

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Marmaris / MUĞLA
(Netsel Marina)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018/407

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI.....	8
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	15
8.1.	İMAR DURUMU.....	15
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	16
8.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	17
8.4.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	17
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	18
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	19
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	21
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	22
9.5.	TURİZM SEKTÖRÜ VE 2016 İLA 2018 YILLARINA AİT ÇEŞİTLİ VERİLER.....	24
9.6.	MUĞLA VE İLÇELERİNDE 2017-2018 YILLARI TURİZM VERİLERİ.....	29
10.	AÇIKLAMALAR.....	31
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	35
12.	DEĞERLENDİRME.....	35
13.	FİYATLANDIRMA.....	36
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	43
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	43
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	43
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	43
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	43
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	44
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK..... PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	44
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	44
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	44
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	44
15.	SONUÇ.....	45

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Netsel Marina Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Ergün Bulvarı No:38 Marmaris / MUĞLA
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Netsel Marina
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Bkz. Tapu Kayıtları
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi 236 ada, 5 nolu parsel ile Ada Köyü, 316 ve 318 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Yat Limanı Tesis Alanı ", KAKS:0,20, (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. 'ye ait olan Netsel Marinanın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, SARIANA MAHALLESİ'NDE YER ALAN NETSEL MARİNANIN MEVCUT KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YAKLAŞIK 19 YIL) İTİBARIYLA TORUNLAR GYO'NIN %44,60 HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	45.545.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)



LOTUS

2018/407

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Sok. No: 37
Nispetiye Mahallesi Kat: 3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 600 031 8479
T.C. Sic. No: 542 57490329

TORUNLAR GYO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Netsel Marina Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Ergün Bulvarı No:38 Marmaris / MUĞLA								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/407								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. 'ye ait olan Netsel Marinanın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2018/578</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)</td><td>38.800.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	RAPOR NUMARASI	2018/578	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)	38.800.000
RAPOR TARİHİ	05.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2018/578								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)	38.800.000								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 - 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Maliye Hazinesi (*)
İLİ - İLÇESİ	: Muğla – Marmaris
NİTELİĞİ	: Arsa (beheri)
YEVMIYE NO	: 161-912-912

Mahallesi / Köyü	Pafta No	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Tepe Mahallesi	17.18/1	236/5	25.070 (**)	24	2299	23.01.1991
Ada Köyü	O20-b-16-b-1-a, o20-b-11-c-4-c, o20-b-11-c-4-d	101/6 (E:0/316)	11.975,80 (***)	4	328	05.05.1989
Ada Köyü	O20-b-11-c-4-c, o20-b-11-c-4-d	101/4 (E:0/318)	436,48 (***)	4	327	05.05.1989

(*) Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. 236 ada, 5 nolu parsel 23.01.1991 tarihinden itibaren 46 yıllık süre ile, 101 ada, 4 ve 6 nolu parseller ise 05.05.1989 tarihinden itibaren 49 yıllık süre ile Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'ne kiralanmıştır. Değerlemede parsellerin kalan kullanım hakkı süresi yaklaşık 19 yıl olarak dikkate alınmıştır.

(**) Parsel için kat irtifakı kurulmuş olup ana taşınmaz üzerinde 112 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölüm listesi ekler kısmında sunulmuştur.

(***) Parsellerin ada/parsel numaraları ve yüzölçümleri yukarıdaki gibi güncellenmiştir.

7.2. Tapu Takyidatı

Torunlar GYO tarafından 13.12.2018 tarihi itibarıyla alınan takyidat yazılarından (Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. adına açılmış olan üst hakkı kayıtlarına ait) hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

101 ada 4 ve 6 nolu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü;

- 05.05.1989 tarih ve 912 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak 327 sahifede kayıtlıdır."

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü;

- 05.05.1989 tarih ve 912 yevmiye no ile "49 yıl müddetle Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine daimi ve müstakil aynı hak vardır."
- 31.05.1989 tarih ve 1033 yevmiye no ile M:Maliye Hazinesi Lehine seneliği 63.450.055 TL den bedelle Maliye Hazinesi 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti bulunmaktadır.

Kat irtifakı Kurulmuş olan 236 Ada 5 Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümler İçin:

13 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde

Beyanlar Bölümü;

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü;

- 28.02.1991 tarih ve 525 yevmiye no ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

D-15 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde

Beyanlar Bölümü;

- 28.02.1991 Tarihli yönetim planı.
- 23.01.1991 Tarih ve 161 Yevmiye numarası ile daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 Sahifede kayıtlıdır. (Malik/Lehdar: Selin Tekne ve Yat İşletmeciliği Kuyumculuk Su Sporları İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti.)

