

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ'NDE
519 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN KORUPARK AVM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	7.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606018
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KORUPARK AVM'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	EMEK ADNAN MENDERES MAHALLESİ, SANAYİ CADDESİ NO:536 519 ADA 15 PARSEL KORUPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİ OSMANGAZİ- BURSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	EMEK ADNAN MENDERES MAHALLESİ, SANAYİ CADDESİ NO:536 519 ADA 15 PARSEL KORUPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİ OSMANGAZİ-BURSA
TAPU KAYDI	BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EMEK KÖYÜ, ADA:519 PARSEL:15
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	53.185,61 m ²
İMAR DURUMU	EMSAL=1.80, TİCARET ALANI
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: -	Yapım Yılı: 2007
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 2	Yol Kotu Altı Sayısı: 5
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	165286,00 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir Alan	70994,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	29,0%
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AYI)	1.804,42 TL/Ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.563.400.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	24.676.080.000 TL
POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	128.102.999 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 5 - İNA Tablosu (kopya)
Ek 6 - Şerh Beyan Yazısı
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Bursa İli Osmangazi İlçesi Emek Adnan Mendres Mahallesi 519 ada 15 parselde bulunan Korupark Alışveriş Merkezi'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Korupark AVM'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2606018 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2510062	TRGYO-2510207	
Rapor Tarihi	7.07.2025	8.01.2026	
Rapor Konusu	519 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN KORUPARK AVM	519 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN KORUPARK AVM	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	15.318.130.000	17.167.500.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

519 ADA 15 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: EMEK KÖYÜ
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: H21B35D4C
Ada No	: 519
Parsel No	: 15
Alanı	: 53.185,61 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: 2 KATLI ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 21700
Cilt No	: 78
Sayfa No	: 7717
Tapu Tarihi	: 11.07.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu Portal Sistemi üzerinden müşteri tarafından 23.06.2026 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Serh:

Seneliği 1.650.000 ABD (Dolar) dan 15 yıl müddetle Tecesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi (23.02.2007 tarih ve 3983 yevmiye numarası ile)

Rehin:

Akbank T.A.Ş. lehine, 1.500.000.000,00 TL tutarında, 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (29.04.2020 tarih, 9276 yevmiye numarası ile)

İrtifak:

519 Ada 14 parsel lehine 519 ada 15 parsel aleyhine 112,23 m² alanda geçiş hakkı vardır. (Başlama tarihi: 25.09.2008, Bitiş tarihi: 02.09.2107 – Süre: 99yıl) (26.09.2008 tarih ve 27015 yevmiye numarası ile)

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir. Kira şerhi ve irtifak hakkı tesisi ise alım satıma engel değildir.

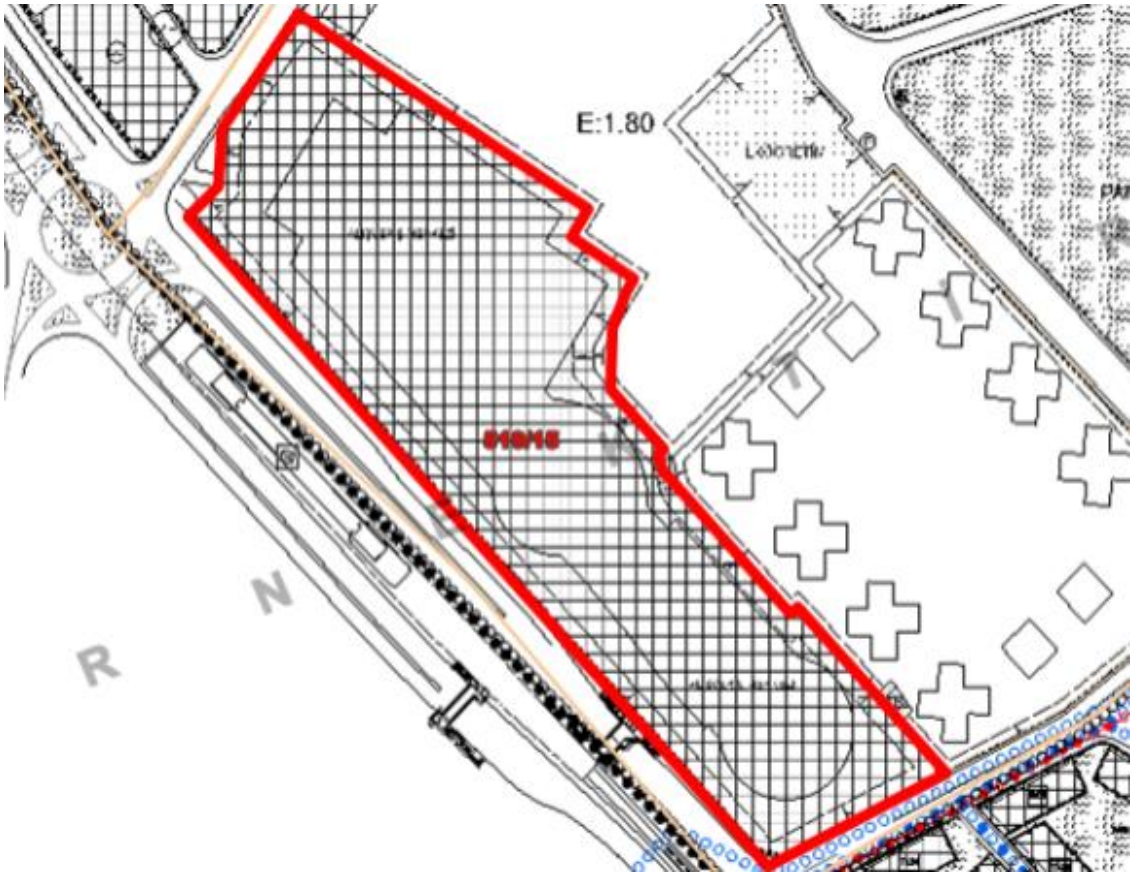
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz; 13.05.2010- 428/16021130/154 ile onay tarihli 1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen sahada kalmaktadır. E=1.80 Hmax=15.50 yapılanma şartı bulunan "Ticaret Alanı" (alışveriş merkezi) ve plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dâhilinde kalmaktadır.



H21B25D3D-4C PAFTA 519 ADA 14-15-17 PARSELLERE AIT PLAN NOTLARI (KORUPARK) :

BBM-.21..05.2015/975- UİP-968,8

- 1- Plan sınırları içindeki alanda;
 - a) Konut binaları ile sosyal tesisleri ,
 - b) Ticaret (alışveriş merkezi, otel, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, iş merkezi) binaları ve sosyal tesisleri yer alacaktır.
- 2- Plan sınırları içinde kalan alanda yapılaşma emsali E=1.80'dir. Ancak 519 ada 12 no'lu parsel de 19.01.2006 tarihinde onaylanan imar planına göre alınmış konut ve alışveriş merkezlerine ait inşaat ruhsatları aynen geçerlidir. Plan sınırları içindeki alan ifraz edilerek kullanılabilir. Plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması halinde;
 - a) Yeni inşaat ruhsatı taleplerinde yapılaşma emsali E=1.80 olarak kabul edilecektir.

