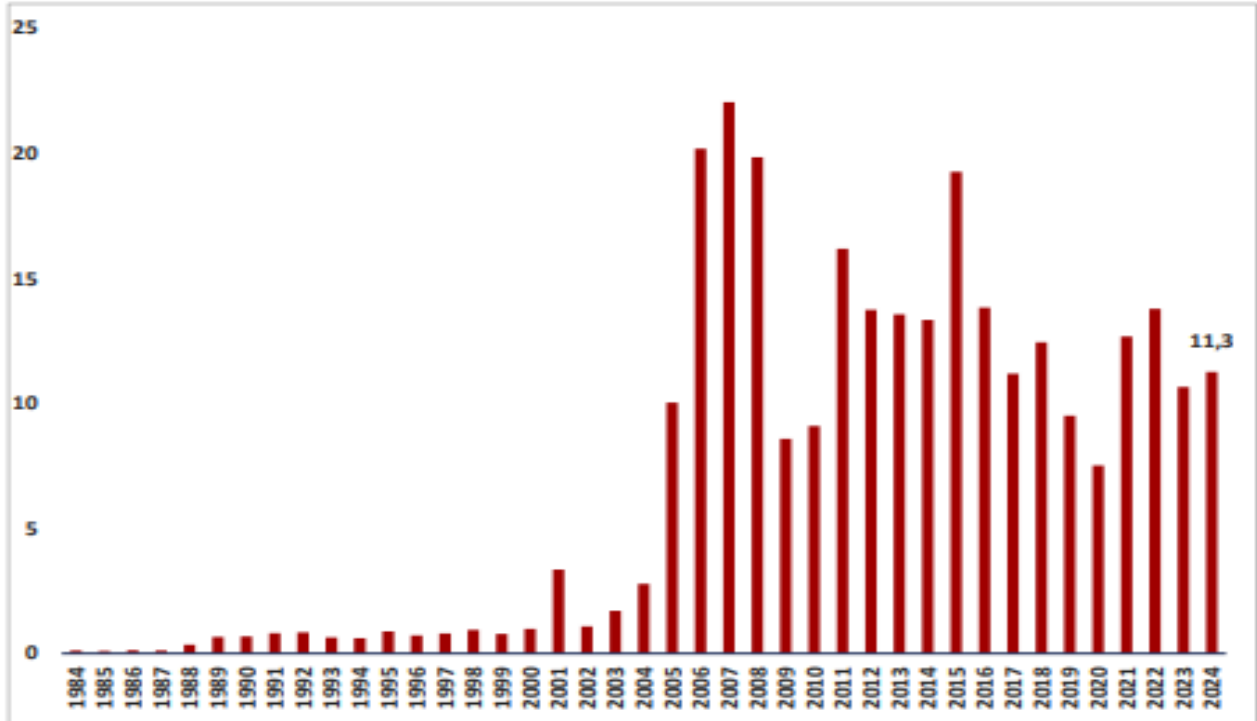
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

