



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(1875 Ada 3 ve 5 Parseller,1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU


Luxera

Rapor No: 2025 / 428

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. | TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI | 10 |
| 10.1. | TAPU KAYITLARI..... | 10 |
| 10.2. | TAPU TAKYİDATI | 11 |
| 10.3. | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI..... | 12 |
| 11. | BELEDİYE İNCELEMESİ..... | 12 |
| 11.1. | İMAR DURUMU..... | 12 |
| 11.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ | 13 |
| 11.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR | 13 |
| 11.4. | YAPI DENETİM FİRMASI..... | 13 |
| 11.5. | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM | 13 |
| 12. | TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU | 15 |
| 12.1. | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ | 15 |
| 12.2. | BÖLGE ANALİZİ..... | 18 |
| 12.2.1. | İSTANBUL İLİ: | 18 |
| 12.3. | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ | 21 |
| 12.4. | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ..... | 22 |
| 12.5. | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER | 27 |
| 12.6. | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER..... | 30 |
| 13. | AÇIKLAMALAR..... | 31 |
| 14. | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ..... | 33 |
| 15. | DEĞERLENDİRME..... | 33 |
| 16. | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI..... | 34 |

| | |
|---|-----------|
| 16.1. PAZAR YAKLAŞIMI | 34 |
| 16.2. MALİYET YAKLAŞIMI | 35 |
| 16.3. GELİR YAKLAŞIMI..... | 36 |
| 17. FİYATLANDIRMA..... | 37 |
| 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ | 41 |
| 18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI..... | 41 |
| 18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER..... | 41 |
| 18.3. GAYRİMENKULLERİN VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 41 |
| 18.4. GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ | 41 |
| 18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 41 |
| 18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR | 41 |
| 18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ..... | 41 |
| 18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ..... | 41 |
| 18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI..... | 42 |
| 18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI | 42 |
| 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..... | 42 |
| 18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN 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..... | 42 |
| 19. SONUÇ..... | 43 |

1. RAPOR ÖZETİ

| | |
|---|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN | LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESLERİ | Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3-5 Parseller, 1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel Başakşehir / İSTANBUL |
| DAYANAK SÖZLEŞME | 25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile |
| DEĞERLEME TARİHİ | 30 Eylül 2025 |
| RAPOR TARİHİ | 06 Ekim 2025 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ | 4 Adet Parsel Hissesi |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Hisseli mülkiyet |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3 ve 5 Parseller, 1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel (Bkz. "Tapu Kayıtları") |
| İMAR DURUMU ÖZETİ | Bkz. "İmar Durumu" |
| RAPORUN KONUSU | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin 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) | |
| BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 4 ADET PARSELDEKİ LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ | 398.850.000,-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 GAYRİMENKULLERİN ADRESLERİ | Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3-5 Parseller, 1922 Ada 1 Parsel ve 1953 Ada 1 Parsel Başakşehir / İSTANBUL |
| DAYANAK SÖZLEŞME | 25 Eylül 2025 tarih ve 2476 – 2025/022 no ile |
| MÜŞTERİ NO | 2476 |
| RAPOR NO | 2025/428 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 30 Eylül 2025 |
| RAPOR TARİHİ | 06 Ekim 2025 |
| RAPORUN KONUSU | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin 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. Kivanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030 |
| RAPORA KONU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | Rapora konu taşınmazlara ait 09.08.2024 tarihli, 2024/319 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu arsa hisselerinin toplam değeri 334.750.000,-TL olarak belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlara ait 08.01.2025 tarihli, 2024/555 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu arsa hisselerinin toplam değeri 337.200.000,-TL olarak belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlara ait 07.07.2025 tarihli, 2025/280 nolu değerlendirme raporu hazırlanmış olup rapor konusu arsa hisselerinin toplam değeri 395.180.000,-TL olarak belirlenmiştir. |

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|------------------------|--|
| ŞİRKET ÜNVANI | LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| ŞİRKETİN ADRESİ | Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, No:12, İç Kapı No:10, Bakırköy / İSTANBUL |
| TELEFON NO | 2124654434 |

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10.1. Tapu kayıtları

| | |
|---------------------|---|
| SAHİBİ | T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) |
| İLİ - İLÇESİ | İstanbul-Başakşehir |
| MAHALLESİ | Kayabaşı |

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | NİTELİĞİ | LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA ALANI (m ²) (*) |
|--------|-----------|-----------------------------|----------|---|
| 1875 | 3 | 8.735,95 | Arsa | 4.933,18 |
| 1875 | 5 | 11.072,07 | Arsa | 2.259,16 |
| 1922 | 1 | 8.330,81 | Arsa | 1.851,67 |
| 1953 | 1 | 5.069,11 | Arsa | 3.383,10 |

(*) Rapor konusu parsel hisseleri halen TOKİ mülkiyetinde olup taşınmazların satış sözleşmeleri yapılmıştır. Arsa hisseleri henüz Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmemiştir. Taşınmazlara ait Satış Sözleşmeleri ve Satış Faturaları Ektedir.

