

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MERSİN İLİ YENİŞEHİR İLÇESİ'NDE
8613 ADA 2 PARSEL, 8614 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN FORUM MERSİN AVM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	7.07.2026
RAPOR NO	TRGY-2604020
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	FORUM MERSİN AVM'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÜVENEVLER MAHALLESİ, 1. CADDE, FORUM MERSİN AVM, NO:120 (8613 ADA 2 PARSEL), NO:133 (8614 ADA 1 PARSEL) YENİŞEHİR/MERSİN
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) 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.

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** - 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; Mersin ili Yenişehir ilçesi Bahçe Mahallesi 8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parselde bulunan Forum Mersin 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Mersin ili Yenişehir ilçesi Bahçe Mahallesi 8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parselde bulunan Forum Mersin 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-2604020 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN 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 rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

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

8613 ADA 2 PARSEL	
İli	: MERSİN
İlçesi	: YENİŞEHİR
Bucağı	: -
Mahallesi	: BAHÇE
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: 18 K-1-2
Ada No	: 8613
Parsel No	: 2
Alanı (m ²)	: 43.669,82
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: Alışveriş Merkezi Ve Arsası
Tapu Cinsi	: Ana Taşınmaz
Sahibi	: FORUM MERSİN GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V
Yevmiye No	: 497
Cilt No	: 239
Sayfa No	: 23469
Tapu Tarihi	: 14.01.2008

8614 ADA 1 PARSEL

İli : MERSİN
İlçesi : YENİŞEHİR
Bucağı : -
Mahallesi : BAHÇE
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : 18K-2
Ada No : 8614
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 20.474,00
Hisse oranı : TAM
Vasfı : Alış Veriş Merkezi Ve Arsası
Tapu Cinsi : Ana Taşınmaz
Sahibi : FORUM MERSİN GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V
Yevmiye No : 15395
Cilt No : 213
Sayfa No : 20932
Tapu Tarihi : 23.08.2007

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu sisteminden müşteri tarafından 30.04.2026 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Serh;

8613 ada 2 parsel üzerinde;

-10.637.429 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. MİGROS T.A.Ş. lehine - (15.01.2008 tarih, 590 yevmiye),

-15.179.776 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine - (14.02.2008 tarih, 3059 yevmiye),

8614 ada 1 parsel üzerinde;

-4.880.115 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ - (21.03.2008 tarih, 5902 yevmiye),

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

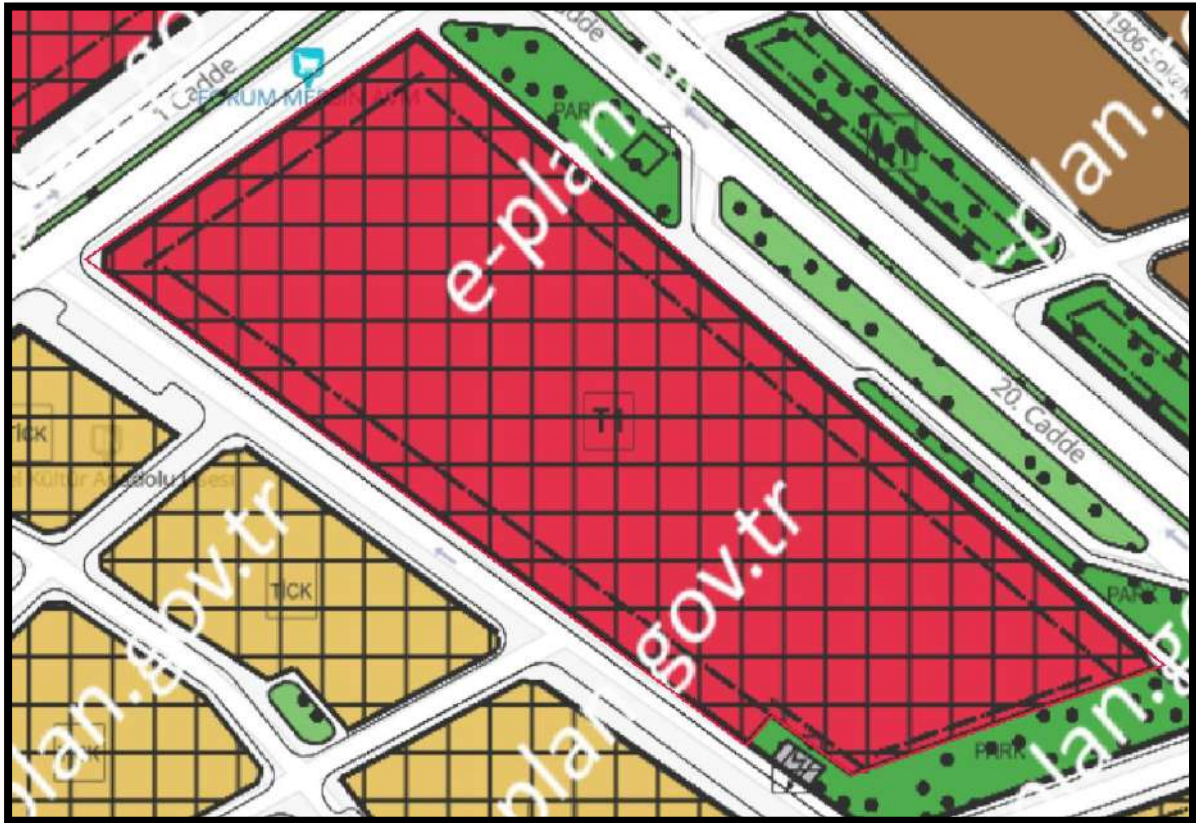
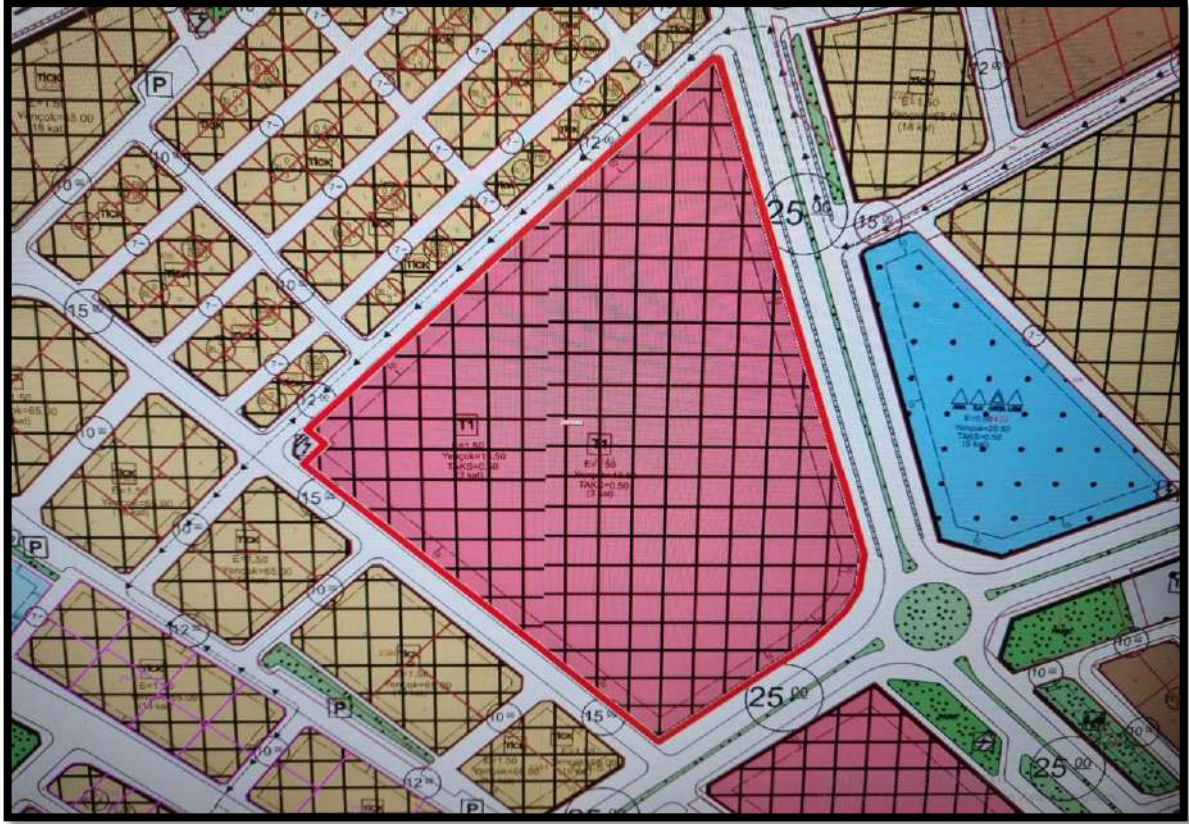
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenişehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar;

08.02.2022 Tarih ve 87 Sayılı Yenişehir Belediyesi Meclis Kararı ile uygulanan 1. Etap (Bahçe) Uygulama İmar Planında Emsal: 1,50, Hmax: 13,50 (3 Kat), TAKS: 0,50 T1 Ticaret alanında yer almaktadır.