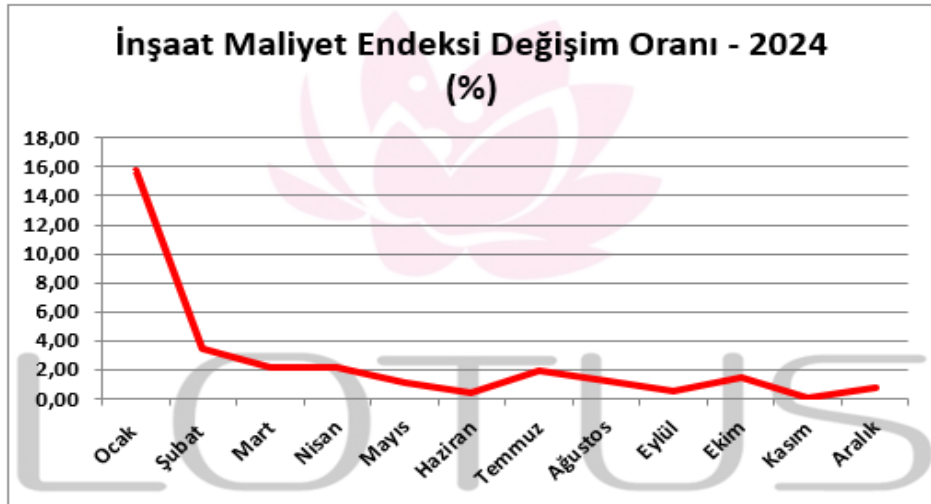
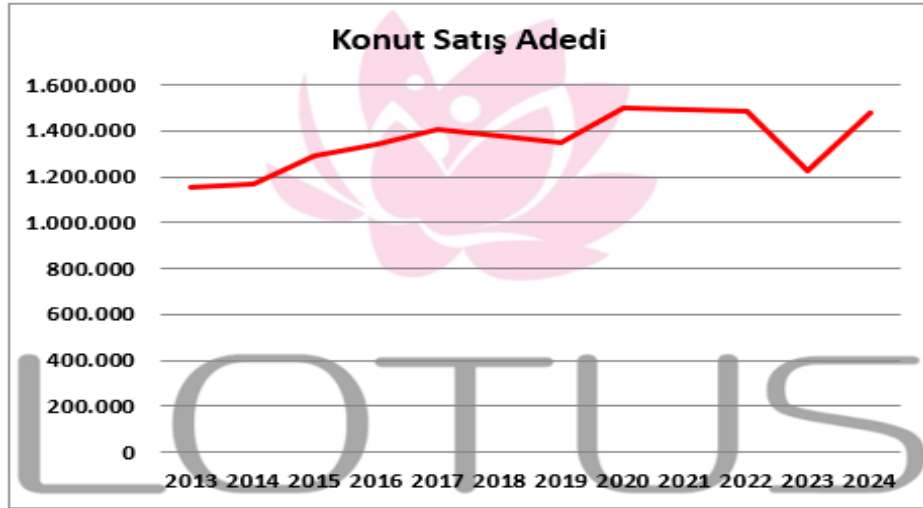
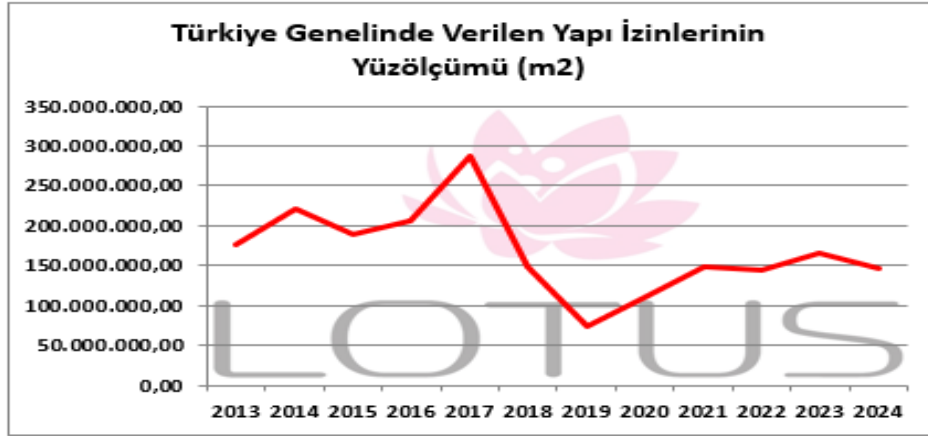
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla 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 %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

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

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

13. AÇIKLAMALAR

Luxera Bahçeport Projesi:

- Rapora konu proje 6.480,15 m² yüzölçümüne sahip 760 ada 13 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 760 ada 13 parsel Yıldırım Beyazıt ve Ulubatlı Hasan Caddelerinin kesiştikleri yerde ve köşe konumunda yer almaktadır.
- Parselin dikdörtgene benzer bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Luxera Bahçeport Projesi A ve B olmak üzere 2 adet bloktan meydana gelmektedir.
- Mimari projesine göre bloklar, bodrum+zemin+5 normal kattan oluşmaktadır.
- Bodrum katta ortak alanlar, kazan dairesi, fan odası, su deposu ve teknik hacimler, zemin katta dükkanlar ve blok girişleri, normal katlarda konutlar ve ofisler bulunmaktadır. A Blok 1.,2. ve 3. Normal katta ve B Blok 1., 2. Normal katta yer alan bağımsız bölümler mimari projesinde ofis olarak tasarlanmış olup home-ofis şeklindedir. Konut kullanımlı olarak pazarlanmaktadır.
- Projesine ve eklerine göre A Bloкта 16 ofis (home-ofis), 13 adet dükkan ve 34 adet konut olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. B Bloкта ise 20 adet ofis (home-ofis), 21 adet dükkan ve 40 adet konut olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1, 5+1 ve 6+1 tipte daireler bulunmaktadır.
- 55 m² den 292 m² ye değişen aralıkta daireler bulunmaktadır.
- Değerleme tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır. Ancak henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.
- Proje bünyesindeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerin kat blok ve kullanım alanlarını gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