10.2. Tapu Takyidatı

Müşteriden temin edilen ve Toplu Konut İdaresi tarafından alınmış tapu kaydına göre rapora konu olan TOKİ hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

1875 ada 3 parsel (TOKİ Hissesi Üzerinde)

- Beyan: 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme. (24.08.2015 – 16495)
- Beyan: TOKİ nin 11/09/2007 tarih, 47257 sayılı yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanununun 33. Maddesi kapsamındadır.

1875 ada 5 parsel (TOKİ Hissesi Üzerinde)

- Beyan: 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme. (24.08.2015 – 16495)
- İrtifak Hakkı Vardır. Türkiye Elektrik İletim A.Ş nin 25/08/2008 tarih 30 sayılı dosya numaralı yazılarında belirtildiği üzere taşınmazın üzerinden TEİAŞ genel müdürlüğüne 154 kv luk Habipler-Hadımköy enerji nakil hattı geçirildiğinden 23 ve 24 nolu pylonlar arasında kalan ve ekli planda görüldüğü üzere 455.33m2 lik alan üzerinde elektrik kuvvetli akım yönetmeliğinin 44.maddesi gereğince 0.44ytl karşılığında ve Türkiye Elektrik İletim A.Ş nin 25/08/2008 tarih 53 sayılı dosya numaralı yazılarında belirtildiği (28.08.2008 – 19723)
- Sit Alanı (09/04/2007 tarih ve 4233 yevmiye no ile)
- TOKİ'nin 11.09.2007 tarih 47257 S.Y. yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanunun 33. Maddesi kapsamındadır.

1922 ada 1 parsel (Ana Taşınmaz Üzerinde)

- Sit Alanı (09/04/2007 tarih ve 4233 yevmiye no ile)
- TOKİ'nin 11.09.2007 tarih 47257 S.Y. yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanunun 33. Maddesi kapsamındadır.
- 02/03/2018 4888 yevmiyeli intikal işlemi iştirakli yapılacakken payli yapılmıştır. Satışı uygun olmayıp satışı yapılmamalıdır.
- Beyan: Diğer: Konusu Mustafa Agocuk VİV ilişiği kesilmiştir. (23.12.2021 – 47028)

1953 ada 1 parsel (Ana Taşınmaz Üzerinde)

- TOKİ'nin 11/09/2007 tarih ve 47257 sayılı yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanununun 33. Maddesi kapsamındadır.
- TOKİ'nin 11/09/2007 tarih ve 47257 sayılı yasa gereğince 775 s. Gecekondu kanununun 33. Maddesi kapsamındadır.
- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme. (16.12.2020 – 36592)
- Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmaktadır. (22.03.2004 – 1854)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde yer alan notlar alım-satımına engel teşkil etmemektedir. Kamulaştırma kanununa ilişkin beyan notu gayrimenkullerin eski durumlarına ilişkin olup alım-satımına engel teşkil etmemekte ve mevcut durum itibarıyla hüküm ifade etmemektedir. Başakşehir Belediyesi Planlama Birimi ile yapılan görüşmede ilgili notun bölgedeki uygulama çalışmaları sırasında bazı kesinti alanlarının az yapılmış olmasından kaynaklı olarak TOKİ tarafından koyulduğu, sonrasında uygulamanın tamamlanıp 1/1000 ölçekli planların onayladığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğünden terkin işleminin yapılmamış olduğundan taşınmazlar üzerinde not olarak kalmış olabileceği öğrenilmiştir. TEİAŞ lehine olan irtifak hakkı bölgedeki elektrik iletim hatları ile ilgilidir.

Taşınmazların bulunduğu bölge önceki dönemde gecekondu önleme bölgesi olarak belirlenmiştir. Gecekondu kanununa ilişkin beyan bölgesel olarak koyulmuş olup alım-satımına engel bir durumunun olmadığı öğrenilmiştir. 02/03/2018 tarihli intikal işlemine ilişkin notun TOKİ hisseleri ile ilgisi bulunmamaktadır. 1953 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmaktadır" notu ile ilgili olarak ilgili belediyesinden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli imar planı onaylanmış olup yapılaşmasına engel teşkil etmemektedir. Bölgenin mevcut durumda askeri güvenlik bölgesi olmadığı öğrenilmiştir.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların 20.01.2020 tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesinin Batı Kısımında Kalan Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında aşağıdaki lejant ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

| Ada/Parsel | Lejantı | Emsal | Yükseklik (H) | Kat Adedi | Açıklamalar |
|------------|---------------------|-------|---------------|-----------|--|
| 1875/3 | Gelişme Konut Alanı | 1,00 | 15,50 | 5 Kat | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır. |
| 1875/5 | Gelişme Konut Alanı | 1,00 | 15,50 | 5 Kat | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır. Sazlıdere Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı |
| 1922/1 | Gelişme Konut Alanı | 1,00 | 15,50 | 5 Kat | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır. Yaklaşık 405 m ² yola terki bulunmaktadır. |
| 1953/1 | Gelişme Konut Alanı | 1,00 | 15,50 | 5 Kat | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanında kalmaktadır. |

Plan Notları:

Gelişme Konut Alanı

- Gelişme Konut Alanlarında Planda Gösterildiği Şekilde E:1,00 Ve Yençok:5 Kat Olarak Uygulama Yapılacaktır.
- Bu Alanlarda Minimum Parsel Ve İfraz Şartı 5000 M²'dir.
- Bu Alanlarda, Yapılaşma Emsal Değerinin %5'i Ve Yençok=5.50 M. Olmak Üzere Günlük ihtiyaçlarını Karşılacak Bağımsız Ticari Birimler Yer Alabilir. Meri Yönetmelikte Belirlenen Çekme Mesafelerini Aşmamak Koşuluyla, Bu Alanda Yer Alacak Ticari Amaçlı Kısımların Ada/Parsel İçerisindeki Konumu Ve Büyüklüğü Mimari Avan Projede Belirlenecektir.
- Ticaret Olarak Kullanılacak Konut Alanlarında, Zemin Kat Ve Yol Seviyesinde Veya Açığa Çıkan Bodrum Katlarının Yoldan Cephe Alan Mekânlarında Ya Da Binanın Birinci Katında Veya Bodrum Katlarında Zemin Katta Yer Alan Mekanla İçten Bağlantılı Olan Ve Binanın Ortak Merdivenleri İle İlişkilendirilmeyen, Getirilecek Kullanıma İlişkin Otopark İhtiyacını Karşılama Kaydıyla, Yönetmelikte Belirlenen Ticari Birimler Yer Alabilir.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Rapor konu parsel hisseleri için onaylanmış herhangi bir yapı ruhsatı veya mimari proje bulunmamaktadır.

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Rapor konu parseller için onaylanmış herhangi bir yapı ruhsatı veya mimari proje bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapor konusu taşınmazlar 22.02.2021 tarihinde imar işleminden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parsellerin imar durumlarında herhangi bir değişiklik ya da 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

TOKİ ile Luxera Gayrimenkul arasında Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi imzalanmış, buna istinaden faturalar düzenlenmiş olup ilgili evraklar Ekte sunulmuştur. Ancak sözleşmede belirtilen hisseler henüz Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu kayıtlarına tescil edilmemiştir.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu parsellerde henüz proje onayı yapılmamış ve yapı ruhsatı alınmamıştır.

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

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

Rapora konu parsellerde henüz proje onayı yapılmamış ve yapı ruhsatı alınmamıştır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi konumlu 1875 ada 3 ve 5 parseller ile 1922 ada 1 parsel ve 1953 ada 1 parseldir.

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

Taşınmazlara özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

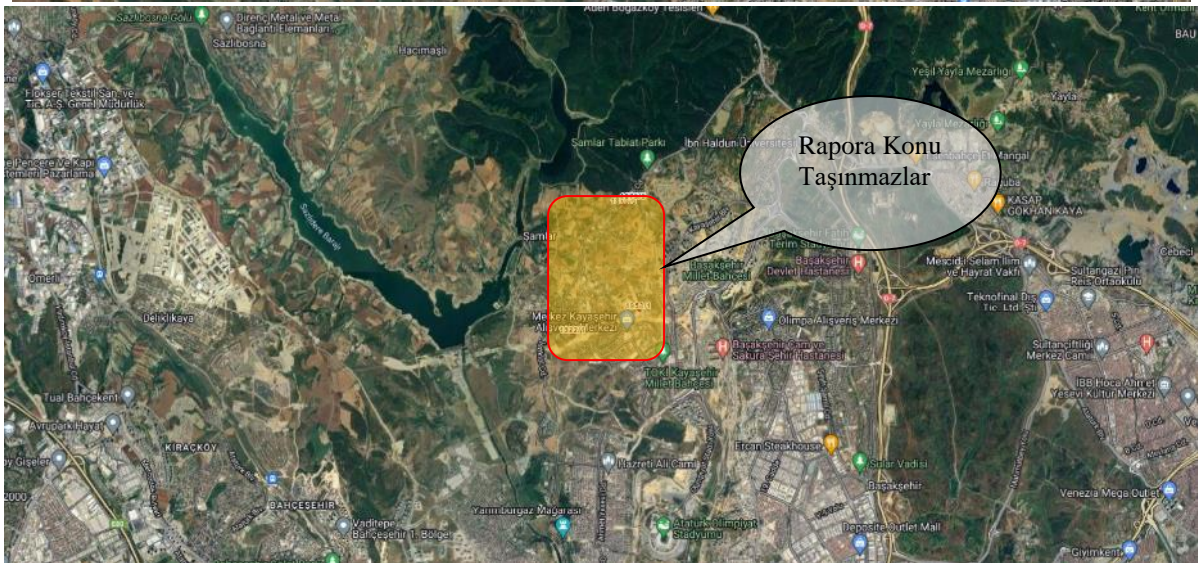
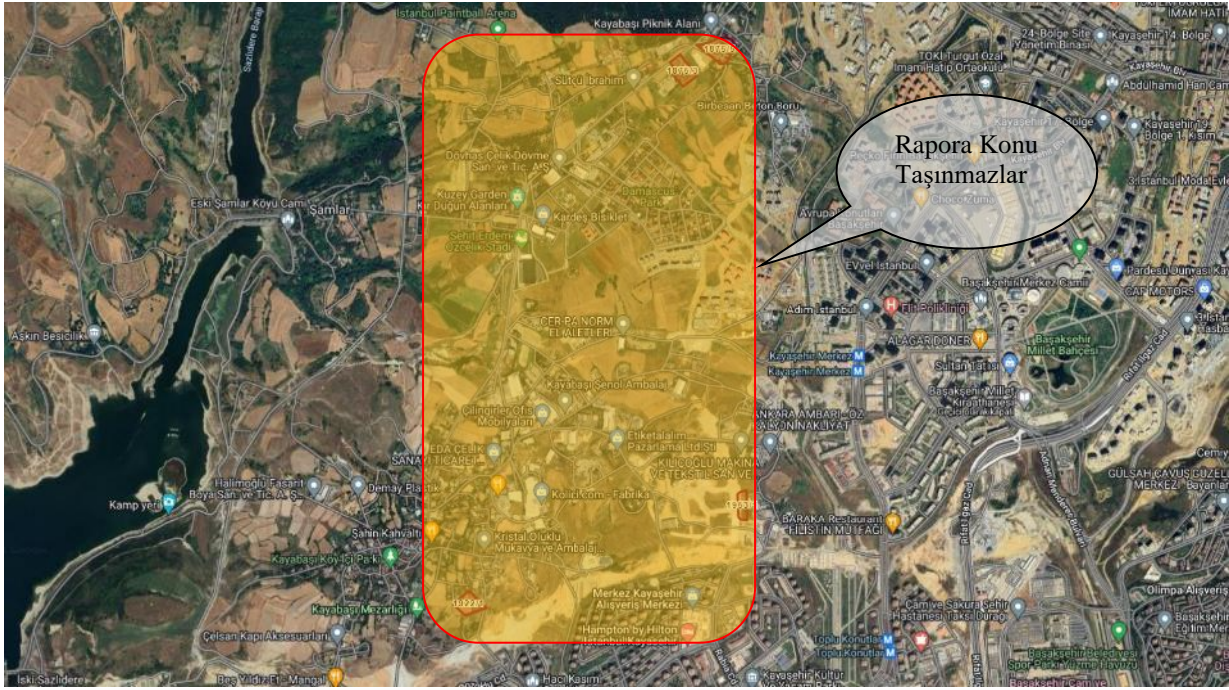
Taşınmazlar; İbn Haldun Üniversitesi'ne, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne, Merkez Kayışehir A.V.M.'ne, Kuzey Marmara Otoyolu'na ve TEM Otoyolu'na yakın mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Görünümleri