08.02.2022 TARİH VE 87 SAYILI PLANIN PLAN NOTLARI

B.3. TİCARET ALANLARI

B.3.1. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.3.2. BU ALANLARDA ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILABİLİR.

B.3.3. TİCARET ALANLARINDA REZİDANS YAPILAMAZ.

B.3.4. PLANDA "T1" OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA;

B.3.4.1. BU ALANLARDA "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

B.3.4.2. T1 ALANLARINDA VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN, TRAFİK ETKİ ANALİZİ HAZIRLANMADAN VE İDARESİNCE UYGUN BULUNMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ, RUHSAT VERİLEMEZ.

B.3.5. PLANDA "T" OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA;

B.3.5.1. BU ALANLARDA "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARİÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZINDA YAPILABİLİR.

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

Yenişehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin dosyasında ruhsat, iskan ve mimari projeleri dosyasında incelenmiştir. 8613 ada 2 parsel toplam 121.026 m² kapalı alan, 8614 ada 1 parsel 45.314 m² kapalı alana sahiptir. Alınmış olan ruhsat ve iskan belgeleri aşağıda liste olarak verilmiştir.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ (8613 ADA 2 PARSEL) (B BLOK)

Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	29.03.2006	1/53	160	69.013,14 m ²	52.012,86 m ²	121.026,00 m ²	IVB
İsim Değ.	20.10.2006	3/140	160	69.013,14 m ²	52.012,86 m ²	121.026,00 m ²	IVB
B.B. Değ.	21.09.2007	3/27	3	72.612,70 m ²	48.413,30 m ²	121.026,00 m ²	IB
Tadilat	29.03.2019	1/51	167	50.584,50 m ²	70.441,50 m ²	121.026,00 m ²	VA
Tadilat	14.11.2019	3/18	167	50.584,50 m ²	70.441,50 m ²	121.026,00 m ²	VA
İsim Değ.	3.11.2022	3/90	168	50.584,50 m ²	70.441,50 m ²	121.026,00 m ²	VA
Tadilat	8.11.2022	3/96	168	50.584,50 m ²	70.441,50 m ²	121.026,00 m ²	VA
Kiosk İlave	1.10.2023	4/4	1	72.612,70 m ²	48.413,30 m ²	121.026,00 m ²	VA
İsim Değ.	25.09.2024	3/63	168	50.584,50 m ²	70.441,50 m ²	121.026,00 m ²	VA
Tadilat	9.10.2024	3/80	168	50.584,50 m ²	70.441,50 m ²	121.026,00 m ²	VA

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ (8614 ADA 1 PARSEL) (A BLOK)

Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	29.03.2006	1/54	98	28.522,20 m ²	16.791,80 m ²	45.314,00 m ²	IVB
İsim Değ.	20.10.2006	3/139	98	28.522,20 m ²	16.791,80 m ²	45.314,00 m ²	IVB
B.B. Değ.	21.09.2007	3/26	3	29.837,50 m ²	15.476,50 m ²	45.314,00 m ²	IB
Tadilat	29.03.2019	1/50	84	21.641,00 m ²	23.781,00 m ²	45.422,00 m ²	VA
Tadilat	14.11.2019	3/17	84	21.641,00 m ²	23.781,00 m ²	45.422,00 m ²	VA
İsim Değ.	3.11.2022	3/89	84	21.641,00 m ²	23.781,00 m ²	45.422,00 m ²	VA
Tadilat	8.11.2022	3/95	84	21.641,00 m ²	23.781,00 m ²	45.422,00 m ²	VA
Kiosk İlave	1.10.2023	4/5	1	29.837,50 m ²	15.476,50 m ²	45.314,00 m ²	VA

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ (8613 ADA 2 PARSEL)

Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
B.B. Değ.	18.10.2007	7/17-2007/111	3	72.612,70 m ²	48.413,30 m ²	121.026,00 m ²	IB

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ (8614 ADA 1 PARSEL)

Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
B.B. Değ.	28.09.2007	6/44-2007/107	3	29.837,50 m ²	15.476,50 m ²	45.314,00 m ²	IB

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu 8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parseller için ilgili ruhsat belgeleri ve yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tahsisi kurularak yasal süreç tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi sonrası kiosk ve bağımsız bölüm değişiklikleri için düzenlenmiş ruhsat belgeleri mevcuttur. İskan için sürecin devam ettiği belirtilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 14.06.2010 tarih ve 2010/624 karar sayısı ile Türkiye genelinde başlamış olup, değerlemeye konu taşınmazların bu tarih öncesinde inşa edilmiş olması nedeniyle Yapı Denetim Firması bulunmamaktadır.

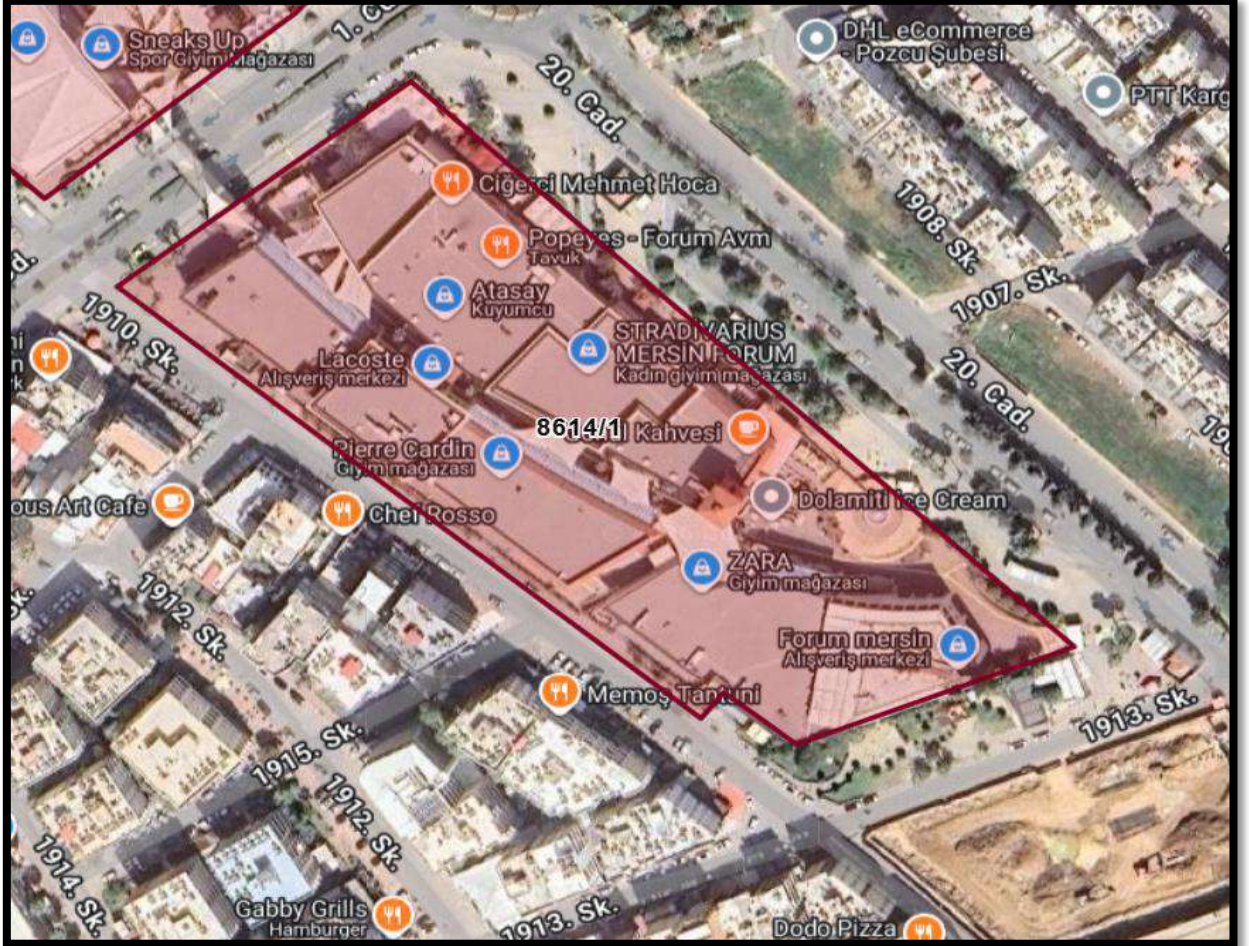
2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 8614 ada 1 parsel üzerinde yer alan binaya ait 28.09.2016 tarihinde alınmış, S344390595CCD numaralı, B sınıfı, 8613 ada 2 parsel üzerinde yer alan binaya ait 28.09.2016 tarihinde alınmış, S345451677A31 numaralı, B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan; Mersin ili Yenişehir ilçesi, Bahçe Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Alış Veriş Merkezi Ve Arsası" olarak kayıtlı 8614 ada 1 parselde yer alan Forum Mersin AVM'nin A Blok bölümüdür. Parsel ada formunda parsel olup, geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formundadır. Parselin yüz ölçümü 20.474,00 m²'dir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Güvenciler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Yenişehir, Mersin'in modern yapılaşmasının yoğun olduğu, sosyo-ekonomik açıdan yüksek profil arz eden bir ilçesidir.