Daireler						
Sıra	Blok	Kat	Daire No	Daire Tipi	Proje Tip Sınıf	Genel Brüt m2
1	A	1.kat	A01	1+1	A1	80,84
2	A	1.kat	A02	1+1	A1	79,70
3	A	1.kat	A05	1+1	A1	78,47
4	A	1.kat	A06	1+1	A	78,47
5	A	1.kat	A09	2+1	B1	131,41
6	A	1.kat	A10	2+1	B1	131,78
7	A	2.kat	A11	1+1	A1	74,82
8	A	2.kat	A15	1+1	A1	78,47
9	A	2.kat	A16	1+1	A	77,95
10	A	2.kat	A17	1+1	A	78,08
11	A	2.kat	A19	2+1	B1	131,41
12	A	2.kat	A20	2+1	B1	131,78
13	A	3.kat	A21	1+1	A1	80,84
14	A	3.kat	A25	1+1	A1	78,47
15	A	3.kat	A26	1+1	A	77,95
16	A	3.kat	A27	1+1	A	78,08
17	A	3.kat	A28	1+1	A	77,67
18	A	3.kat	A30	2+1	B1	131,78
19	A	4.kat	A31	1+1	A1	80,84
20	A	4.kat	A35	1+1	A1	78,47
21	A	4.kat	A36	1+1	A	77,95
22	A	4.kat	A38	1+1	A	77,67
23	A	4.kat	A39	2+1	B1	131,41
24	A	4.kat	A40	2+1	B1	131,78
25	A	5.kat-dublex	A41	2+1 DB	Dubleks	148,10
26	A	5.kat-dublex	A42	2+1 DB	Dubleks	147,23
27	A	5.kat-dublex	A43	5+1 DB	Dubleks	301,08
28	A	5.kat-dublex	A45	2+1 DB	Dubleks	144,75
29	A	5.kat-dublex	A46	2+1 DB	Dubleks	144,03
30	A	5.kat-dublex	A47	2+1 DB	Dubleks	144,17
31	B	1.kat	B02	2+1	B	127,66
32	B	1.kat	B04	2+1	B1	131,79
33	B	1.kat	B05	1+1	A2	76,19
34	B	1.kat	B06	2+1	B3	103,27
35	B	1.kat	B07	1+1	A3	76,13
36	B	1.kat	B09	1+1	A2	75,59
37	B	1.kat	B10	1+1	A3	80,73
38	B	1.kat	B11	1+1	A3	86,62
39	B	1.kat	B12	1+1	A2	83,96
40	B	2.kat	B15	3+1	C	168,87
41	B	2.kat	B17	1+1	A2	82,18
42	B	2.kat	B19	1+1	A2	82,78
43	B	2.kat	B21	1+1	A1	81,61
44	B	2.kat	B23	1+1	A3	86,62
45	B	2.kat	B24	1+1	A2	83,96
46	B	3.kat	B26	2+1	B	127,66
47	B	3.kat	B27	3+1	C	168,87
48	B	3.kat	B29	1+1	A2	82,18
49	B	3.kat	B31	1+1	A2	82,78
50	B	3.kat	B34	1+1	A3	86,15
51	B	3.kat	B35	1+1	A3	86,62
52	B	4.kat	B38	2+1	B	127,66
53	B	4.kat	B39	3+1	C	168,87
54	B	4.kat	B40	2+1	B1	131,79
55	B	4.kat	B41	1+1	A2	82,18
56	B	4.kat	B43	1+1	A2	75,91
57	B	4.kat	B47	1+1	A3	86,62
58	B	5.kat-dublex	B50	3+1 DB	Dubleks	223,70
59	B	5.kat-dublex	B51	6+1 DB	Dubleks	292,34
60	B	5.kat-dublex	B52	3+1 DB	Dubleks	219,26
61	B	5.kat-dublex	B54	3+1 DB	Dubleks	209,19
62	B	5.kat-dublex	B59	2+1 DB	Dubleks	157,80
63	B	5.kat-dublex	B60	2+1 DB	Dubleks	148,54