Uydu Görünümleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

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

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

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



Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli

ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2021 yılı aşlamaların 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.

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



Kaynak: TÜİK

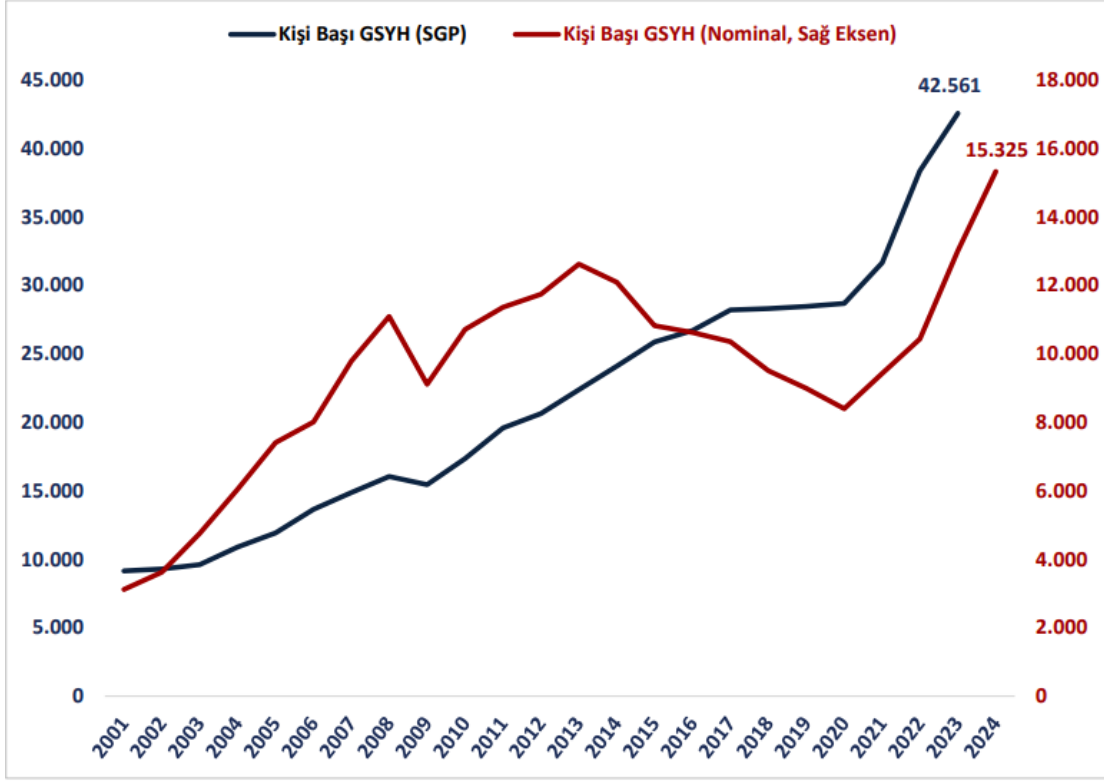
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur.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