AVM, kenti doğu-batı aksında bağlayan en önemli ana arterlerden biri olan Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı ile kuzey-güney aksındaki bağlantı yollarının kesişim noktasında, "Pozcu" olarak bilinen ticaret ve sosyal yaşamın kalbinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresi konut altı ticaret ve yoğun yerleşim alanlarından oluşmaktadır.

Taşınmazın hemen karşısında Özel Mersin Yenişehir Hastanesi ve yürüme mesafesinde Şevket Pozcu Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Kentin en popüler sosyal ve ticari sokaklarından biri olan Kushimoto Sokağı ile sahildeki Mersin Marina'ya (yaklaşık 2-3 km) oldukça yakın bir konumdadır. Mersin Üniversitesi Yenişehir Kampüsü'ne çok yakın bir mesafededir, bu da öğrenci ve akademik personel popülasyonunun bölgedeki hareketliliğini artırmaktadır. Çevrede genellikle 5-10 katlı, zemin katları dükkan, normal katları konut veya ofis olarak kullanılan yapılar hakimdir. Bölge, Mersin'in en yüksek yaya ve araç trafiğine sahip noktalarından biridir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar, kuzeyinde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı (2. Çevre Yolu) ve güneyinde GMK Bulvarı gibi kentin iki ana ana arteri arasında stratejik bir tampon bölgede konumlanmıştır. Adana-Erdemli otoyol bağlantısına erişimi oldukça kolaydır. Önünde bulunan duraklardan kentin hemen her bölgesine (Mezitli, Toroslar, Akdeniz, Üniversite hatları) giden belediye otobüsleri ve dolmuş hatları geçmektedir.

Çukurova Uluslararası Havalimanı transferleri için kullanılan Havamaş AVM'nin bitişiğinde yer almaktadır.

Şehir merkezinden (Çarşı/Akdeniz) ve gelişmekte olan batı aksından (Mezitli) araçla yaklaşık 10-15 dakikada ulaşılabilir durumdadır.

Şehir İçi Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Kushimoto Sokağı: Yaklaşık 1,3 km (Araçla ~4 dakika). Bölgenin en popüler sosyal ve yeme-içme alanlarından biridir.

Mersin Marina: Yaklaşık 3,1 km (Araçla ~8-10 dakika). Kentin batı aksındaki en prestijli sosyal donatı alanıdır.

Mersin Valiliği (Şehir Merkezi/Akdeniz): Yaklaşık 5,3 km (Araçla ~15 dakika). Resmi kurumların ve geleneksel çarşı merkezinin bulunduğu bölgedir.

Mersin Garı (TCDD): Yaklaşık 6,2 km (Araçla ~13-15 dakika).

Mersin Üniversitesi (Çiftlikköy Kampüsü): Yaklaşık 7,3 km (Araçla ~14-16 dakika). Genç nüfusun ve akademik hareketliliğin ana kaynağıdır.

Mersin Şehir Eğitim ve Araştırma Hastanesi: Yaklaşık 9,6 km (Araçla ~20 dakika). Kuzey-doğu aksındaki en büyük sağlık kompleksidir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan; Mersin ili Yenişehir ilçesi, Bahçe Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Alışveriş Merkezi Ve Arsası" olarak kayıtlı 8613 ada 2 parselde yer alan Forum Mersin AVM'nin B Blok bölümüdür. Parselin yüz ölçümü 43.669,82 m²'dir.

Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. B Blok bölümü kapalı avm konsepti ile inşa edilmiştir. Parsel üzerinde yer almakta olan yapı 121.026,00 m² kapalı alana sahiptir.

B Blok mimari projesine göre kat taksimatı;

2. bodrum katında otopark alanı, depolar, sığınak, teknik hacimler ve servis sirkülasyon alanları, 1. bodrum katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (Restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları, zemin katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (Restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları,

1. normal katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan; Mersin ili Yenişehir ilçesi, Bahçe Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Alış Veriş Merkezi Ve Arsası" olarak kayıtlı 8614 ada 1 parselde yer alan Forum Mersin AVM'nin A Blok bölümüdür. Parselin yüz ölçümü 20.474m²'dir.

Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 2. normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. A Blok bölümü açık avm konsepti ile inşa edilmiştir. Parsel üzerinde yer almakta olan yapı 45.314 m² kapalı alana sahiptir.

A Blok mimari projesine göre kat taksimatı;

1. bodrum katında otopark alanı, depolar, sığınak, teknik hacimler ve servis sirkülasyon alanları, zemin katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (Restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları,

1. normal katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanlarından oluşmaktadır.

2. normal katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanlarından oluşmaktadır.

B Blokte 2 katlı açık ve kapalı otopark, A blokte kapalı otopark olmak üzere toplam 1750 araç kapasiteli otopark alanı bulunmaktadır.

Forum Mersin Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 166.340 m²'dir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Forum Mersin Alışveriş ve Yaşam Merkezi ana taşınmaz niteliğinde olup, 226 bölüm (mağaza, cafe, Kiosk) halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 72.808 (Dükkan, depo, kiosk ve stand alanları) m²'dir. Alışveriş merkezi mevcut durumda %100 oranında doluluk oranına sahiptir.





Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem (WSHP Isıtma Esanjoru) (Ortak alan elektrikli rooftop)
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut Toplam 900 m ³ (Yangın Deposu 450 m ³ , Temiz Su 450 m ³)
Havalandırma	:	Merkezi
Asansör	:	Mevcut 14 Adet (7 adet servis / 7 adet müşteri)
Jeneratör	:	Mevcut 5 Adet (B blok 1450 kVA 3 adet, A blok 1 adet 880 kVA, 1 adet 1130 kVA)
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras ve Cam fanus
Dış Cephe	:	Akrilik boya / Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut (1750 Açık/Kapalı)
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Forum Mersin 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 tavadır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

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

AVM genelinde 18 adet yürüyen merdiven, 4 adet yürüyen bant, 7 adet misafir ve 7 adet servis olmak üzere toplam 14 adet asansör mevcuttur. AVM'nin toplam 10 adet girişi mevcuttur.