Dükkanlar					
Sıra	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Gayrimenkul Tipi	Genel Brüt m2
1	A	Zemin Kat	A60	DÜKKAN	155,29
2	A	Zemin Kat	A55	DÜKKAN	69,19
3	A	Zemin Kat	A61	DÜKKAN	216,00
4	A	Zemin Kat	A62	DÜKKAN	75,45
5	A	Zemin Kat	A63	DÜKKAN	70,92
6	B	Zemin Kat	B62	DÜKKAN	130,63
7	B	Zemin Kat	B63	DÜKKAN	119,32
8	B	Zemin Kat	B64	DÜKKAN	98,36
9	B	Zemin Kat	B65	DÜKKAN	142,05
10	B	Zemin Kat	B66	DÜKKAN	99,14
11	B	Zemin Kat	B67	DÜKKAN	173,16
12	B	Zemin Kat	B68	DÜKKAN	141,38
13	B	Zemin Kat	B69	DÜKKAN	152,25
14	B	Zemin Kat	B70	DÜKKAN	110,62
15	B	Zemin Kat	B71	DÜKKAN	55,41
16	B	Zemin Kat	B79	DÜKKAN	81,34
17	B	Zemin Kat	B80	DÜKKAN	74,40
18	B	Zemin Kat	B81	DÜKKAN	69,24
19	A	Zemin Kat	A51	DÜKKAN	85,34
20	B	Zemin Kat	B77	DÜKKAN	91,33
21	B	Zemin Kat	B78	DÜKKAN	137,49

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, marka değerinin olması ve yapı ruhsatının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatına uygun sitenin inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Ana Cadde üzerinde yer alması, - Ana ulaşım arterlerine yakın olması, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - Reklam kabiliyeti, - İmar durumu, - Tamamlanmış altyapı.	
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması, - Proje bünyesinde dükkânlarında yer alması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

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

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 alıcılığı, 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

(b) 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 "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen proje için arsa sahipleri ve Luxera GYO arasında 13.03.2020 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının % 45'i (Yüzde Kırkbeş) arsa sahibine geri kalan % 55'i (Yüzde Ellibeş) 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 emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (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

Piyasa Bilgileri (Konut)

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Remax: 212 320 25 75):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan yaklaşık 5 yıllık Neo Bolluca Sitesi'nde 6. katta konumlu, 104m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 7.990.000 TL bedelle satılıktır. (76.827 TL/m²)
- **Emsal-2 (Pera Gayrimenkul: 542 445 09 81):** Luxera Bahçeport Sitesi'nde 1. Katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 12.000.000 TL bedelle satılıktır. (100.000 TL/m²)
- **Emsal-3 (Realty World Ersan: 536 271 03 25):** Taşınmaza yakın mesafede yer alan Kemercity Bolluca Sitesi'nde 1. Katta konumlu, 78 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 6.550.000 TL bedelle satılıktır. (83.974 TL/m²)
- **Emsal-4 (İnci Emlak: 532 356 47 83):** Luxera Bahçeport Sitesi'nde 4. Katta konumlu, 125 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2+1 daire 11.500.000 TL bedelle satılıktır. (92.000 TL/m²)
- **Emsal-5 (Çalışkan Gayrimenkul: 552 053 43 93):** Luxera Bahçeport Sitesi'nde 2. Katta konumlu, 66 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1+1 daire 6.350.000 TL bedelle satılıktır. (96.212 TL/m²)