- b) Mevcut olan ruhsata göre inşaatı tamamlanmış veya inşaatı devam eden parsellerde mevcut ruhsatlarda belirlenen toplam inşaat alanları esas kabul edilecektir.
- c) Mevcut ruhsatlara göre inşaatı başlanmamış olan yeni oluşan parselde proje değişikliğine bağlı inşaat ruhsatı tadilatlarında E:1,80 emsal değeri aşılmayacaktır.
- 3- Konut alanları, otel, iş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği Hmax:40,50m'dir. Alışveriş merkezlerinde maksimum bina yüksekliği Hmax:15,50m'dir.
- 4- Plan sınırları içindeki alanın bir bütün halinde kullanılması durumunda veya parselde ifraz yapılması halinde 0,00 kotu plan sınırlarını çevreleyen yolların en yüksek noktasından alınacaktır. İskan edilen bodrumlar emsale dahil değildir.
- 5- Plan sınırları içindeki alanın tek parselde bir bütün olarak kullanılması durumunda ticaret alanları toplam alanın %25'ini geçemez.
- Ancak plan sınırları içindeki alanda ifraz yapılması durumunda;
- a) Alınmış inşaat ruhsatına göre yapımı tamamlanmış alışveriş merkezinin plan üzerine işlendiği şekilde aynen korunacak ve yer aldığı parselde % 25 şartı aranmayacaktır
- b) İfraz sonucunda oluşan yeni parsellerde yapılaşma konut+ticaret olarak inşa edilecek ise, ticaret alanları toplamı inşaat alanlarının % 40'ını geçemez.
- 6- Plan sınırları içindeki konut alanlarında toplu uygulama yapılacaktır. Konut alanlarında 19.01.2006 onay tarihli imar planına göre alınmış inşaat ruhsatları aynen geçerlidir. İnşaat ruhsatlarına göre yapımı tamamlanmış ve inşaatı devam etmekte olan mevcut binalar plana işlendiği şekilde korunacaktır.
- 7- Plan sınırları içindeki alanda, binaların konumları, binalar arasındaki mesafeler açık alan düzenlemeleri 1/500 ölçekli vaziyet planlarında belirlendiği ve Belediyece uygun görüldüğü şekilde olacaktır.
- 8- Plan sınırları içindeki ticaret ve konut alanlarının otopark ihtiyacı plan sınırları içindeki parsel alanları içinden ayrılacaktır.
- 9- Ticaret alanlarındaki yapılaşmada çatı mimarisinde estetik açıdan gerekli görülen düzenlemeler yapılabilecek simgesel öğelerde yükseklik şartı aranmayacaktır.
- 10- Plan sınırları içerisindeki konut alanlarında yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacı site ve mülkiyet sınırları içinde düzenlenecektir. Düzenlemede kişi başına minimum 10m² yeşil alan ayrılacaktır.
- 11- İnşaat çekme mesafesi konut binalarında yollardan ve komşu parsellerden minimum 5m, ticaret, özel sağlık, özel eğitim, otel binaları ile iş merkezlerinde yollardan ve komşu parsellerden minimum 10m'dir.
- 12- Alan 1.derece deprem bölgesinde bulunduğundan "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Ada ve parsel bazında jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüt yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Alandaki inşaat uygulamalarında jeolojik etütte belirtilen koşullara uyulacaktır.
- 13- Belirtilmeyen durumlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 519 ada eski 12 parsel için düzenlenmiş olan 18.05.2006 tarih 79 sayılı yapı ruhsatı, 11.06.2008 tarih 1/146 sayılı tadilat ruhsatı, 12.06.2008 tarih 1/41 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür. Belgelerin detayları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Brm. Sayısı	Ticari Birimlerin Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	18.05.2006	79	275	57.660,00 m ²	82.322,00 m ²	139.982,00 m ²	IV.A
Tadilat	11.06.2008	1/146	307	78.085,00 m ²	87.201,00 m ²	165.286,00 m ²	IV.A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Brm. Sayısı	Ticari Birimlerin Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yapı Kullanma İzni	12.06.2008	41	307	78.085,00 m ²	87.201,00 m ²	165.286,00 m ²	IV.A

Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Yapıdaki Birimlerin Dağılımları	Toplam İnşaat Brüt Alanı
247 Adet Mağaza	66.464,00 m ²
56 Adet Özel Amaçlı Depo	6.365,00 m ²
2 Adet Büro	860,00 m ²
1 Adet Sinema Stüdyosu	3.042,00 m ²
1 Adet Ticari Amaçlı Garaj	1.354,00 m ²
Ortak Alan	87.201,00 m ²
Toplam 307 Adet Birim	165.286,00 m²

Değerlemeye konu olan 519 ada 15 parsel (eski 12 parsel için düzenlenmiş) üzerinde yer alan AVM'nin bila tarih ve sayı ile onay tarihli tadilat mimari projesine göre alansal dağılımları aşağıda gösterilmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Alan Dağılımları	Toplam İnşaat Brüt Alanı
4. Bodrum Kat (-17.60 Kotu)	38.293,87 m ²
3. Bodrum Kat (-14.30 Kotu)	37.651,62 m ²
2. Bodrum Kat (-11.00 Kotu)	31.229,00 m ²
Ara Kat (-8.00 Kotu)	1.955,97 m ²
1. Bodrum Kat (-5.00 Kotu)	21.500,24 m ²
Zemin Kat (±0.00 Kotu)	25.307,46 m ²
Sinema Katı (+5.00 Kotu)	8.666,80 m ²
Sinema Fuaye Katı (+8.30 Kotu)	491,80 m ²
Projeksiyon Od. Katı (+9.20 Kotu)	189,34 m ²
Toplam	165.286,10 m²

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2.3.4 - Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

İskân belgesi bulunmakta olup taşınmaz için alınmış herhangi bir olumsuz karar olmadığı görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Aka Yapı Denetim Ltd. Şti. Dügmeçiler Mah. Eyüp Sultan Blv. 105/1 Eyüp/İSTANBUL