Şerhler Bölümü;

- 01.01.1991 Tarihinden itibaren başlamak üzere 31.12.2036 Tarihine kadar, 44 yıl müddet ile İrfan Tezbiner ve Tahsin Şahin lehine 2.990.587.040 TL bedelle kira şerhi (Başlama Tarihi:01.01.1991 Tarih, Bitiş Tarihi 31.12.2036)
- 15.05.2013 Tarih ve 3483 Yevmiye numarası ile alt kira şerhinin tesisi alt kira sözleşmesi: Malik'in 15.05.2013 Tarih noter sözleşmesi miktar: 1.200.000 Türk Lirası (Başlama Tarihi:15.05.2013, Bitiş Tarihi:31.12.2036 Tarih-Süre) (Malik/lehdar: İrfan Tezbiner, Tahsin Şahin)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü;

- 31.05.1989 tarih ve 1033 yevmiye no ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055,-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

236 Ada 5 Parsel üzerinde; 2 bağımsız bölüm, A Blok 1, 2, 3, 4, 5 ,6 7, 8, 9, 10 Nolu Bağımsız Bölümler, C Blok 1 bağımsız bölüm nolu lokanta, C Blok 1 bağımsız bölüm nolu Pub, D Blok Zemin 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13 bağımsız bölümler üzerinde, D Blok (652) 16, 17, 18 Nolu Bağımsız Bölümler üzerinde, D (173)19 bağımsız bölüm üzerinde, D Blok (1) 20, 21, E Blok Zemin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20, 22 ve 23 Bağımsız Bölümler üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

D Blok (1) 23 Bağımsız Bölüm üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü;

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi: 28.02.1991, Bitiş Tarihi: 22.12.2037)

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

D Blok 5, 6 Bağımsız Bölümler üzerinde, E (2) 60 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü;

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

E Blok (2) 51 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 19.09.1994 Tarih ve 1994 Yevmiye numarası ile 01.01.1992 Tarihinden başlayarak 31.12.2036 Tarihinden sona ermek üzere 45 yıl müddet ile 224.000.000 TL bedelle Dan San Deniz Nakliyat ve Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi (Başlama Tarihi:01.01.1992, Bitiş Tarihi:31.12.2036)

E Blok (2) 52 Bağımsız Bölüm üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 26.08.1991 Tarih ve 1955 Yevmiye numarası ile 01.09.1991 Tarihinden itibaren 45 Yıl müddetle Mahmut Oğlu Mehmet Kayhan Kozanlı lehine 200.000.000 TL bedel ile kira şerhi.

E Blok (2) 53 Bağımsız Bölüm üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 11.04.1994 Tarih ve 941 Yevmiye numarası ile 01.04.1993 Tarihinden başlayıp 31.03.2037 tarihine kadar 44 yıl müddetle 661.575.752 TL bedelle Dicle Kimya Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi.

E Blok (2) 55 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 07.04.1992 Tarih ve 1020 Yevmiye numarası ile 01.03.1991 Tarihinden başlayarak 28.02.2036 Tarihinden başlayarak 28.02.2036 Tarihine kadar 172.000.000 TL bedelle İsmail Orhan Öcal Piray lehine kira şerhi.

E Blok (2) 56 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 19.08.1999 Tarih ve 2085 Yevmiye numarası ile 31.03.2037 Tarihine kadar süreli 2.000.000.000 TL Sumru Erdil lehine kira şerhi.

E Blok (2) 57 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 24.11.1993 Tarih ve 3531 Yevmiye numarası ile 15.06.1993 Tarihinden başlayarak 14.06.2037 Tarihine kadar 573.885.792 bedel ile Paruğ Faruk Zekioğlu lehine kira şerhi.

E Blok (2) 59 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü:

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 17.08.1999 Tarih ve 2044 Yevmiye numarası ile 14.01.2037 Tarihine kadar 740.675.245 TL. Bedelle Carlos Alfred Derivas ve Bettie Carol Derivas lehine Kira Şerhi.

E Blok (2) 61 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Hanesi;

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi;

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 04.08.1995 Tarih ve 2323 Yevmiye numarası ile 15.05.1995 Tarihinden başlayarak 14.05.2036 Tarihine kadar 41 yıl 3.116.789 TL bedel ile Toby John St. George Coulfeld lehine kira şerhi.