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

Değerlemeye konu 8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parseller için ilgili ruhsat belgeleri ve yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tahsis kurularak yasal süreç tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi sonrası kiosk ve bağımsız bölüm değişiklikleri için düzenlenmiş ruhsat belgeleri mevcuttur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Mersin İli

1924 yılında Mersin Adıyla Vilayet olmuş, 1933 yılında da Merkezi Silifke olan İlçel ile birleştirilerek İlçel adını almıştır. 28 Haziran 2002 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 4764 sayılı Kanunla İl'in ismi yeniden Mersin olmuştur. Mersin , Türkiye'nin coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölgesi olan Çukurova'nın batı yakasında yer almaktadır . Türkiye'nin en büyük limanına ev sahipliği yapan Mersin, Türkiye ekonomisi için önemli bir merkezdir. Şehir, 2013 Akdeniz Oyunları'na ev sahipliği yapmıştır .

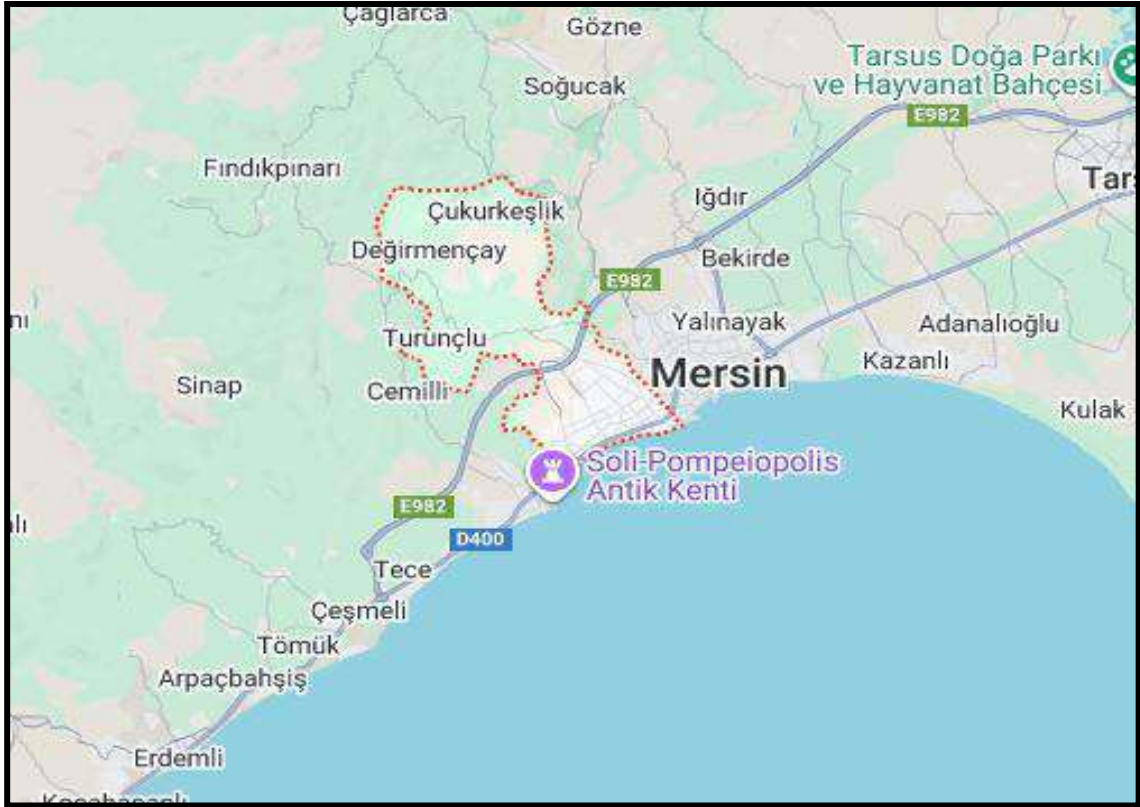
Mersin'in kuzey, doğu ve batı yönlerinde karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Ayrıca güney demiryoluna da bağlıdır. Akdeniz ilçesindeki Mersin tren istasyonu 1886 yılından beri hizmet vermektedir. 28 Şubat 2015 tarihinde açılan Mersin Otobüs Terminali , şehir merkezinde 1986 yılından beri hizmet veren otobüs terminalinin yerini alarak şehirlerarası otobüs seferlerinin son durağıdır . 11 istasyonlu ve 13,4 kilometre (8,3 mil) uzunluğunda bir metro sisteminin 2026 yılı sonunda açılması planlanmaktadır.



Harita 1 - Mersin'nin Konumu

4.1.2 - Yenişehir İlçesi

Yenişehir, Mersin ilinin 13 ilçesinden birisidir. Batısında Mezitli, doğusunda Akdeniz, kuzeydoğusunda ise Toroslar ilçesi bulunmaktadır. Mersin ilinin merkez ilçelerinden birisidir. Mersin'in merkezinde yer alan ilçenin gelişimi kentsel yaşamın gelişmesine paralel olarak gerçekleşmiştir. Yenişehir ilçesi, 22 Mart 2008 günü çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna dayanarak kurulmuştur. 13 ilçesi bulunan Mersin'in 4 merkez ilçesinden birisidir. Yenişehir Belediyesi ise Mersin'in 1993 yılında Büyükşehir olması ile alt birim belediyesi olarak kurulmuş, 2008 yılındaki kanun ile ilçe belediyesine dönüştürülmüştür. Yenişehir ilçesi Mersin merkez sınırları içerisinde yer almaktadır. Tipik Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlıdır. İlçede Mersin Üniversitesi'nin yerleşkeleri bulunmaktadır. Başlıca yerleşkeler Çiftlikköy Merkez Kampüsü ve Yenişehir Kampüsü'dür. Ayrıca Mersin Eğitim Vakfı tarafından kurulan Mersin Toros Üniversitesi 2009 yılında eğitim hayatına başlamıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde aktivitede 2025 yılının dördüncü çeyreğinde sınırlı bir yavaşlama görülsede, ekonomik aktivite genişleme bölgesinde kalmayı sürdürdü. Hizmet aktivitesinin imalata kıyasla görece dirençli görünümünü koruduğu görülüyor. Ekim sonunda ABD-Çin arasında tarife anlaşmazlıklarının bir sene süreyle ertelenmesini sağlayan bir mutabakat imzalandı. Böylece Ağustos ayı itibarıyla gerilemeye başlayan küresel ticaret politika belirsizlikleri düşüş eğilimini sürdürdü. Eylül ayında 2025 yılı içinde ilk faiz indirimine giden ABD Merkez Bankası (Fed), Ekim ve Aralık aylarında da 25 baz puanlık indirim serisini sürdürdü. Böylece azalan politika belirsizlikleri ve faiz indirimleri küresel risk iştahını destekledi. Öte yandan, yılın son çeyreğinde teknoloji şirketlerinin değerlemelerine yönelik artan endişeler nedeniyle finansal piyasalarda zaman zaman volatilitenin arttığı görüldü. 2025 yılı boyunca güçlü artış sergileyen değerli metal fiyatlarında son çeyrekte oynaklık yüksek olsa da, yukarı yönlü kuvvetli seyrir sürdü.

Türkiye ekonomisinde 2025 üçüncü çeyrekte yavaşlama görüldü ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Üçüncü çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2025 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 46,7 seviyesini takiben yükseliş kaydederek Aralık'ta 48,9 seviyesinden kapansa da daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın son üç ayında sınırlı bir artış kaydederken, sektörel güven endekslerinin genelinde yukarı yönlü bir seyrir vardı. Dördüncü çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta USD bazında artış görülürken, ithalatta yeniden bir miktar ivmelenme gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2025 yılında ihracat bir önceki yıla göre %4,5 artarken, ithalatta ise %6,3 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 yılında 82,2 milyar USD olan dış ticaret açığı 2025'te 92,1 milyar USD'ye genişledi. Hizmet gelirlerindeki sınırlı iyileşmeye rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Eylül 2025'te 20,3 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Kasım 2025'te 23,2 milyar USD'ye yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 dördüncü çeyrekte dezenflasyonun sürdüğüne işaret etse de, hizmet enflasyonundaki katılık dikkat çekiyor. 2025 Eylül ayında %33,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %30,9 seviyesine indi. Öte yandan, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %26,6'dan %27,7'ye yükseldi.