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

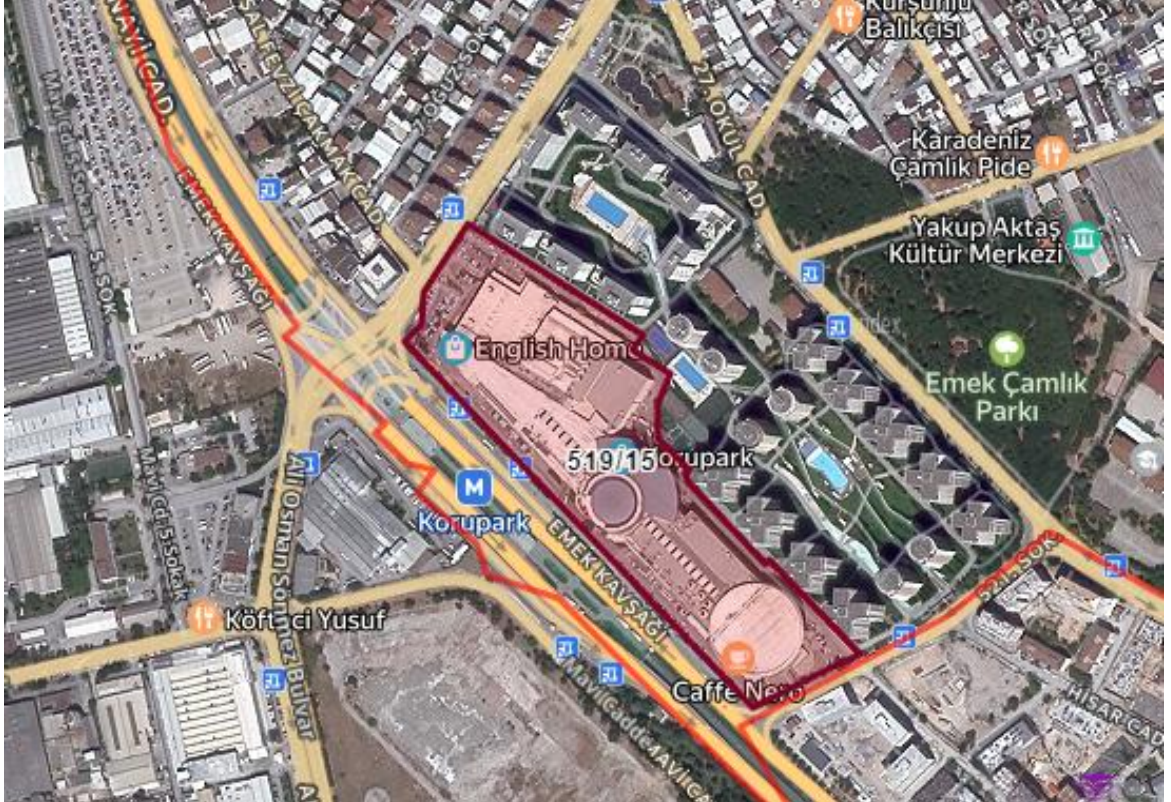
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait C sınıfı, 05.03.2019 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Bursa ili Osmangazi ilçesi, Emek Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "2 Katlı Alışveriş Merkezi" olarak kayıtlı 159 ada 15 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel geometrik olarak amorf formundadır. Parselin yüz ölçümü 53.185,61 m²'dir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, Mudanya Yolu'nun (Sanayi Caddesi) 9. km üzerinde konumlu olan Korupark AVM'dir. Değerleme konusu taşınmaz, Bursa-Mudanya feribot yolu üzerinde, fabrikaların yoğunluklu olduğu ve yaya trafiğinin az olduğu Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) üzerinde, 9 kilometre mesafede yer almakta olup, Bursa'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biridir. Yakın çevresinde Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Oyak Renault Otomobil Fabrikası, Balat OSB, Fethiye OSB, Minareli Çavuş BTO OSB, Gülenevler Sitesi, İpekkent Sitesi, Türkiye Kömür İşletmeleri İlköğretim Okulu, Farabi İlköğretim Okulu, Osmangazi Gazi Anadolu Lisesi, Mehmet Akif Ersoy Parkı, Emek Merkez Cami, Bursa Kent Mezarlığı gibi nirengi noktası nitelikli yerler ile önemli yerler bulunmaktadır. Nilüfer Organize Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri, iç kesimlere doğru gidildikçe apartmanlar ve 2-3 katlı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Şehrin gelişen batı yakasında konumlandırılan Korupark, Bursa kent merkezine 9 km, Bursa-İzmir-İstanbul-Ankara otoyolu çıkış kavşağına 250 metre yakınlıkta olup, Mudanya-Yenikapı feribot iskelesine 16 km mesafede, Bursa'nın İstanbul'a en yakın projesi olarak dikkat çekiyor. Hemen alışveriş merkezi önünde durağı bulunan Metro sistemi ile alışveriş merkezine şehrin en uç noktasından dahi ulaşım kolayca sağlanabilmektedir. Korupark şehrin Batı aksında ve Yeni Bursa diye tanımlanan bölgede yer almaktadır. Balat - Bademli gibi, şehrin alım gücü yüksek profiline yer aldığı bölgeye araç ile 10 dakika mesafede yer almaktadır. Korupark ile birlikte Batı'ya büyüme eğilimi artarak devam etmiş ve yeni konut projeleri bölgenin etrafında konumlandırılmıştır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Bursa ili Osmangazi ilçesi, Emek Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "2 Katlı Alışveriş Merkezi" olarak kayıtlı 159 ada 15 parselde yer alan AVM binasıdır. Taşınmaz üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 4. bodrum kat, 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, ara kat, 1. bodrum kat, zemin kat, sinema katı, sinema fuaye katı, projeksiyon odası katından oluşmaktadır.

Bila sayı ve tarihli tadilat mimari projesine göre;

- 4. bodrum katı yaklaşık brüt 38.293,87 m²,
- 3. bodrum kat yaklaşık brüt 37.651,62 m²,
- 2. bodrum kat yaklaşık brüt 31.229 m²,
- ara kat yaklaşık brüt 1.955,97 m²,
- 1.bodrum kat yaklaşık brüt 21.500,24 m²,
- zemin kat yaklaşık brüt 25.307,46 m²,
- sinema katı yaklaşık brüt 8.666,80 m²,
- sinema fuaye katı yaklaşık brüt 491,80 m²
- projeksiyon odası katı yaklaşık brüt 189,34 m² olmak üzere yapı toplam yaklaşık brüt 165.286,10 m² dir.

Mimari projesine göre yapının;

4. Bodrum katta; otopark, yangın deposu, su deposu, pompa dairesi, jeneratör ve depo alanları, 3. Bodrum katta; otopark, özel otopark, güvenlik, ana pano odası, makine dairesi, yemekhane, arşiv, bazı depo ve dükkanlar, iş ofisi, 2.Bodrum katta; güvenlik kontrol ve mağazalar, süpermarket, açık satış alanları, yapı market, yapı market sera, kafeler, aktivite alanı, açık otopark, -8,00 kotu ara katta; arşiv, mekanik hacim, mescit, ve depolar, 1.bodrum katta; mağazalar, açık otopark, açık satış alanı, kafeler, büyük mağazalar, zemin katta; food-court (lokanta, kafe vb.), çocuk oyun alanı, açık satış alanları, teknomarket, eğlence merkezi ve mağazalar, +5,00 kotu sinema katında; 1371 kişi koltuk kapasiteli 9 adet sinema salonu, kafeler ve yönetim ofisi, +9,20 kotu ara katta; projeksiyon odaları bulunmaktadır.

1862 araç kapasiteli kapalı otopark alanı ve 79 araç kapasiteli açık otopark alanı bulunmaktadır. AVM'ye yaya girişi 2.bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Korupark AVM 2007 yılında faaliyete başlamıştır. Korupark AVM içerisinde havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri, ses sistemi, müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri yer almaktadır. Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları beton kaplıdır. Kolay ulaşım imkanları, bölgede ilk alışveriş merkezlerinden biri olması ve marka karması nedeniyle hafta içi ve hafta sonları ziyaretçi yoğunluğu yüksektir.

Korupark AVM nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden ve yapı kullanma izin belgesinden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 165.286 m²'dir. Konu taşınmazın onaylı mimari projesine genel olarak uyumlu olduğu görülmüştür. Korupark AVM Yönetiminden alınan belge ve bilgiye göre avm de 215 mağaza bulunmakta ve avm nin toplam kiralanabilir alanı 70.994 (Dükkan, depo, kiosk ve stand alanları) m²'dir. Korupark AVM Yönetiminden alınan bilgiye göre alışveriş merkezi Haziran 2026 itibari ile %99,9 oranında doluluk oranına sahiptir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı : Betonarme
 Yapı Nizamı : Ayırık Nizam
 Yapı Sınıfı : 4-A
 Elektrik : Şebeke
 Su : Şebeke
 Isıtma Sistemi : Merkezi Sistem
 Kanalizasyon : Şebeke
 Su Deposu : Mevcut

Havalandırma : Merkezi

Asansör : Mevcut

Jeneratör : Mevcut

Yangın Tesisatı : Mevcut

Çatı Tipi : Teras

Dış Cephe : Kompozit Malzeme-Cam Giydirme

Park Yeri : Mevcut (1862 Kapalı / 76 Açık)

Güvenlik : Mevcut

Manzarası : Şehir Manzaralı

Cephesi : Cadde Cepheli

Deprem Bölgesi : 1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Korupark AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, seramik ve beton, duvarlar plastik boya ve seramik kaplıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