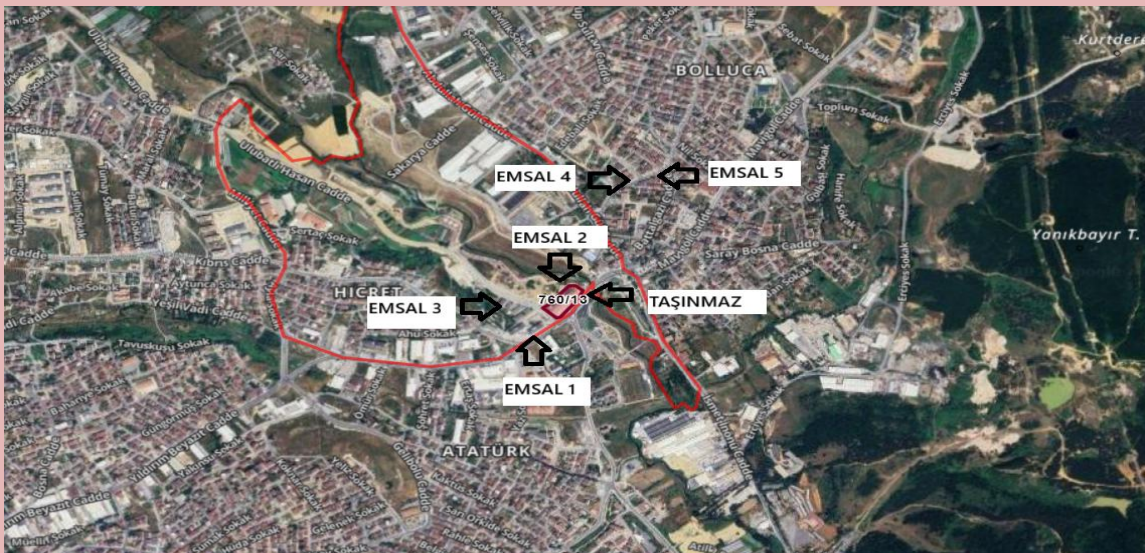
Emsal Kroki Tablosu (Konut):



Piyasa Bilgileri (Ticari)

- **Emsal-1 (Zıngıl Yapı Gayrimenkul: 531 271 61 99)** Taşınmaza yakın mesafede ve cadde üzerinde yer alan, Parkcity Residence sitesinde konumlu, Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne cepheli, 145 m² kullanım alanlı dükkan 150.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda kira kapitalizasyon oranının %6 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz değeri 30.000.000,-TL olarak alınmıştır. (Emsal taşınmaz değer hesaplaması: 150.000,-TL x 12 ay ÷ 0,06 = 30.000.000,-TL. (206.896 TL/m²))
- **Emsal-2 (İnci Emlak: 532 356 47 83)** Luxera Bahçeport projesinde yer alan, Cadde cepheli, 330 m² kullanım alanlı dükkan 270.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda kira kapitalizasyon oranının %6 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz değeri 54.000.000,-TL olarak alınmıştır. (Emsal taşınmaz değer hesaplaması: 270.000,-TL x 12 ay ÷ 0,06 = 54.000.000,-TL. (163.636 TL/m²))
- **Emsal-3 (Kartal Gayrimenkul Arsa Ofisi: 533 471 85 19)** Taşınmaza yakın mesafede ve Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada konumlu, Ulubatlı Hasan Caddesi'ne cepheli, 200 m² kullanım alanlı dükkan 125.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda kira kapitalizasyon oranının %6 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz değeri 25.000.000,-TL olarak alınmıştır. (Emsal taşınmaz değer hesaplaması: 125.000,-TL x 12 ay ÷ 0,06 = 25.000.000,-TL. (125.000 TL/m²))
- **Emsal-4 (Dörtel Gayrimenkul: 531 890 59 75)** Arnavutköy Bolluca Mahallesi, Koca Yusuf Caddesi üzerinde yer alan 4 yıllık binada konumlu, 120 m² kullanım alanlı dükkan 13.000.000 TL bedelle satılıktır. (108.333 TL/m²))
- **Emsal-5 (Mülk Sahibi)** Arnavutköy Bolluca Mahallesi, Koca Yusuf Caddesi üzerinde yer alan 13 yıllık binada konumlu, 94 m² kullanım alanlı dükkan 9.800.000 TL bedelle satılıktır. (104.255 TL/m²))

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan):



Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-iyi					85.600
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	76.827	-10%	104	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü/Az Kötü	10%	10%	84.510
Emsal 2	100.000	-10%	120	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	90.000
Emsal 3	83.974	-10%	78	0%	Benzer	0%	Az Kötü/Az Kötü	10%	0%	83.974
Emsal 4	92.000	-10%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	82.800
Emsal 5	96.212	-10%	66	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	86.591

Not: Emsal analizinde pazarlık payları %10 alınmış yaklaşık daha eski yapı olan 1 nolu emsalde inşai mimari kalite parametresinden %10 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır. Konum düzeltmeleri yapılmış, şerefiye kriterinde proje özellikleri dikkate alınmıştır. Luxera Bahçeport projesi cadde üzeri konumda 1 ve 3 nolu emsaller sokak üzeri konumda, site özellikleri ve proje şerefiyesi olarak daha düşük projelerde yer almaktadır.