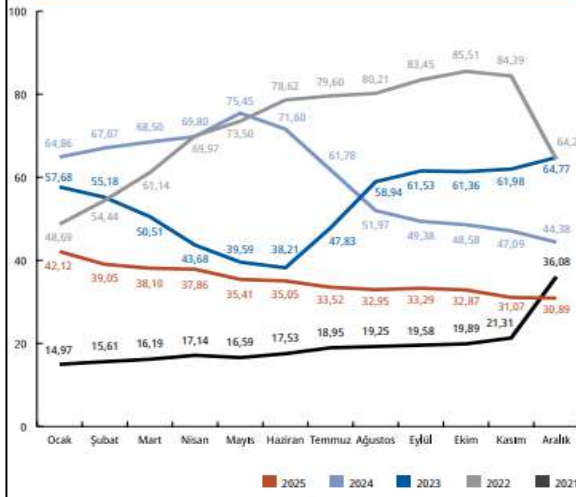
Kasım ve Aralık ayında aylık enflasyon, hem tahminler hem de %1 seviyesinin altında gerçekleşse de, bu verilerin beklenti kanalına yansımalarının sınırlı kaldığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden başlattığı faiz indirim sürecini, Ekim ayında 100 baz puan ve Aralık ayında da 150 baz puanlık indirimlerle sürdürdü. 2026 yılı Ocak ayında ise faiz indirim adımlarını küçülttü ve 100 baz puanlık indirimle politika faizini %37,0'a çekti. Yeni yılın ilk aylarında özellikle gıda fiyatları kaynaklı aylık enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve beklentilerdeki katılık nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.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
Ç1'25	12.537.940	-	346.926	-	2,50	-
Ç2'25	14.605.817	-	378.308	-	4,90	-
Ç3'25	17.424.718	-	432.880	-	3,70	-

Kaynak: TÜİK

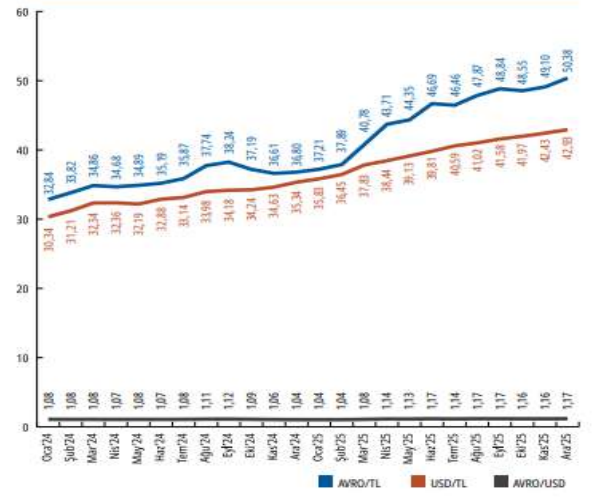
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

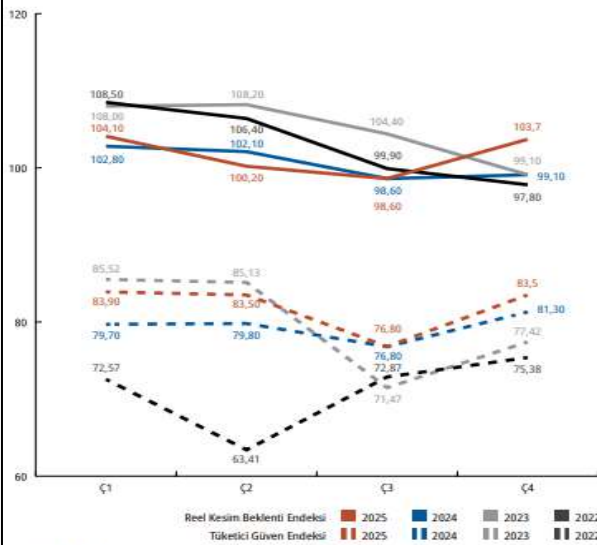
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

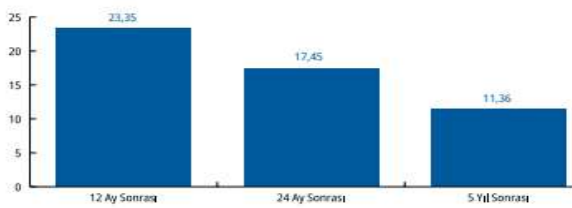
Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Aralık 2025)

Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine de katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı on bir aylık döneminde toplam satışlar 1.434.133 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %13,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 207.519 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde birinci el satışlar 444.096 adet, ikinci el satışlar ise 990.037 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

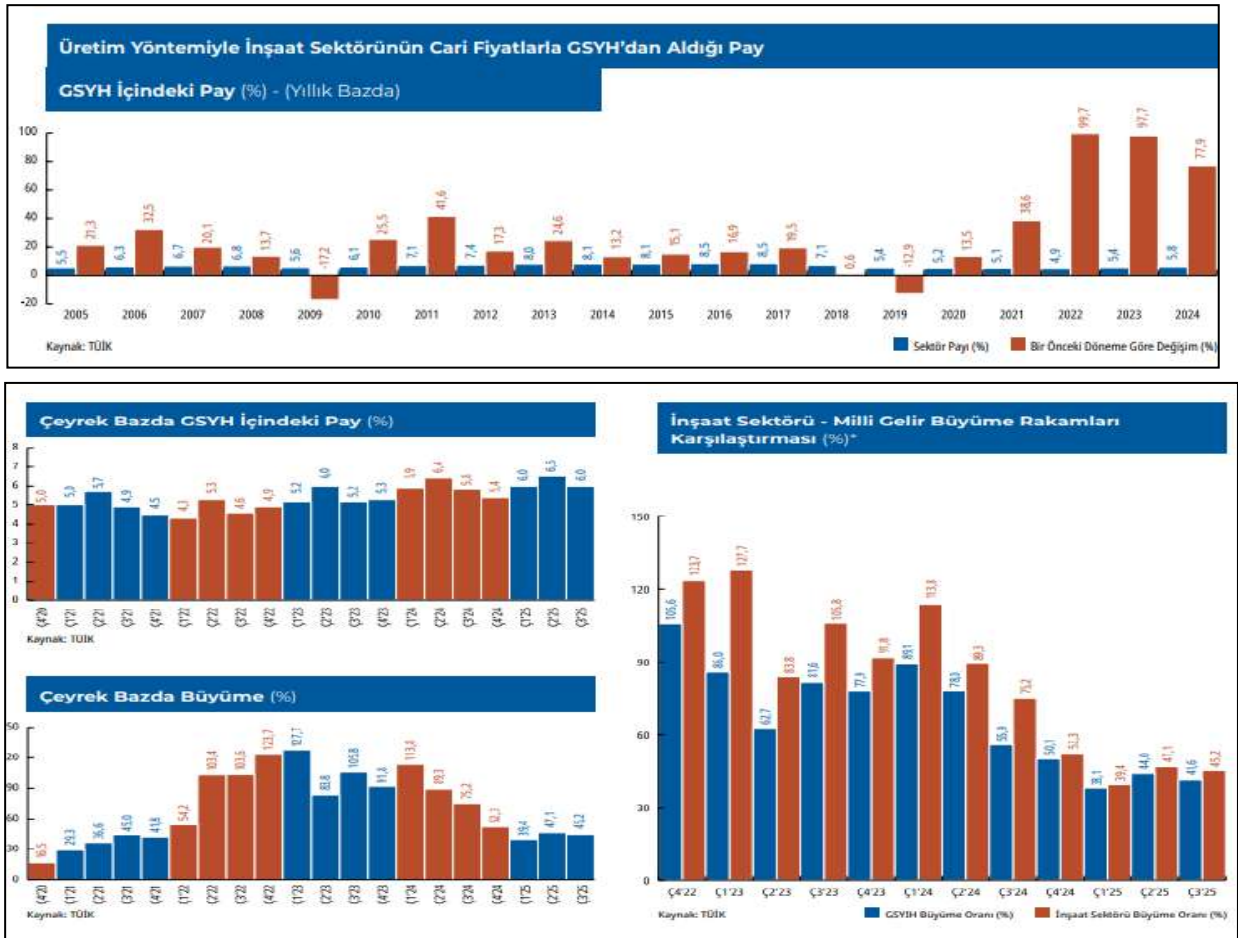
2025 yılı Kasım ayı itibarıyla gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen oldukça canlı bir görünüm sergilemiştir. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği, kentsel dönüşümün tekrar ivmelenmesi gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının on bir aylık döneminde aldığı konut adedi 18.993 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi oldu. Yabancı tabiiyetten gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması, konut fiyatlarının rekabet halinde olduğumuz ülkelere göre yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satma eğilimlerinin bulunmasıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'de yerleşiklerin yurtdışındaki gayrimenkul yatırımlarında son beş yılda oldukça hızlı bir artış yaşanmıştır. 2021 yılında 216 milyon dolar olan yıllık yatırım tutarı, Kasım 2025 itibarıyla 2 milyar 657 milyon dolara yükselmiştir. Eğilim 2026 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz almalarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz almaları nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Uygulanan ekonomi politikalarının etkisiyle inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarında başlayan düşüş 2025 yılı boyunca oldukça yatay seyretmiştir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artarken, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Aynı endeksler dönemsel olarak bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48, işçilik endeksi %30,98 yükselmiştir. Tüm hizmet gruplarında olduğu gibi inşaat işçiliğinde de belli bir oranda enflasyonist eğilim katı bir tutum sergilemektedir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan (III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısı %22,3, daire sayısı %54 ve yüz ölçüm %42,6 oranında artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %5,6 daire sayısı %22,8 ve yüz ölçüm %22,8 oranında artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4Çeyrek)