AVM içinde kiralanan hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tahsis yapılmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

Bursa, tarihî olarak Prusa, Türkiye'de Bursa ilinin merkezi olan şehirdir. Nüfus bakımından Türkiye'nin dördüncü büyük kentidir. Aynı zamanda Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonraki en büyük ikinci şehridir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihî zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ilişkin tarihî eserlerin bulunmasının nedeni ise, Bursa'nın Osmanlı Devletinin ilk büyük başkenti olmasıdır. Bursa, alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük kentidir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Bursa, İstanbul'dan sonra en fazla ihracat yapan şehirdir. Bursaspor 2009-2010 sezonunda Süper Lig şampiyonu olmuştur. Sanayi verilerine göre Bursa, Türkiye'nin en büyük sanayi ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International, Bursa'yı "Türkiye'nin Detroit'i" olarak tanımlamıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Peugeot, Karsan, TOGG, Bosch, Gülerüz ve Akia otobüs fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. Binek ve ticari araçlara yönelik yan sanayi ve yedek parça üretiminin büyük bölümü de Bursa'da yapılmaktadır. Otomotiv sanayisindeki tarihî rolü nedeniyle TOFAŞ tarafından kent merkezinde kurulan TOFAŞ Anadolu Arabaları Müzesi, Bursa'nın simgelerinden biri olmuştur. Bursa, 1987 yılında çıkarılan 3391 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta üç ilçe (Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım) Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları içine alındı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı yasa ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 7 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı yasa ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava alanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.



Harita 1 - Bursa'nın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bursa'nın Toplam Nüfusu 3.263.011 kişidir.

4.1.2 - Osmangazi İlçesi

Osmangazi, Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Bursa'nın tüm merkez ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi ilçesi, adını Osmanlı İmparatorluğu'nun kurucusu ve ilk padişahı olan Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 137 mahalleden oluşmaktadır.

Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür. İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi, Karagöz Müzesidir.

Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14,4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür. Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesinde 2022 yılının Temmuz ayında yapımı 7 yıla yakın süren 9 km uzunluğundaki T2 tramvay hattı faaliyete alınmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Osmangazi'nin Toplam Nüfusu 886.111 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

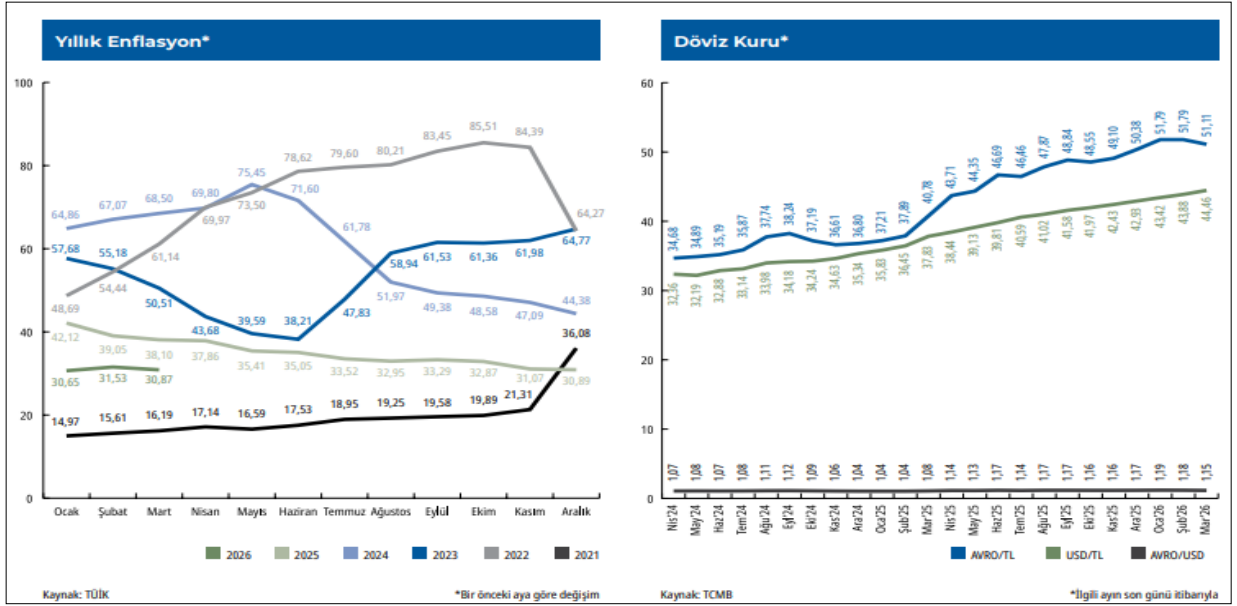
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

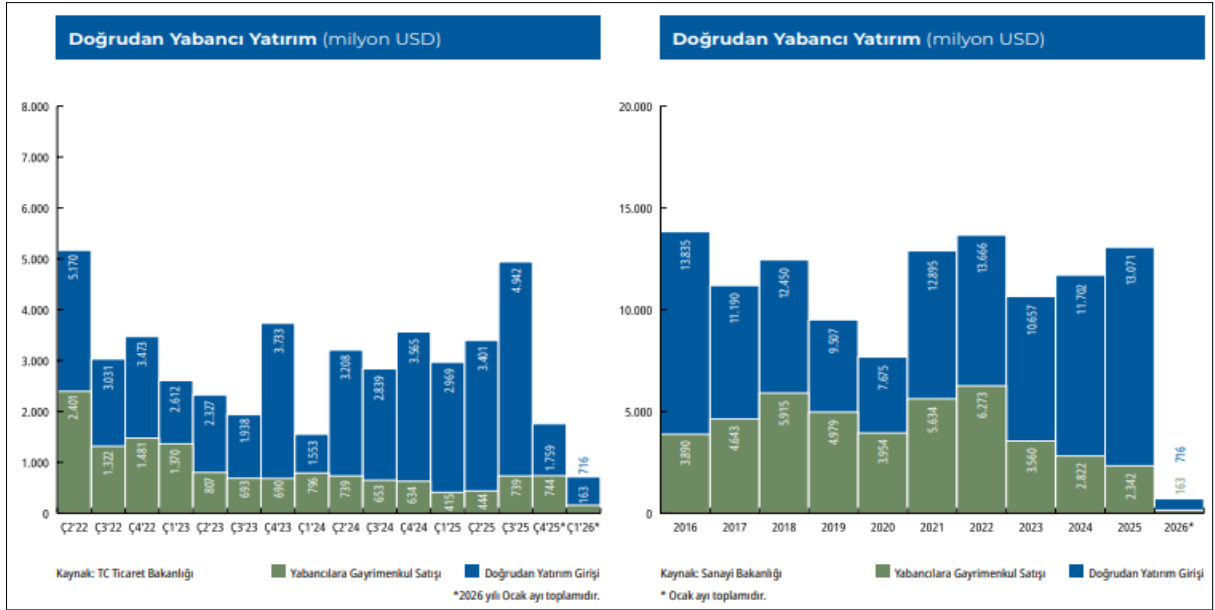
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