E Blok (2) 63 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü;

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi;

- 28.02.1991 Tarih ve 525 Yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi lehine seneliği 63.450.055.-TL bedelle 22.12.2037 tarihine kadar gayrimenkul mükellefiyeti" (Başlama Tarihi:28.02.1991, Bitiş Tarihi:22.12.2037)

Şerhler Bölümü:

- 09.09.1994 Tarih ve 2266 Yevmiye numarası ile 01.01.1992 Tarihinden başlayarak 31.12.2036 Tarihine kadar 45 yıl 224.000.000 TL bedel ile Yüksel İnşaat A.Ş. lehine kira şerhi.

7.3. Takyidat Açıklamaları

Rapora konu üst hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. adına kayıtlıdır. Torunlar GYO A.Ş., Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'ne %44,60 oranında iştiraklidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 22 C Maddesine göre "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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" hükmü bulunmaktadır. Taşınmazların takyidatlar açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine göre;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Söz konusu tebliğin 22'nci maddesinin "l" ve "n" bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28'inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.

Buna göre; tebliğin 28'inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkânı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5'ini ve aktif toplamlarının %10'unu aşmalarına imkân tanınmıştır. Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'deki %44,60 oranındaki iştirakinin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, tebliğin "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturması" hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların 1/1000 ölçekli Marmaris Yat Limanı Uygulama İmar planında "Yat Limanı Tesis Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldıkları (KAKS:0,20) tespit edilmiştir.

8.2. İmar dosyası incelemesi

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazlara ait dosya incelenmiş olup aşağıdaki tabloda yer alan ruhsat ve iskan belgelerine rastlanmıştır. Dosyasında herhangi bir encümen kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

Açıklama	Yapı Ruhsatı Tarih ve No	Tadilat Ruhsatı Tarih ve No	Tadilat Ruhsatı Tarih ve No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No
A Blok	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
B Blok	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	22.09.2008 / 3243	04.10.1991/ 76-13-1167	22.09.2008/ 3243 09.01.2014/ 3243
C Blok	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
D Blok	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991/ 76-13-1167	28.04.2009/ 3243
E Blok	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991/ 76-13-1167	28.04.2009/ 3243 17.01.2013/ 3243 13.06.2013/ 3243 28.04.2009/ 3243
F Blok	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991/ 76-13-1167	28.04.2009/ 3243
Saniter I	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
Saniter II	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991/ 76-13-1167	28.04.2009/ 3243
Ofis I	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
Ofis II	28.05.2007/ 3223	-	-	28.02.2008/ 3223	-
Trafolar	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
Havuz	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
Marina Yönetim Binası	09.12.1989/ 49-15-1167	28.09.1991/ 35-17-1167	-	04.10.1991/ 76-13-1167	-
Kafeterya	04.01.2008/ 3243	-	-	09.11.2012/ 3243	-
Atölye	04.01.2008/ 3243	-	-	13.06.2013/ 3243	-
Acil Hizmet Binası	08.08.1994/ 1167 (ilave inşaat)				
		24.10.2011/ 3243 (yenileme)			
		14.09.2012/ 3243 (tadilat)			
		09.11.2012/ 3243 (isim değişikliği)			
		30.01.2013/ 3243 (yenileme)			

8.3. Yapı Denetim Firması

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

Konu tesis 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

8.4. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.4.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.4.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapor konu taşınmazlarda son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3402 sayılı Kanununun 22. Maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulaması sonrasında eski 316 ve 318 nolu parsellerin ada/parsel numaraları sırasıyla 101 ada/16 nolu ve 101 ada/4 nolu olarak, yüzölçümleri de 11.975,80 m² ve 436,48 m² olarak güncellenmiştir.

8.5.1. Belediye Bilgileri

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

Marmaris İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre rapora konu parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların 1/1000 ölçekli Marmaris Yat Limanı Uygulama İmar planında "Yat Limanı Tesis Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldıkları (KAKS:0,20) tespit edilmiştir.

3402 sayılı Kanununun 22. Maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulaması sonrasında eski 316 ve 318 nolu parsellerin ada/parsel numaraları sırasıyla 101 ada/16 nolu ve 101 ada/4 nolu olarak, yüzölçümleri de 11.975,80 m² ve 436,48 m² olarak güncellenmiştir.