Emsal Analizi (Ticari):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-iyi				Site Dükkanları			129.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	206.897	-20%	145	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	165.517
Emsal 2	163.636	-15%	330	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	139.091
Emsal 3	125.000	-10%	200	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	0%	125.000
Emsal 4	108.333	-10%	120	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	0%	108.333
Emsal 5	104.255	-10%	94	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	5%	109.468

Not: Emsal analizinde pazarlık payları %10 alınmış, 1 ve 2 nolu emsal için talep edilen bedel yüksek olup %15-%20 alınmıştır. Konum düzeltmeleri yapılmış, şerefiye kriterinde rapora dükkanların proje bünyesinde yer alması, önünde otopark alanının bulunması ve cadde üzerinde yer almasından dolayı reklam kabiliyetlerinin bulunması dikkate alınmıştır.

17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Arsa Sahipleri ve Luxera GYO arasında 13.03.2020 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre Luxera GYO projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde (inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde) tamamlayacak ve proje bünyesinde elde edilecek toplam satılabilir alanın %45'i arsa sahiplerine, %55'i Luxera GYO'na ait olacaktır.

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve fayda değerinin hesaplanmasında yaklaşımı (indirgenmiş nakit akımlar yöntemi) kullanılmıştır. 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-uzunvadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının %8üzerinde alınmıştır.

Tarih	İsk. Or.	Gün	İsk. Kts.	Enf Or.
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%

Toplam İnşaat Alanı:

13.03.2020 tarihli Satış Vaadi ve arsa payı karşılığı şeklinde inşaat sözleşmesine göre proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %55'i Luxera GYO'na ait olup arsadaki Luxera GYO hissesine tekabül eden haklarda dahil olarak 63 adet konut, 21 adet dükkan olmak üzere 84 adet bağımsız bölüm Luxera GYO'na aittir. Bu bağımsız bölümlerden toplamda 2.893,33 m² satılabilir alana sahip 28 adet konutun ve 975,46 m² alanlı 9 adet dükkânın ön satışı gerçekleşmiştir. Projede henüz iskan alınmamış olup satılan bağımsız bölümlerin faturaları henüz kesilmemiştir. Rapor tarihine kadar satılmış olan 37 adet bağımsız bölümün satış bedelleri tahsilat dönemleri dikkate alınarak nakit akım tablosuna yansıtılarak sözleşmeye dayalı hak ve fayda değerine eklenmiştir. Gerçekleşen tahsilat tutarı için Şirket'in bağımsız denetim raporunda yer alan enflasyona göre endekslenmiş tutarlar dikkate alınmıştır. (**)

	Konutlar	Dükkanlar
Luxera Gayrimenkul Toplam Satılabilir Alan (m2)	7.271,53	2.348,31
Ön Satışı Yapılmış Satılabilir Alan(m2)	2.893,33	975,46
Stokta kalan satılabilir alan (m2)	4.378,2	1.372,85

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Stokta kalan konutların değerlendirme tarihi itibarıyla ortalama 85.600,-TL/m² birim fiyat ile Ticari ünitelerin ise ortalama 129.500,-TL/m² bedelle satılacağı varsayılmıştır.

STOKTA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)			
Yıl	2025	2026	2027
Konutlar	%20	%80	%0
Kümülatif Satış Oranı	%20	%100	%100
STOKTA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (DÜKKANLAR)			
Yıl	2025	2026	2027
Ticari Üniteler	%20	%60	%20
Kümülatif Satış Oranı	%20	%80	%100

2025, 2026 ve 2027 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar

Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	85.600
15.11.25	30%	46	1,03362	88.478
31.12.25	30%	46	1,06837	91.452
30.06.26	20%	181	1,16946	100.106
31.12.26	20%	184	1,28204	109.743
30.06.27	15%	181	1,37404	117.618
31.12.27	15%	184	1,47434	126.204
30.06.28	10%	182	1,54610	132.346
31.12.28	10%	184	1,62220	138.861