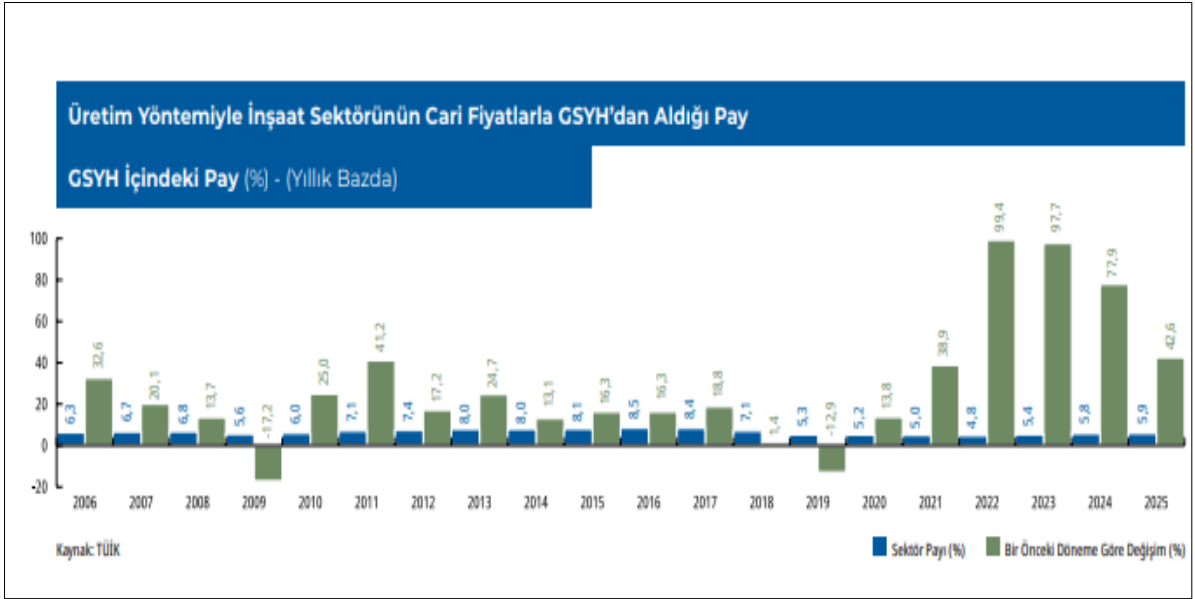
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

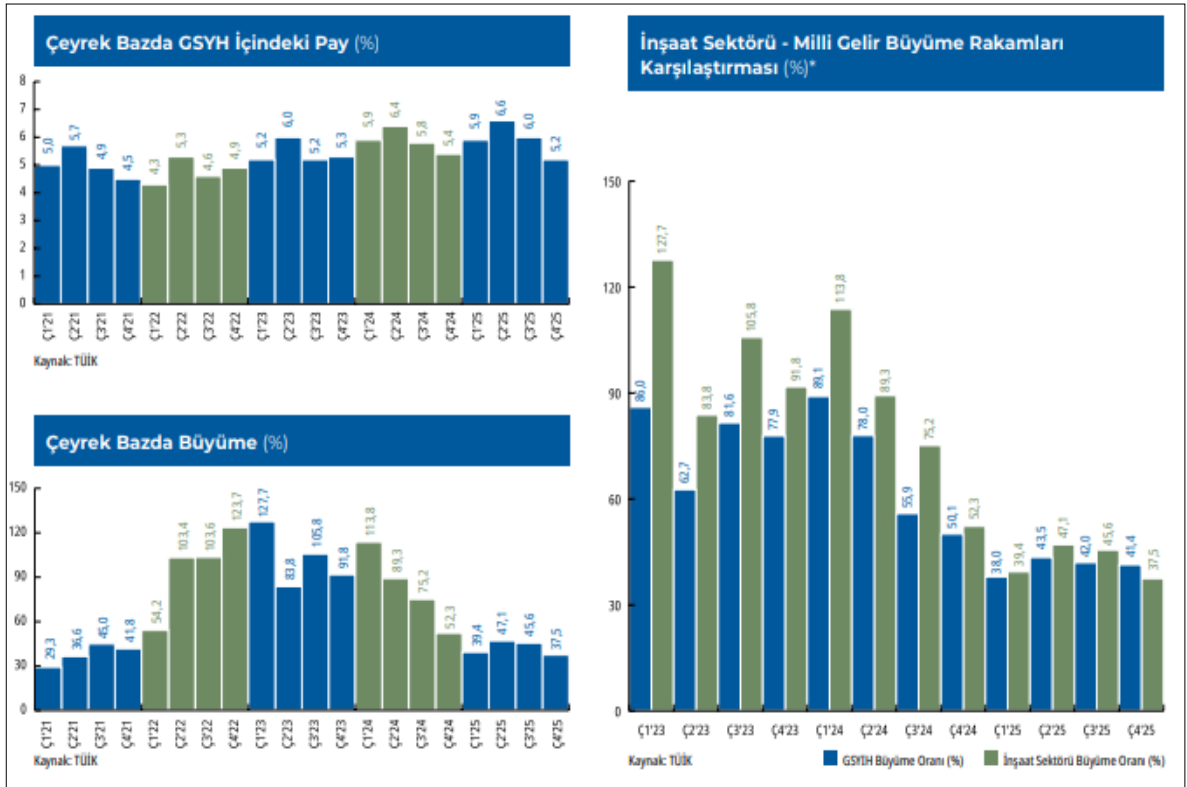
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Alışveriş Merkezi Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 Mart sonu itibarıyla Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı 445 adet ile yaklaşık 13,8 milyon m² seviyesindedir. Yıl sonuna kadar 154.500 m² kiralanabilir alana sahip 5 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmakta, Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 162 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 318 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 284 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde, perakende sektöründe sınırlı arzın belirleyici olduğu bir görünüm öne çıkmıştır. Kira seviyeleri ve birincil getiri oranları genel olarak yatay seyrini korurken, özellikle Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hız kazanması arz üzerindeki baskıyı artırmıştır. Sınırlı arz ve yüksek maliyet ortamı devam ederken, markalar yeni yatırım kararlarında temkinli davranmayı sürdürmüş; büyüme stratejileri yerine mevcut mağazalarını koruma ve operasyonel verimliliğe odaklanmıştır.

AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri Şubat raporu göz önüne alındığında; Şubat 2026 sonuçlarına göre metrekare verimlilik endeksi, geçen yılın aynı ayına kıyasla nominal olarak %22,8 artış olarak gerçekleşmiştir. Son aylarda gözlenen dalgalı seyir, AVM performansında istikrarlı bir toparlanma olmadığını göstermektedir. Şubat 2026'da yıllık enflasyon oranının %31,53 olduğu dikkate alındığında, metrekare başına ciro artışının enflasyonun altında gerçekleştiği görülmektedir. 2025 yılında asgari ücret artışının %30 ile enflasyonun (%34,9) altında kalmasıyla başlayan satın alma gücü kaybı, 2026 yılının ilk iki ayında kaydedilen %8'lik enflasyon artışıyla derinleşerek tüketici harcamalarında belirgin bir yapısal değişime yol açmıştır. Ramazan döneminin etkisine rağmen, temel tüketim kategorileri olan hipermarket (%27,5) ile yiyecek-içecek (%26,5) harcamalarındaki artış, genel ekonomik göstergelerin altında kalarak reel bazda beklentilerin gerisinde kalmıştır. Buna karşılık, kişisel bakım-kozmetik (%44,5) ve teknoloji (%42,6) kategorilerinde harcamalar belirgin biçimde artmış, bu alanlarda tüketici talebine bağlı güçlü bir büyüme gözlemlenmiştir. Diğer yandan, eğlence-hobi (%16,2) ve ayakkabı (%13,3) kategorilerinde harcamalarda daralma yaşanırken; giyim kategorisi ise %18,2'lik artışla sınırlı bir toparlanma sergilemiş ve genel artış eğiliminin altında kalmıştır.