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

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

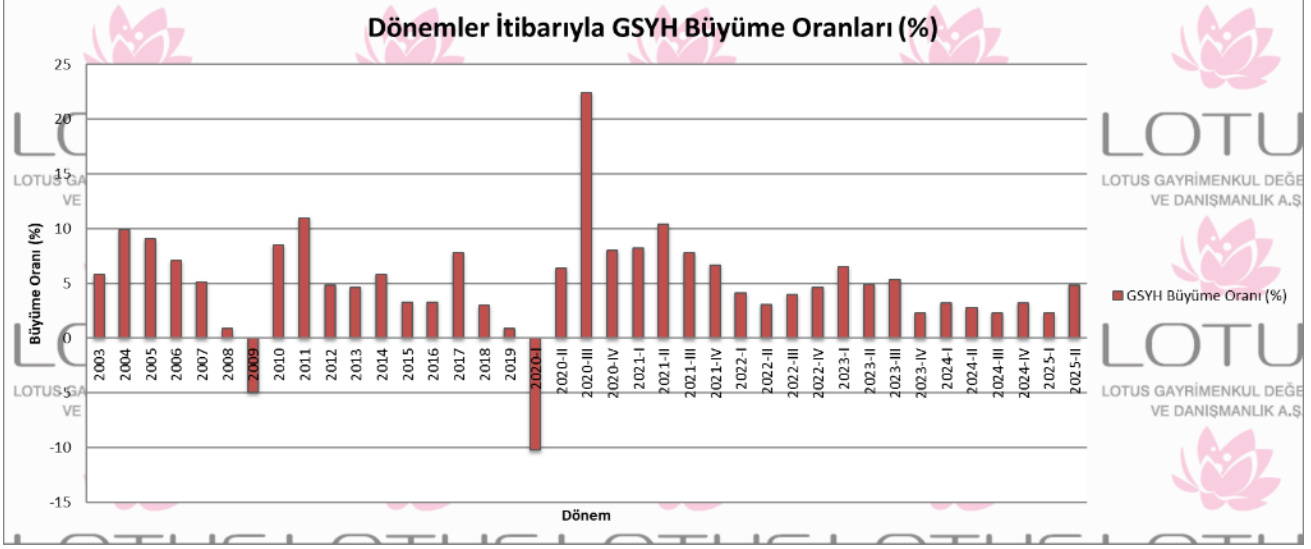
| Yıl | GSYH Artışı (%) | GSYH (Cari, Milyar TL) | GSYH (Cari, Milyar \$) | Nüfus (Bin Kişi) | Kişi Başı GSYH (\$) | İhracat (Milyar \$) | İthalat (Milyar \$) | Cari Denge (Milyar \$) | İşsizlik Oranı (%) | TÜFE (%) |
|------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------|---------------------|---------------------|-------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

Kaynak: T.C. Ticaret 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.



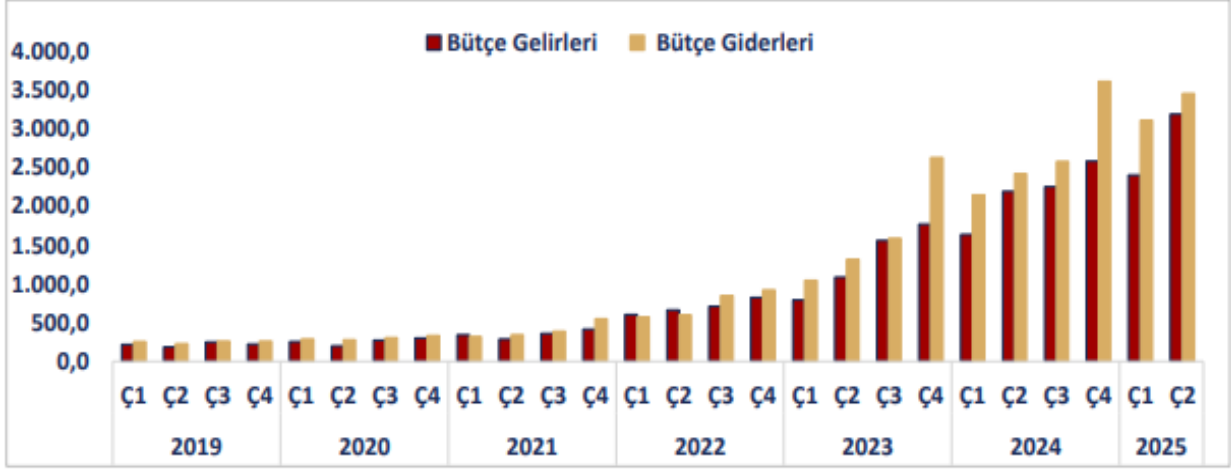
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