Alışveriş Merkezi Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

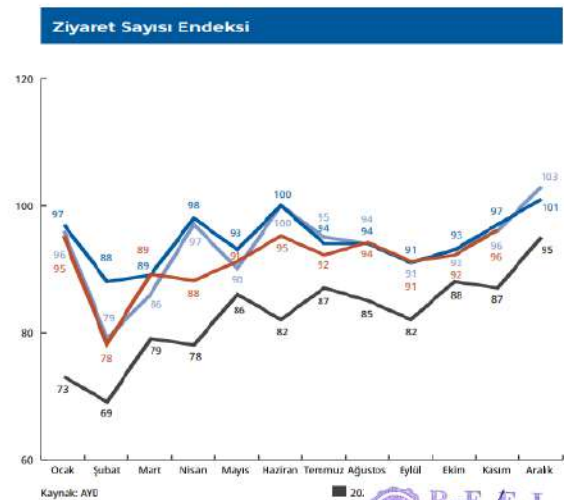
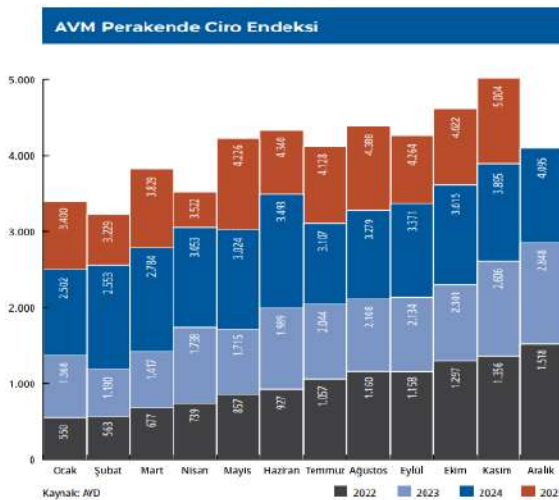
2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip altı alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

2025 yılının ikinci yarısında alışveriş merkezlerinde cirodaki artış yavaşlayarak devam etmiştir. Ziyaretçi sayısı endeksi ise 2024'teki dengeli seyrin ardından 2025 yılında düşüş göstermiştir. Aralık 2025 itibarıyla perakende ciro endeksinin %31 artarak 5.358 seviyesine ulaşması, ziyaretçi trafiğindeki yataylaşmaya rağmen harcama performansının güçlü kaldığını ortaya koymaktadır. 2025 yılı itibarıyla sektörde yeni yatırımların sınırlı kaldığı ve yabancı yatırımcıların temkinli bir duruş benimsediği görülürken, mevcut AVM'lerde el değiştirmeler daha görünür hale gelmiştir. Marmara Forum'un 2025'te yaklaşık 250 milyon Euro'ya satılması ve Forum Mersin ile Forum Kayseri'nin 2026 başında yaklaşık 350 milyon Euro bedelle yerli yatırımcılara devredilmesi, prime ve iyi konumlanmış varlıklara yönelik yatırımcı ilgisinin sürdüğünü göstermektedir.

2026 ve orta vadede Türkiye perakende piyasasında büyümenin, ziyaretçi sayısından ziyade sepet büyüklüğü, kiracı verimliliği ve konsept bazlı değer yaratımı üzerinden şekillenmesi beklenmektedir. Enflasyondaki kademeli gerileme ve finansal koşullardaki görece istikrarın, tüketici harcamalarında sınırlı ve seçici bir reel toparlanmayı desteklemesi öngörülmektedir. Aktif varlık yönetimiyle desteklenen prime alışveriş merkezlerinin kira gelirlerini koruma potansiyelinin yüksek kalacağı, ikincil nitelikteki varlıkların ise yeniden konumlanma ihtiyacıyla karşı karşıya kalabileceği öngörülmektedir. Yeme-içme, eğlence ve yaşam tarzı fonksiyonlarını entegre eden deneyim odaklı projelerin daha dayanıklı bir performans sergilemesi beklenirken, sürdürülebilirlik ve veri temelli uygulamalar önemli rekabet unsurları olarak öne çıkacaktır. Kısa vadede yatırımcı ilgisinin sınırlı kalması beklenmekle birlikte, doğru fiyatlanmış ve güçlü nakit akışı sunan varlıkların orta vadede yeniden yabancı yatırımcı ilgisi çekebileceği değerlendirilmektedir. AVM el değiştirmelerinin, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma süreçlerinin ve uygun lokasyonlarda yeme-içme markalarının pazara girişlerinin devam etmesi öngörülmektedir. (Kaynak:Colliers Türkiye, 2025 2.Yarı Araştırma Raporu)



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	442
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.682

Kaynak: AYD

Ara'25 - Mevcut Durum

		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İSTANBUL	Birim	126	3	129
	TKA (m ²)	4.965.520	135.000	5.100.520
ANKARA	Birim	41	1	42
	TKA (m ²)	1.624.602	27.000	1.651.602
DİĞER ŞEHİRLER	Birim	275	2	277
	TKA (m ²)	7.091.403	42.500	7.133.903
TÜRKİYE	Birim	442	6	448
	TKA (m ²)	13.681.525	204.500	13.886.025

Kaynak: AYD

Yeni AVM Arzı

	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2025*	442	13.681.525	0	0
2026*	448	13.886.025	6	204.500

Kaynak: AYD

*81 il için

Mersin'de Yer Alan AVM'ler:

Palm City Mersin AVM



Lokasyon : Yenişehir, Mersin

İnşaat Firması :

Açılış Tarihi : 2003

Ada / Parsel : 6090/3

Arsa Alanı : 95.000 m²

Kiralanabilir Alan : 46.000 m²

Mağaza Sayısı : 70 üzeri

Linki : <https://www.palmcitymer.sin.com>

1.500 araçlık otopark kapasitesi ve 70 farklı mağazasıyla 2003 yılından bu yana hizmet vermektedir. Bünyesinde sinema ve geniş oyun alanları barındırır.

Tarsus AVM



Lokasyon : Tarsus, Mersin

İnşaat Firması :

Açılış Tarihi :

Ada / Parsel : 4576/1

Arsa Alanı : 63.000 m²

Kiralanabilir Alan : 27.000 m²

Mağaza Sayısı : 100 üzeri

Linki : <https://tarsuavm.com.tr>

Geleneksel Tarsus evlerinden esinlenilerek tasarlanan mimarisiyle dikkat çeker. Modernize edilmiş eski şehir kapıları referans alınarak tasarlanan 17 metre yüksekliğindeki ana girişi ve LED aydınlatmalarıyla şehrin simgelerinden biridir.