2026 yılının ilk çeyreğinde Türkiye perakende pazarı, talep artış hızındaki yavaşlamaya rağmen yüksek doluluk oranlarını koruyarak bölgesel bazda stratejik bir büyüme sergilemiş; bu dönemde özellikle İstanbul ayağında Mall of İstanbul'da Türkiye'nin ilk "Field of Play" konseptli mağazasını açan Puma, Merumy'nin ikinci şubesi ve Konyalı Saat açılışları dikkat çekerken, İstinyePark'ta ağını genişleten Flying Tiger Copenhagen ile ilk fiziksel mağazasını açan Homend ve Brooks Brothers, Emaar AVM'de Türkiye'deki 10. mağazasını devreye alan JYSK, Bağdat Caddesi'nde büyük ölçekli yeni noktasıyla CK Optik, Zorlu Center'da fiziksel varlığını artıran HeartBeat, Kanyon'da Joe & The Juice, Metropol AVM'de KNITSS, Viaport'ta Nautica, Plato AVM'de Avon, Polat Piyalepaşa Çarşı'da Togo, Meydan AVM'de ilk Mağazasını açan Merumy ve Çekmeköy Lens AVM'de Kahve Dünyası ile Mikel Coffee açılışları gerçekleşmiştir. Ankara tarafında ise büyüme ivmesi Tunalı Hilmi Caddesi'nde MClub, ANKAmall'da markanın şehirdeki ilk mağazası olan Adidas Originals, Atakule'de Kahve Dünyası ve Cepa AVM'de Ted Baker açılışlarıyla sürerken; bu genişleme dalgası Anadolu genelinde de devam ederek Antalya Novamall'da Zsa Zsa Zsu, Manisa Akhisar Novada Outlet'te bölgedeki ilk mağazasını açan Evidea ve Bursa Parkur AVM'de Bad Bear'ın yeni şubesiyle tamamlanmıştır.

Pazara yeni giriş yapan ve girmeye hazırlanan markalar tarafında ise Candy Candy, Tersane İstanbul bünyesinde kapılarını açarken; Kore merkezli global cilt bakım markası Nacific, Korelle Kozmetik distribütörlüğünde Türkiye pazarına giriş yapmıştır. Ayrıca uluslararası büyüme stratejisi doğrultusunda Tradist ile iş birliği kuran Allbirds ve Ipekyol Group distribütörlüğünde Türkiye operasyonlarına hazırlanan İtalyan moda markası Trussardi pazardaki yerini almaktadır. Trussardi'nin Türkiye'deki perakende yolculuğu kapsamında önümüzdeki yıl içinde üç mağaza açılması hedeflenmekte olup, bu sürecin ilk halkası Antalya'daki Rixos Land of Legends bünyesinde faaliyete geçirilecektir.

Arz tarafında öne çıkan gelişmelerden biri, RDM-Fingen Group ve Kalyon Campus ortaklığında geliştirilen Florentia Village Luxury Outlet projesidir. JP Morgan ve SACE aracılığıyla sağlanan 160 milyon € tutarındaki yatırım hacmiyle dikkat çeken proje, önemli fiziksel arzlardan biri olarak konumlanmaktadır. İlk fazda 65 bin m² kiralanabilir alan ve yıllık 10 milyon ziyaretçi hedefiyle planlanan proje, outlet formatı üzerinden lüks segmentte stok yönetimini sistematize ederek markaların daha geniş kitlelere erişimini artırmayı amaçlamaktadır. Ekonomik belirsizlik dönemlerinde tüketicilerin ulaşılabilir lüks ürünlere yönelme eğilimiyle uyumlu olan bu yapı, global markaları daha erişilebilir fiyatlarla sunarak hanehalkı bütçesine esneklik sağlamaktadır. İkinci fazın tamamlanmasıyla birlikte toplam 110 bin m² büyüklüğe ulaşması beklenen projenin, alışveriş turizmini desteklemesi ve değişen tüketici tercihleri doğrultusunda perakende pazarında yeni bir rekabet alanı yaratması öngörülmektedir.

AVM kira dinamiklerinde baz kira ağırlığının artması nedeniyle, toplam kira bedeli içindeki ciro payı giderek azalmaktadır. Bu durum, geçmişteki risk paylaşımına dayalı "kazan-kazan" modelini zayıflatmaktadır. Perakendeciler açısından ciro kirasının sağladığı esnekliğin yerini daha katı sabit maliyetler alırken, özellikle kâr marjlarının daraldığı dönemlerde operasyonel sürdürülebilirlik üzerinde belirleyici bir baskı unsuru oluşturmaktadır

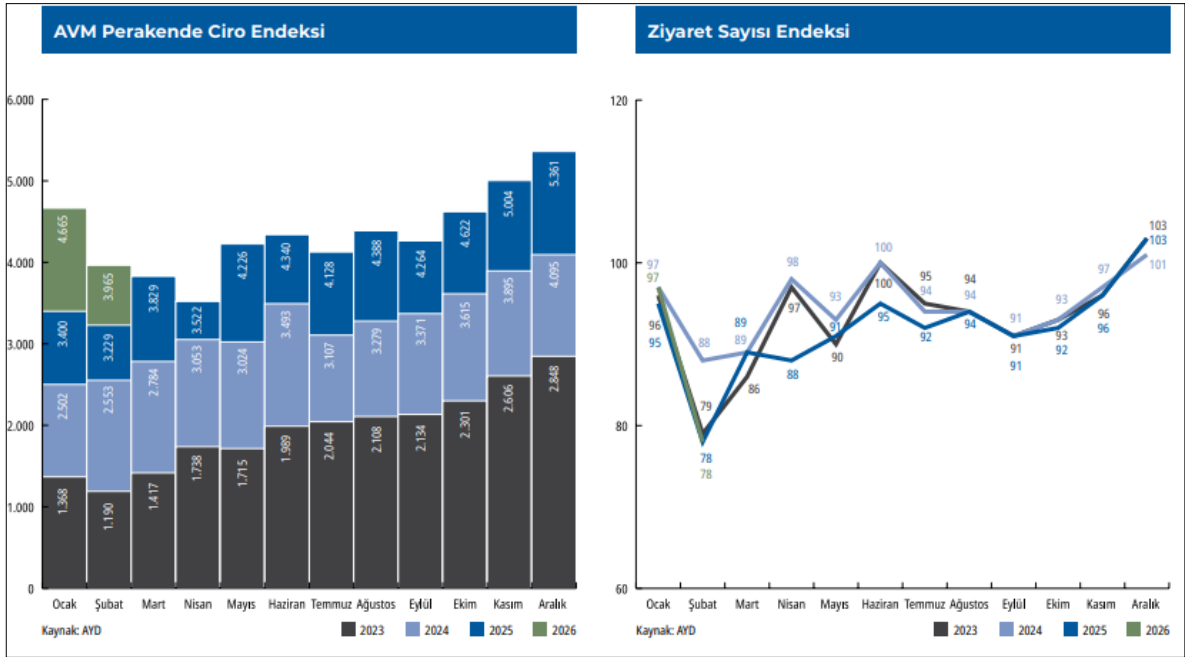
BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - MART 2026

ANA CADDE MAĞAZALARI	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.898	250	2.564	279	0,00	19,9
İzmir	4.358	100	1.026	111	0,00	9,0
Ankara	4.576	105	1.077	117	0,00	10,01

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - MART 2026

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2026	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,00	7,00	7,00	7,50	5,80
İzmir	8,00	8,00	8,00	8,50	7,50
Ankara	8,00	8,00	8,00	8,50	7,00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2026	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
Türkiye	8,00	8,00	8,00	8,00	7,00

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Bursa'da Yer Alan Bazı AVM'ler:

Anatolium AVM Bursa



Lokasyon : Osmangazi

Açılış Tarihi : 2010

Mağaza Sayısı : 148

Linki : www.anatolium-bursa.com

Bursa Şehirlerarası Otogarı'nın karşısında yer alan Anatolium, 2010 yılında Bursalılara alışveriş merkezi içinde bir yaşam alanının kapılarını açarken, şehir dışından gelen yerli ve yabancı turistlere de fırsatlar sunuyor. Anatolium, 174.505 m2 kapalı alanı, 2.500 araç kapasiteli açık ve kapalı otoparkı, 148 mağazası, popüler oyun alanları ve IKEA, H&M, Koton, De Facto, Flo, Mudo, Carrefoursa, LC Waikiki, Evidea gibi ulusal ve uluslararası bir çok markaya ev sahipliği yapıyor.