| 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 |

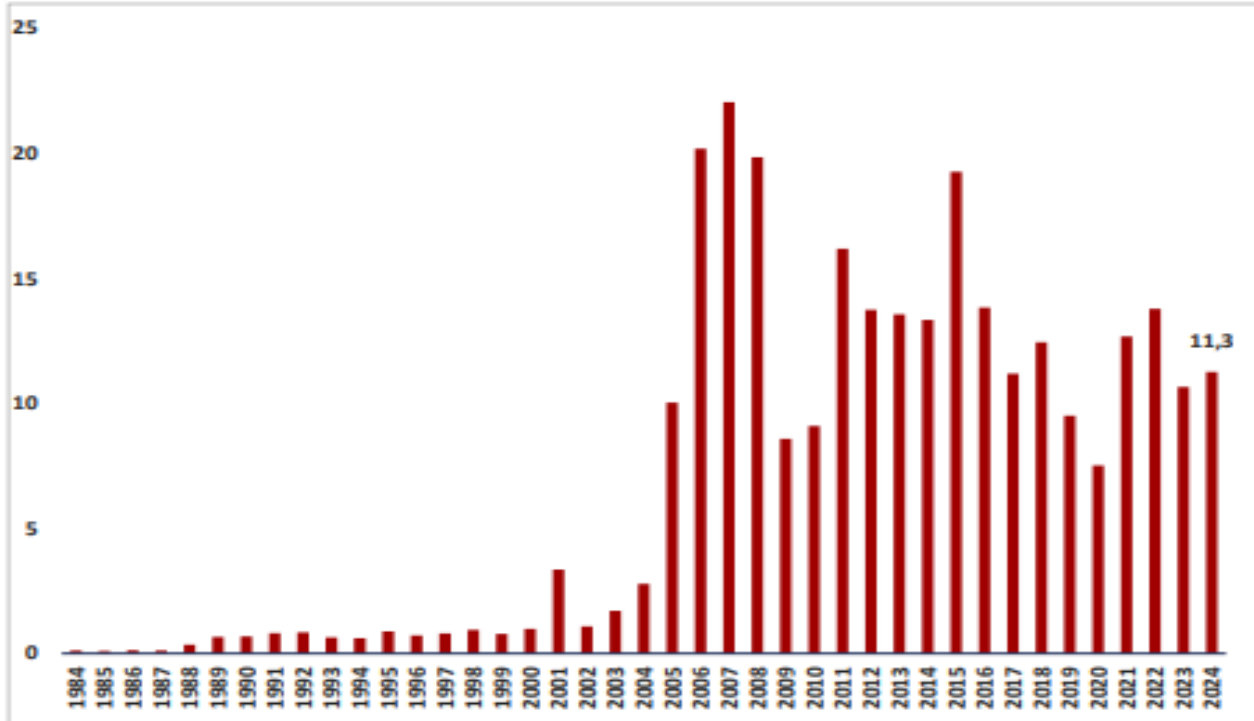
Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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.

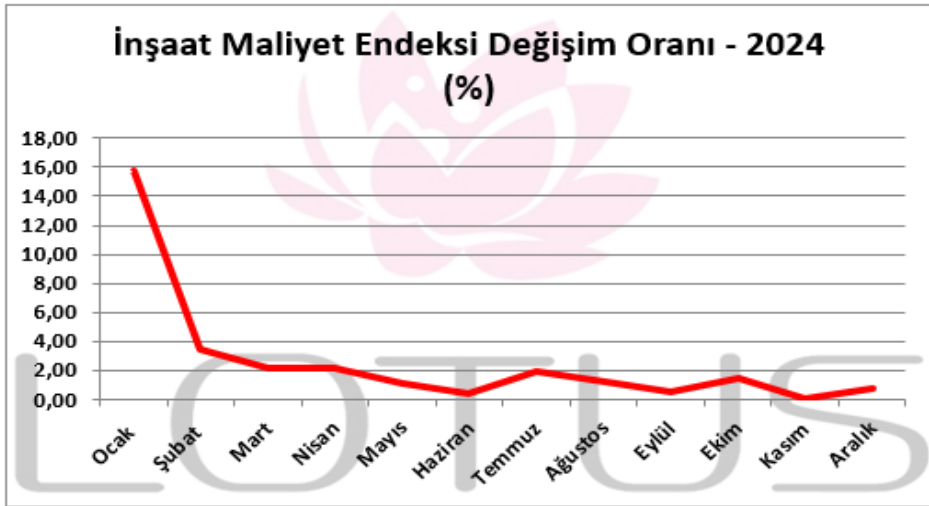
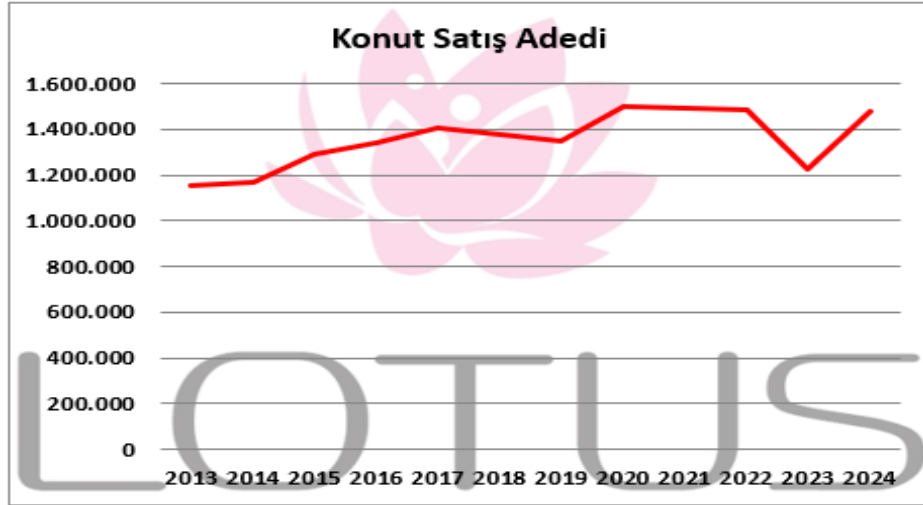
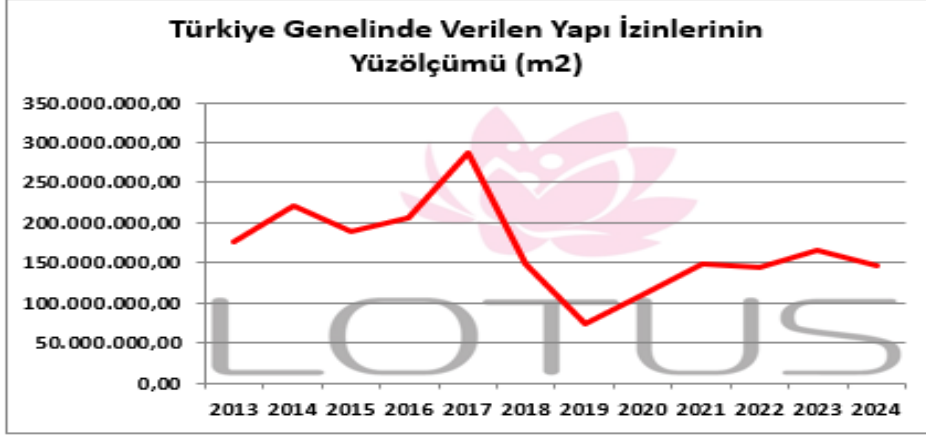
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 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 itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