Mersin Marina AVM



Lokasyon : Yenişehir, Mersin

İnşaat Yüklenici :

Açılış Tarihi : 2011

Ada / Parsel :

Arsa Alanı :

Kiralanabilir Alan :

Mağaza Sayısı : 70 üzeri

Linki : www.mersinmarina.com.tr

Akdeniz kıyısında konumlanan açık hava konseptli bir yaşam merkezidir. Alışveriş imkanının yanı sıra yat limanı, restoranlar ve eğlence mekanları ile bir marinanın ötesinde sosyal yaşam deneyimi sunar.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Yenişehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 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.
- * Doluluk oranı yüksek bir AVM'dir.

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 itibarı 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 eksiltilir/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 Forum Mersin AVM'ye 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 kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Mersin Tema Gayrimenkul

Tel 0 (554) 450 00 33

Eğriçam Mahallesi, Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı üzerinde yer alan, 97 ada 4 parsel, 574 m² alanlı, KAKS: 1,50, Hmax:65,00m 21 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 40.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	574 .-M ²	40.000.000 .-TL	69.686 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Sahibi

Şehrin gelişmekte olan bölgesi 50. Yıl Mahallesi, 17. Cadde üzerinde yer almakta olan 5638 ada 1 parsel, 5.536 m² alanlı ve E=0.90, ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 265.728.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	5536 .-M ²	265.728.000 .-TL	48.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

3 Sahibi

Şehrin gelişmekte olan bölgesi 50. Yıl Mahallesi, 17. Cadde üzerinde yer almakta olan 5640 ada 1 parsel, 6.124 m² alanlı ve E=0.90, ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 293.952.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	6124 .-M ²	293.952.000 .-TL	48.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 Remax Pars

Tel 0 (534) 560 33 33

Akkent Mahallesi, 32. Cadde üzerinde yer alan, 1954 ada 3 parsel, 2.741 m² alanlı, KAKS: 1,50, Hmax: 18 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 150.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	2741 .-M ²	150.000.000 .-TL	54.725 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Ahmet Kara Gayrimenkul

Tel 0 (535) 053 80 33

Hürriyet Mahallesi, ara sokak üzerinde yer alan, 5000 ada 9 parsel, 474 m² alanlı, KAKS: 0,90, Hmax: 18 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 15.650.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	474 .-M ²	15.650.000 .-TL	33.017 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 FA Emlak

Tel 0 (506) 889 69 79

Zeki Ayan Mahallesi, Akbelen Caddesi üzerinde yer alan, 4034 ada 3 parsel, 1.232 m² alanlı, KAKS: 1,50, Hmax: 15 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 100.000.000.- TL'den satılıktır.

SATILIK	1232 .-M ²	100.000.000 .-TL	81.169 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

7 Sahibi

Tel 0 (532) 403 03 60

Şehrin gelişmekte olan bölgesi Menteş Mahallesi, ara sokak üzerinde yer almakta olan 5634 ada 10 ve 11 parsel, toplam 935 m² alanlı ve E=0.90, ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan 2 adet arsa 49.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	935 .-M ²	49.500.000 .-TL	52.941 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



Kiralık Dükkan Emsalleri**1- Remax Avlu**

Tel 0 505 550 40 90

Taşınmaza çok yakın konumda, GMK Bulvarı üzerinde yer almakta olan 340 m² depolu dükkan için 260.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	340 .-M ²	260.000 .-TL	765 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2- İlke Emlak

Tel 0 (532) 664 39 89

Taşınmaza yakın konumda, 18. Cadde üzerinde yer almakta olan 753 m² depolu dükkan için 480.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	753 .-M ²	480.000 .-TL	637 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3- Ermar Emlak

Tel 0 (533) 730 50 47

Taşınmaza yakın konumda, GMK Bulvarı üzerinde yer almakta olan 240 m² dükkan için 190.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	240 .-M ²	190.000 .-TL	792 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4- Elmas Gayrimenkul

Tel 0 (555) 190 50 99

Taşınmaza yakın konumda, GMK Bulvarına yakın ara sokak üzerinde yer almakta olan 65 m² dükkan için 48.750.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	65 .-M ²	48.750 .-TL	750 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

5- Modern Realty Gayrimenkul

Tel 0 (541) 930 78 78

Adnan Menderes Bulvarı üzerinde bulunmakta olan 750 m² asma katlı dükkan için 490.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	750 .-M ²	490.000 .-TL	653 .-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 - 8613 ADA 2 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		40.000.000 SATILIK 0%	265.728.000 SATILIK 0%	293.952.000 SATILIK 0%	150.000.000 SATILIK 0%	15.650.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	43.669,82	574 69.686 ÇOK KÜÇÜK -40%	5.536 48.000 KÜÇÜK -20%	6.124 48.000 KÜÇÜK -20%	2.741 54.725 ÇOK KÜÇÜK -30%	474 33.017 ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:1,50 T1 Ticaret	KAKS:1,50 TİC+KON. ORTA KÖTÜ 5%	E=0,90 TİC+KON. KÖTÜ 20%	E=0,90 TİC+KON. KÖTÜ 20%	KAKS:1,50 TİC+KON. ORTA KÖTÜ 5%	E=0,90 TİC+KON. KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelikli proje geliştirmeye uygun alan	PROJE ALANINA UYGUN DEĞİL KÖTÜ 20%	PROJE ALANINA UYGUN ORTA KÖTÜ 10%	PROJE ALANINA UYGUN ORTA KÖTÜ 10%	PROJE ALANINA UYGUN KÖTÜ 15%	PROJE ALANINA UYGUN DEĞİL KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	20%	20%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	50.000	52.265	57.600	57.600	49.252	31.366

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen Forum Mersin AVM arsa alanına en yakın olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu değerlendirme konu taşınmazlardan 8613 ada 2 parsel için düzenlenmiş olup, 8614 ada 1 parsel benzer birim değere sahip olabileceği düşünülmekte olup, daha küçük alana sahip olması nedeniyle birim değeri farklılaştırılmıştır.

PARSELLERİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
8613	2	43.669,82	50.000	2.183.500.000
8614	1	20.474,00	53.000	1.085.100.000
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)			3.268.600.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parseller için ayrı ayrı takdir edilmiştir.

8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parsel için dikkate alınan mimari projelerine göre parseller üzerinde 121.026 m² + 45.314 m² olmak üzere toplam 166.340,00 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 42.350.- TL/m²'dir.

2026 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 20.501,90-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. 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. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Mevcut yapının inşaat kalitesi, yıpranma payı, tadilat durumu vb. özellikleri dikkate alınarak kiralanabilir alan ve ortak alanlar için ayrı ayrı birim m² değeri öngörülmüştür.

Değer Arttırıcı Unsurların (Girişimci Karı, çevre düzeni vb) 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 (Kiralananabilir Alanlar ve Aktif kullanılan alanlar)	40.000,00	x	80.422,00	= 3.216.880.000
Teknik Alanlar (Otopark, teknik hacimler)	25.000,00	x	85.918,00	= 2.147.950.000
İnşaat Maliyeti				= 5.364.830.000
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı, çevre düzeni vb)				= 804.720.000
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 6.169.550.000

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Forum Mersin AVM'nin Toplam Değeri	
FORUM MERSİN AVM ARSA DEĞERİ	3.268.600.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	6.169.550.000 TL
FORUM MERSİN AVM TOPLAM DEĞERİ	9.438.150.000 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 beş 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 ayarlamamanın 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 %9,50 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %32,50 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Forum Mersin Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Forum Mersin Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2024, 2025 ve 2026 yılı ilk üç aya ilişkin 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.

Torunlar GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 72.808 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %100 olarak belirtilmiştir.

Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %20 civarında olduğu görülmüştür. 2026 yılının ilk 3 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2026-2027 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~1.447.-TL olarak öngörülmüştür.

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 %3'ü oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirlerinden her dönem %0,5 oranında kira kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

Geçmiş dönem TÜFE oranları ile gerçekleşen enflasyon oranları ve gayrimenkul piyasasındaki artış oranları incelendiğinde projeksiyon yıllarında yıllık artış oranları öngörülmüş ve azalarak ilerleyeceği öngörülmüştür.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2026 yılı Sigorta Giderleri 5.220.000.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderleri 2026 yılı ilk 3 ayı için tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Genel giderler 2026 yılı ilk 3 ayı için tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bakım yenileme fonu giderleri 2026 yılı ilk 3 ayı için tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

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.