Asmerkez AVM



Lokasyon : Osmangazi
Açılış Tarihi : 2008
Mağaza Sayısı : 41

Bursa'nın ilk ve tek outleti ASMERKEZ Outlet Bursa, Yeni Yalova Yolu 9.km Sönmez Plaza Tesisleri Mevkiindedir. As Merkez Outloet'de Avşar Sinemaları mevcuttur. 41 adet markaya ev sahipliği yapmaktadır.

Linki : www.asmerkez.com.tr

Sur Yapı Marka AVM



Lokasyon : Nilüfer
Açılış Tarihi : 2017
Mağaza Sayısı : 250

Bir Sur Yapı ve EKART Gayrimenkul ortak projesi olan ve Bursa'nın kalbi Nilüfer'de konumlanan SurYapı MARKA Avm ve Rezidans, 2017 yılı ilkbaharında kapılarını açtı. SurYapı MARKA Avm, seçkin markaları, kafe ve restoranları, eğlence ve sosyal yaşam alanları bulunmaktadır. Rezidans ve home-ofis bloklarının da yer aldığı karma kullanımlı projenin parçası olan alışveriş merkezinde, bin 800 araç kapasiteli bir otopark da ziyaretçilerin kullanımına sunuluyor.

Linki : <https://www.suryapimarkaaavm.com.tr/index.html>

Zafer Plaza AVM



Lokasyon : Osmangazi
Açılış Tarihi : 1999
Mağaza Sayısı : 83

Linki : <https://www.zaferplaza.com.tr/hakkimizda/>

Ekim 1999'da hizmete girmiştir. Şehir merkezinde, yaya ve araç trafiğinin en yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Çevrenin mimari dokusunu koruyabilmek için, cadde seviyesinin altında 3 kat çarşı ve 3 kat otopark olmak üzere 6 kat inşa edilmiştir. Yapının ortasında bulunan ve alışveriş merkezini gün ışığı ile buluşturan cam piramit aynı zamanda şehrin sembol yapıları arasındadır.

Kent Meydanı AVM



Lokasyon : Osmangazi
Açılış Tarihi : 1995
Mağaza Sayısı : 104

Linki : <https://kentmeydani.com/hakkimizda/>

Küçükçalık İnşaat A.Ş., Sönmez Turizm Emlak A.Ş. ve Özipek İnşaat A.Ş.'den oluşan ortaklık yapısıyla faaliyete geçen proje, Avrupa standartlarında tasarlanmış, ödüllü bir mimari proje olarak doğmuştur. Ayda ortalama 1.100.000 ziyaretçiyi ağırlayan ve 104 farklı markayı bünyesinde bulunduran alışveriş merkezi, toplam 29.800m2 kiralanabilir alana sahiptir.

Özdilek Park AVM



Lokasyon	: Nilüfer	Küçükçalık İnşaat A.Ş., Sönmez Turizm Emlak A.Ş. ve Özipek İnşaat A.Ş.'den oluşan ortaklık yapısıyla faaliyete geçen proje, Avrupa standartlarında tasarlanmış, ödüllü bir mimari proje olarak doğmuştur. Ayda ortalama 1.100.000 ziyaretçiyi ağırlayan ve 104 farklı markayı bünyesinde bulunduran alışveriş merkezi, toplam 29.800m2 kiralanabilir alana sahiptir.
Açılış Tarihi	: 1995	
Mağaza Sayısı	: 104	
Linki	: https://kentmeydani.com/hakkimizda/	

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü, Torunlar GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Cins tahsisi yapılmıştır.
- * Nitelikli ve bilinen yapılardandır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
 -AVM'nin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi,
 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi; arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² kira değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Ekincioğlu Gayrimenkul

Tel 0 531 566 88 92

Yakın konumda Korupark AVM arkasında bulunan H=4 kat konut imarlı olarak pazarlanan net 122 m² olduğu belirtilen arsa için 6.625.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	122 .-M ²	6.625.000 .-TL	54.303 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 545 813 16 13

Yakın konumda Bursa Çevre Yolu Yan Yolu'na cepheli olduğu belirtilen, 3 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 300 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 17.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	17.500.000 .-TL	58.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibinden

Tel 0 536 500 13 99

Yakın konumda Yakup Aktaş Caddesi'nde bulunduğu belirtilen, 3 kat konut imarlı olduğu belirtilen 150 m² alanlı arsa için 4.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	150 .-M ²	4.500.000 .-TL	30.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Realty Life Gayrimenkul

Tel 0 224 888 00 48

Yakın konumda Yalova Yoluna cepheli olduğu belirtilen, E=1.00 ticaret imarlı olduğu belirtilen net 477 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 30.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	477 .-M ²	30.000.000 .-TL	62.893 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Şehzade Emlak