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

13. AÇIKLAMALAR

Parsellerin Fiziki Özellikleri:

- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri ve parsellerdeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerine düşen kısımları aşağıda sunulmuştur.

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | LUXERA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²) |
|---------------|-----------|-----------------------------|---|
| 1875 | 3 | 8.735,95 | 4.933,18 |
| 1875 | 5 | 11.072,07 | 2.259,16 |
| 1922 | 1 | 8.330,81 | 1.851,67 |
| 1953 | 1 | 5.069,11 | 3.383,10 |
| TOPLAM | | 33.207,94 | 12.427,11 |

1875 ada 3 parsel:

- Düz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Geometrik şekli yamuğa yakın biçimdedir.
- Parsel sınırlarını belirleyen fiziksel bir unsur bulunmamaktadır.
- İmar planına göre İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 58 m. cephesi bulunmaktadır.

1875 ada 5 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Biçim olarak amorf bir geometrik yapıdadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- İmar planına göre kuzey ve doğu yönlerinde henüz açılmamış olan İzci Sokağa cephelidir.

1922 ada 1 parsel:

- Az Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Geometrik şekli yamuğa yakın biçimdedir.
- İmar planına göre kuzey-batı ve kuzey-doğu yönlerinde henüz açılmamış sokaklara cephelidir.

1953 ada 1 parsel:

- Düz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Geometrik şekli dikdörtgene yakın biçimdedir.
- İmar planına göre batı yönünde, henüz açılmamış Rabia Caddesine cephelidir.



Parsellerin Görünümleri

- Bölgede altyapı büyük ölçüde tamamlanmış olup yolların bir bölümünde asfaltlama çalışmaları devam etmektedir.
- Halihazırda bölgede metro çalışmaları devam etmektedir.
- Taşınmazlar, "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

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 ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak toplu konut inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

| Güçlü Yönler | Zayıf Yönler |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,- Kuzey Marmara Otoyolu ve TEM bağlantı yoluna yakınlığı,- Tamamlanmış altyapı,- İmar durumu,- Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması,- Toplu konut hareketliliği olan bir bölgede yer alması. | <ul style="list-style-type: none">- Bölgenin yüksek potansiyeline rağmen gelişimini henüz tamamlanmamış olması,- Parsellerin hisseli olması. |
| Fırsatlar | Tehditler |
| <ul style="list-style-type: none">- Gelişmekte olan bölgede yer almaları. | <ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi |

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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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 ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların 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 sayısalılaştırdıklarına 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 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar 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.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde henüz yapılaşma bulunmamakta olup ikame maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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 Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "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 kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

Buna göre parselin satış (pazar) değerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

Piyasa Bilgileri

Satılık Arsa Emsalleri:

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

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

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

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

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

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

4-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK – 533 568 10 80

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

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

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

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi – Satılık Arsa

| | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı | Alan Düzeltmesi | | Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi | | Konum/Şerefiye | | Fiziksel Özellikler | | Toplam Düzeltme | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|---|------------------|---|------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Konu Mülk | | | 4.933,18 | | Konut Alanı / E:1 | | | | | | | 31.700 |
| | Birim Satış Değeri (TL) | Düzeltilme Oranı | Alanı | Düzeltilme Oranı | Durumu | Düzeltilme Oranı | Durumu | Düzeltilme Oranı | Durumu | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı | |
| Emsal 1 | 31.487 | -10% | 343 | 0% | Benzer | 0% | Benzer/Az Kötü (Konum Benzer - Küçük Hisse) | 5% | Benzer | 0% | -5% | 29.913 |
| Emsal 2 | 27.647 | -10% | 85 | 0% | Benzer | 0% | Az Kötü / Az Kötü (Konum Daha Kötü-Küçük Hisse) | 15% | Benzer | 0% | 5% | 29.029 |
| Emsal 3 | 31.607 | -10% | 2.278 | 0% | Benzer | 0% | Az Kötü/Benzer (Konum Daha Kötü-Büyük Hisse) | 10% | Benzer | 0% | 0% | 31.607 |
| Emsal 4 | 29.817 | -10% | 109 | 0% | Benzer | 0% | Az Kötü / Az Kötü (Konum Daha Kötü-Küçük Hisse) | 15% | Benzer | 0% | 5% | 31.307 |
| Emsal 5 | 34.711 | -10% | 121 | 0% | Benzer | 0% | Az Kötü / Az Kötü (Konum Daha Kötü-Küçük Hisse) | 15% | Benzer | 0% | 5% | 36.446 |

Emsal analizinde 1875 ada, 3 nolu parsel baz alınmış olup benzer konumda olan 1875 ada 5 parsel için aynı m² birim değeri (31.700,-TL) takdir edilmiştir. 1922 ada 1 parsel ve 1953 ada 1 parsel Kayaşehir Merkezi'ne ve toplu konut alanına daha yakın olduğundan %3 konum düzeltmesi yapılmak suretiyle m² birim değerleri için 32.650,-TL takdir edilmiştir

Emsal Analizi Açıklaması: 1 nolu emsal küçük hisse olup bölgede büyük hisseli parseller daha çok tercih edilmektedir. Büyük hisseli parseller proje geliştirilmesine daha iyi imkân tanıma potansiyeli olduğundan büyük hisseler tercih konusudur. Bu sebeple şerefiye düzeltmesi olarak %5 alınmıştır. 2 nolu emsal küçük hisse ve cepheli olduğu cadde ve konumu daha kötü olduğu için konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. 3 nolu emsal cepheli olduğu cadde daha kötü olduğundan konum düzeltmesi yapılmıştır. 4 nolu parsel küçük hisse ve cepheli olduğu cadde ve konumu daha kötü olduğu için konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. 5 nolu emsal küçük hisse ve konumu daha kötü olduğu için konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin lokasyonu, yüzölçümü büyüklükleri ve imar durumu dikkate alınarak parseldeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisseler düşen kısımlar için takdir olunan değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısım (m ²) | Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²) | Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Ait Hisselerin Yuvarlatılmış Değeri (TL) |
|---------------|-----------|-----------------------------|---|--|---|
| 1875 | 3 | 8.735,95 | 4.933,18 | 31.700 | 156.350.000 |
| 1875 | 5 | 11.072,07 | 2.259,16 | 31.700 | 71.600.000 |
| 1922 | 1 | 8.330,81 | 1.851,67 | 32.650 | 60.450.000 |
| 1953 | 1 | 5.069,11 | 3.383,10 | 32.650 | 110.450.000 |
| TOPLAM | | | | | 398.850.000 |

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre parsellerdeki Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerine düşen kısımların toplamı için **398.850.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar hisseli arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu parsel hisseleri üzerinde alım-satım ya da devir edilmesini kısıtlayıcı takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

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

TOKİ ile Luxera Gayrimenkul arasında Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi imzalanmış, buna istinaden faturalar düzenlenmiş olup ilgili evraklar ekte sunulmuştur. Ancak sözleşmede belirtilen hisseler Luxera Gayrimenkul adına tapu kayıtlarına tescil edilmemiştir.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar hisseli olup Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait kısımlar için kıymet takdir edilmiştir.

18.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklere Yerinde Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Halihazırda rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) bendi:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Parsellerdeki rapor konusu hisseler henüz Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmemiştir. Ancak TOKİ ile Luxera Gayrimenkul arasında imzalanan Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ve Satış Faturaları dikkate alınarak konu hisseler GYO portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak yer alabilir.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **4 adet parsel hissesinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konularına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle parsellerdeki **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait hisselerin toplam değeri için,**

398.850.000 TL (Üçyüzdoksansekizmilyonsekiyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel hisselerinin KDV dahil (%10) toplam değeri 438.735.000,-TL’dir.

TOKİ ile Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ve Satış Faturaları dikkate alınarak konu hisseler GYO portföyünde “Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda” olarak yer alabilir.

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
- İmar Plan Örnekleri
- Arsa Satış Faturaları
- Arsa Satış Sözleşmeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)