FORUM MERSİN AVM Nakit Akışları

İLK YIL ÇEVRE KURULUŞ GİDERİ (MİLLİ KURULUŞ GİDERİ)	1447,29
TOPLAM MİLLİ KURULUŞ GİDERİ	226
TOPLAM YATIRIM GİDERİ (MİLLİ KURULUŞ GİDERİ + MİLLİ KURULUŞ GİDERİ)	72.008,00
Kap. Oranı	7,00%

Kıp. Oran	7,00%	PROJEKSİYON YILLARI												TOPLAM
		2025	2026 (İlk 3 ay)	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036		
NAKİT GİRİŞLERİ (MİLLİ KURULUŞ GİDERİ)														
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Dönümlük Oran		72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
Kiralamaya Bağlı Akış		1.447,29	1.880,49	2.351,84	2.822,21	3.245,54	3.570,10	3.927,11	4.319,42	4.751,80	5.228,96	5.761,13	6.318,26	6.904,39
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)	1,028	1.315,72												
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Kiralamaya Bağlı Akış		896.130,37 TL	1.264.083,357 TL	1.640.886,172 TL	2.054.795,221 TL	2.465.754,265 TL	2.855.617,405 TL	3.119.779,436 TL	3.431.097,000 TL	3.774.206,766 TL	4.151.627,440 TL	4.566.790,187 TL	5.019.130,437 TL	5.486.790,187 TL
Çiro Gelirleri	20,00%	187.302,15 TL	25.387,873 TL	30.767,235 TL	40.039,044 TL	49.150,833 TL	57.123,480 TL	63.353,529 TL	68.214,142 TL	75.441,337 TL	80.325,489 TL	91.358,029 TL	98.651,478,029 TL	107.221,791 TL
Diğer Gelirler (Reklam Stand)	3,00%	35.156,889 TL	37.934,681 TL	49.315,067 TL	61.643,857 TL	73.972,628 TL	85.068,527 TL	95.573,394 TL	103.932,912 TL	113.226,202 TL	124.548,823 TL	137.003,706 TL	149.922,582 TL	163.497,547 TL
Ortak Alan Gelirleri	25,00%	79.382,782 TL	316.122,342 TL	40.039,044 TL	51.698,005 TL	61.643,856 TL	70.804,351 TL	77.794,706 TL	85.774,265 TL	94.351,692 TL	1.027.906,661 TL	1.141.697,547 TL	1.266.790,187 TL	1.404.694,694 TL
AVM Toplam Gelirleri		1.120.800,39 TL	1.871.444,265 TL	2.432.877,540 TL	3.041.098,027 TL	3.440.316,133 TL	4.146.113,799 TL	4.618.305,15 TL	5.078.023,640 TL	5.585.826,04 TL	6.144.408,635 TL	6.750.840,477 TL	7.424.446,792 TL	8.180.446,792 TL
Kira Kayıpları			9.337,221 TL	12.164,388 TL	15.205,465 TL	18.245,567 TL	20.881,589 TL	23.001,936 TL	25.390,118 TL	27.924,130 TL	30.722,049 TL	33.794,247 TL	37.046,339 TL	40.594,247 TL
KIRA KAYIPLARI SONRASTIRILAN GELİRLERİ			1.882.087,042 TL	2.420.213,154 TL	3.056.884,483 TL	3.631.087,738 TL	4.175.720,141 TL	4.593.303,200 TL	5.023.633,530 TL	5.457.886,684 TL	6.113.686,572 TL	6.729.055,228 TL	7.424.446,792 TL	8.180.446,792 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI														
Sigorta Giderleri			5.220,000 TL	6.206,000 TL	8.482,500 TL	10.178,000 TL	11.705,800 TL	12.876,435 TL	14.164,079 TL	15.580,486 TL	17.138,538 TL	18.852,388 TL	20.721,791 TL	22.746,791 TL
Diğer Yönetim Giderleri	15,00%		279.313,036 TL	383.106,917 TL	453.883,716 TL	546.680,480 TL	626.339,529 TL	689.935,481 TL	75.899,000 TL	83.694,538 TL	91.705,986 TL	1.007.582,284 TL	1.109.750,284 TL	1.226.710,046 TL
Genel Giderler (Ortak Alan Giderleri)	10,00%		38.483,709 TL	486.208,094 TL	302.599,144 TL	363.106,979 TL	417.313,019 TL	469.303,321 TL	505.263,353 TL	555.798,688 TL	611.368,657 TL	672.505,529 TL	740.000,699 TL	818.000,699 TL
Bakım Yedekleme Giderleri	2,00%		6.000,000 TL	37.241,741 TL	48.444,263 TL	60.517,829 TL	73.621,385 TL	83.514,604 TL	91.866,041 TL	101.053,671 TL	111.573,381 TL	124.501,167 TL	139.000,167 TL	154.000,167 TL
TOPLAM			507.983,501 TL	660.378,552 TL	825.473,189 TL	990.567,827 TL	1.139.153,001 TL	1.253.068,302 TL	1.378.375,132 TL	1.516.212,645 TL	1.667.833,909 TL	1.834.617,300 TL	2.021.478,061 TL	2.226.710,046 TL
NET Nakit Akım														
			1.354.103,540 TL	1.760.334,802 TL	2.204.418,233 TL	2.640.501,904 TL	3.066.577,189 TL	3.340.234,908 TL	3.674.583,399 TL	4.041.684,239 TL	4.451.582,663 TL	4.912.478,061 TL	5.383.638,914 TL	5.912.478,061 TL
İngilizce Nakit Akım														
		0,50	1.160,783,338 TL	1.560,783,338 TL	1.989,184,022 TL	2.440,501,904 TL	2.916,577,189 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,790,187 TL	5.967,901,187 TL
İngilizce Nakit Akım			1.178,556,861 TL	1.578,556,861 TL	2.018,184,022 TL	2.465,754,265 TL	2.922,222,222 TL	3.340,234,908 TL	3.750,234,908 TL	4.151,582,663 TL	4.566,790,187 TL	5.019,130,437 TL	5.486,76	

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
FORUM MERSİN AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	12.617.290.255 TL
FORUM MERSİN AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	12.617.300.000 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;	
	FORUM MERSİN AVM TOPLAM DEĞERİ (-TL)	9.438.150.000 TL
■	Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
	FORUM MERSİN AVM TOPLAM DEĞERİ (-TL)	12.617.300.000 TL

TAŞINMAZIN Ocak.2026 TARİHİNE AİT DEĞERİ

Müşteri tarafından değerlendirme konusu Mersin ili, Yenişehir ilçesi, 8613 ada 2 parsel ve 8614 ada 1 parsel üzerinde yer alan Forum Mersin AVM'nin alım tarihi olan Ocak.2026 için gayrimenkul değerlemesinin yapılması talebi bulunmaktadır.

Taşınmazın geçmişe dönük bir değer tahmini yapılırken için T.C. Merkez Bankası enflasyon hesaplayıcı referans alınmıştır.

T.C. Merkez Bankası tarafından ilan edilen 31 Ocak ile 30 Haziran arasındaki enflasyon değişimi ~%12,33 olup taşınmazın geçmişe dönük değerinin ~11.232.000.000.-TL olacağı tahmin edilmiştir.

Ada / Parsel	TAŞINMAZLARIN GÜNCEL DEĞERİ	31 OCAK -30 HAZİRAN ENFLASYON ORANI	TAŞINMAZLARIN 31.01.2026 TARİHLİ NİHAİ DEĞERİ
8613/2 & 8614/1	12.617.300.000 TL	12,33%	11.232.000.000 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 gerçekleştiren 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 değerinde kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu 2 adet parsel üzerinde ana taşınmaz 2 adet yapı yer almaktadır. Kat irtifakı kurulmamıştır.

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 taşınmazlar 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 Gereklilerin 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 gereklilerin 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.

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
72.808,00 m ²	1.310,8 TL/m ²	95.433.160 TL	1.145.197.917 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 taşınmazlar cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar 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

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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların 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.

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.

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 incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

FORUM MERSİN AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

12.617.300.000 .-TL

(On İki Milyar Altı Yüz On Yedi Milyon Üç Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

15.140.760.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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.