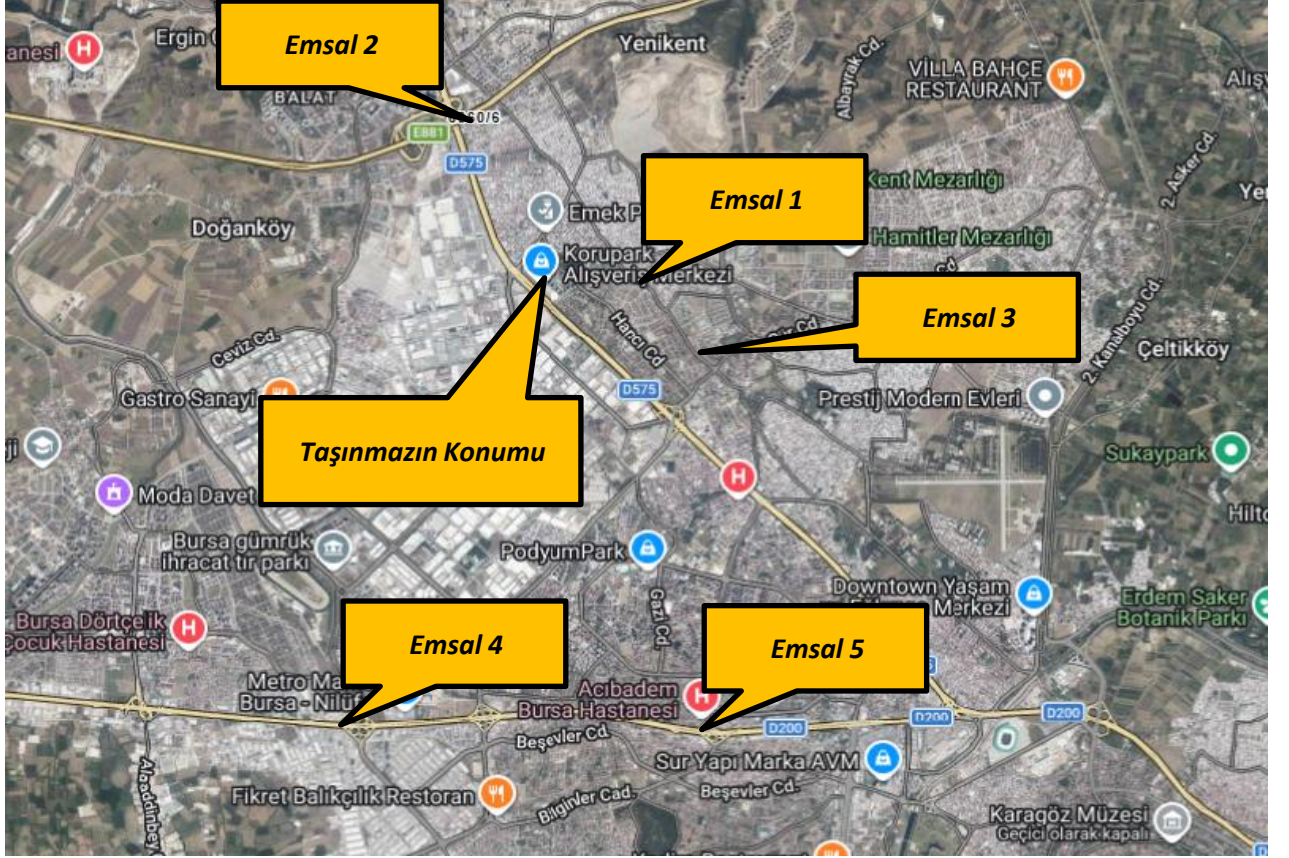
Tel 0 224 221 41 81

Yakın konumda İstanbul Yolu'na cepheli olduğu belirtilen, E=1.25 ticaret imarlı olduğu belirtilen 2.500 m² alanlı arsa için 155.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	2500 .-M ²	155.000.000 .-TL	62.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

EMSAL KROKİSİ

ARSA EMSAL KROKİSİ



Kiralık Dükkan Emsalleri

- 1 Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 505 269 83 57
ALINAN BİLGİ

Sirius Emlak

Yakın konumda Korupark 1050 Konutlarında konumlu zemin katta konumlu 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 260.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	260.000 .-TL	1.300 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

- 2 Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 532 645 87 09
ALINAN BİLGİ

Global Şans Gayrimenkul

Yakın konumda Korupark 1050 Konutlarında konumlu zemin katta konumlu 48 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 70.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	48 .-M ²	70.000 .-TL	1.458 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum**Remax Beyaz Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 224 249 16 16

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Mudanya Yolu üzerinde bulunan 140 m² zemin+110 m² asma katta bulunan 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 125.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Asma kat 1/2 nispetinde zemin kata indirgenerek alan 195 m² olarak alınmıştır.

KİRALIK	195 .-M ²	125.000 .-TL	641 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum**Capital Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 224 211 11 31

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Mudanya Yolu üzerinde bulunan zemin katta bulunan 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 250.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	250.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum**Ağırbaşı Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 224 222 19 85

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda Korupark 1050 Konutlarında konumlu zemin katta konumlu 508 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 500.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	508 .-M ²	500.000 .-TL	984 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 519 ADA 15 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		6.625.000	17.500.000	4.500.000	30.000.000	155.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	53.185,61	122	300	150	477	2.500
BİRİM M ² DEĞERİ		54.303	58.333	30.000	62.893	62.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=1.80 Ticaret	4 KAT KONUT	3 KAT KONUT	3 KAT KONUT	E=1.00 TİCARET	E=1.25 TİCARET
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE GELİŞTİRME YE UYGUN BÜYÜKLÜK					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		85%	85%	85%	70%	80%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	96500	100.461	107.917	55.500	106.918	111.600

Taşınmaza alan, konum ve yapılaşma hakları olarak birebir emsal bulunamamıştır. Yakın çevresinde benzer büyüklükteki arsa arzı kısıtlıdır. Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda yakın çevresinde ulaşılan daha küçük ölçekli arsaların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak taşınmazın arsası için birim m² değeri öngörülmüştür. Emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
519	15	53.185,61	96.500	5.132.411.365,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			5.132.400.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilircek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 96.500.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

519 ada 15 parsel için dikkate alınan bina tarihli mimari tadilat projesine göre ve yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde toplam 165.286 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı IVA' dır.

2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IVA yapı sınıfına ait birim maliyet 26.450.-TL/m²'dir.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetininin %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, projenin toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM Toplam İnşaat Alanı	35.000,00	x	165.286,00	= 5.785.010.000
İnşaat Maliyeti				= 5.785.010.000
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 115.700.200
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 5.900.710.200
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 177.021.306
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 6.077.731.506

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Korupark AVM'nin Toplam Değeri	
KORUPARK AVM ARSA DEĞERİ	5.132.400.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	6.077.731.506 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	1.681.519.726 TL
KORUPARK AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	12.891.651.232 TL
KORUPARK AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	12.891.650.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 5 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %6,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %29,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Korupark Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Korupark Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2024, 2025 yılı ve 2026 yılı Nisan Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Korupark GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 70.994 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %99,9 olarak belirtilmiştir.

Ayrıca gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. 2026 yılının ilk 4 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2026 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~1.3844.-TL/m² olarak öngörülmüştür. 2026 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m2 değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~1.804.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Geçmiş dönem performansları incelendiğinde ciro gelirleri toplam kira gelirlerinin %27'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %13'ü oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Ortak alan gelirlerinin sabit kira gelirlerinin %30'u oranında olacağı öngörülmüştür.

Mağaza kira gelirlerinden her dönem öngörülen enflasyon oranında kira kaybı olabileceği kabul edilmiştir. İlk projeksiyon yılı için %30 artış oranı öngörülürken ilerleyen yıllarda bu oranın düşerek %10 oranında sabitleneceği varsayılmıştır.

2026 yılı ilk dört aylık veriler tarafımıza iletilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak Sigorta Giderleri 5.902.895.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderler 98.271.965-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %20'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Diğer Yönetim giderleri 1.026.243.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %0,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bakım yenileme fonu giderleri 1.781.344.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda Hasılatın %0,5'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

[illegible]

DISCOUNT RATE (Discount Rate)	28.00%	29.00%	30.00%
Net Bugünkü Değer (NPV)	21.598.982.661 TL	20.563.443.429 TL	19.597.597.019 TL

INDICATOR OR RISK FACTOR			
Risk to Grain Crops	21.00%	21.00%	21.00%
Risk to Paddy	5.00%	6.00%	7.00%
Indigenous Crops	26.00%	26.00%	30.00%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
KORUPARK AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	20.563.443.429 TL
KORUPARK AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	20.563.400.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- | Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre; | |
|--|-------------------|
| KORUPARK AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 12.891.650.000 TL |
- | Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; | |
|---|-------------------|
| KORUPARK AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 20.563.400.000 TL |

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerde kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamış haldedir.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

6.5.3 - (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. İlk projeksiyon yılı için %100 doluluk için potansiyel kira bedelleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Taşınmazın Kiralabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
70.994,00 m ²	1.804 TL/m ²	128.102.999 TL	1.537.235.987 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

6.5.9

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğ'in 30.maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Tebliğ'in ilgili maddeleri kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

KORUPARK AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

20.563.400.000 .-TL

(Yirmi Milyar Beş Yüz Altmış Üç Milyon Dört Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

24.676.080.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.