Dükkanlar

Tarih	Sat. Fiy. Artışı	Gün	Sat. Fiy. Kts.	Satış Fiyatı
30.09.25	-	-	1,00000	129.500
15.11.25	30%	46	1,03362	133.854
31.12.25	30%	46	1,06837	138.353
30.06.26	20%	181	1,16946	151.445
31.12.26	20%	184	1,28204	166.024
30.06.27	15%	181	1,37404	177.939
31.12.27	15%	184	1,47434	190.928
30.06.28	10%	182	1,54610	200.220
31.12.28	10%	184	1,62220	210.075

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin sözleşmeden kaynaklı hak ve fayda değeri **825.700.000,-TL** olarak bulunmuştur.

BAHÇEPORT PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	6.480,15
Luxera Toplam Satılabilir Alan (m ²)	5.751,05
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	4.378,20
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	1.372,85

Satış Varsayımları**Gerçekleşen****2025****2026****2027****2028**

Satılabilir Daire Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	--	88.478	100.106	117.618	132.346
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	387.372.999	438.282.924	514.955.917	579.439.445
Satış Oranı	--	20%	80%	0%	0%
Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	--	133.854	151.445	177.939	200.220
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	183.760.786	207.911.277	244.283.170	274.872.664
Satış Oranı	--	20%	60%	20%	0%

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

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

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

Daire Satış Gelirleri	77.474.600	350.626.339	0	0
-----------------------	------------	-------------	---	---

Satış Oranı	--	20%	80%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	--	20%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	387.372.999	438.282.924	514.955.917	579.439.445
Luxera Gayrimenkul Yıllık Satış Geliri (TL)	--	77.474.600	350.626.339	0	0

Dükkan Satış Gelirleri	36.752.157	124.746.766	48.856.634	0
------------------------	------------	-------------	------------	---

Satış Oranı	--	20%	60%	20%	0%
Kümülatif Satış Oranı	--	20%	80%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	--	183.760.786	207.911.277	244.283.170	274.872.664
Luxera Gayrimenkul Yıllık Satış Geliri (TL)	--	36.752.157	124.746.766	48.856.634	0

İnşaat Maliyet Artışı		30%	20%	15%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		24.445	27.658	27.658	36.565
Kalan İnşaat İlerleme Oranı		100%	0%	0%	0%
İnşa Edilen m2	20.255	0	0	0	0
Kalan İnşaat Gideri		0	0	0	0
Luxera Gayrimenkul Serbest Nakit Akımı	0	114.226.757	475.373.105	48.856.634	0
Ön Satış Gerçekleşen Taşınmazlara ait Tahsilatlar	255.934.278	14.822.107	27.955.672	5.160.000	195.000
Luxera Gayrimenkul Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	255.934.278	123.915.487	410.610.614	35.113.755	105.153

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	825.700.000
---	-------------

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Luxera Gayrimenkule ait olan bağımsız bölümlerden üçüncü kişilere satış vaadi yapılmış olanların değeri, satış vaadi sözleşmelerinde yer alan KDV Hariç satış bedeli olarak alınmıştır.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan **Luxera GYO'nın Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 825.700.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler inşa halinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde alım-satım kabiliyetini etkileyecek nitelikte bir not bulunmamaktadır.

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

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

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

Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri rapora konu edilmiş olup arsa değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Arsa Sahipleri ve Luxera GYO arasında 13.03.2020 tarihli satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre Luxera GYO projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde (inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde) tamamlayacak ve proje bünyesinde elde edilecek toplam satılabilir alanın %45'i arsa sahiplerine, %55'i Luxera GYO'na aittir.

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

Değerleme konusu proje inşa halinde olup yapı ruhsatları alınmıştır.

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

Parsel üzerinde Luxera Bahçeport projesi inşa edilmektedir.

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

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.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Luxera Bahçeport Projesi**'nin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre sözleşmeye dayalı hak ve fayda değeri için;

825.700.000,-TL (Sekizyüzyirmibeşmilyonyediyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Sözleşmeden doğan hak ve faydanın KDV (%20) dâhil değeri 990.840.000,-TL olarak belirlenmiştir.

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 ve 2 (iki) orijinal 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
- Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı
- İmar Durumu
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Mimari Proje Resimleri
- Gayrimenkul Listeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