9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

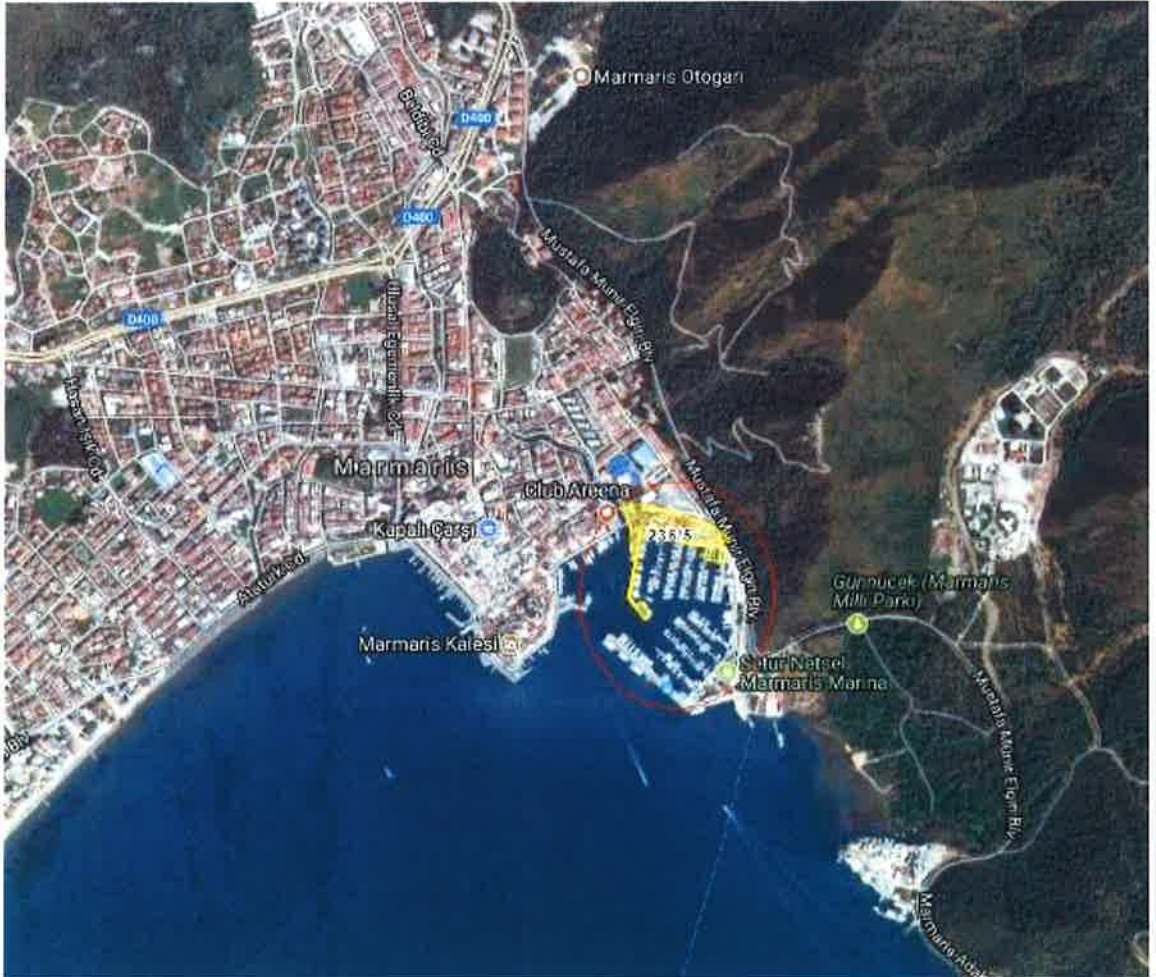
9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Ergün Bulvarı üzerinde 38 kapı nolu yerde konumlu olan **Netsel Marina**'dır.

Marmaris Kalesi'nin ve Marmaris'in en eski yerleşimi olan Kale Mahallesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde genelde işyeri/cafe/restaurant olarak kullanılan 1-3 katlı binalar bulunmaktadır.

Tesis, Marmaris Kalesi'ne 600 m., Marmaris Otogarı'na 1 km., Datça yol ayrımına ise yaklaşık 4 km. mesafededir.

Tesis, bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı ve bünyesinde tercih edilen AVM'nin mevcudiyeti şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.



Uydu fotoğrafı

9.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2016 yılı itibarıyla 923.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içinegiren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İilde 13 ilçe bulunur.

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Şehrin içinde bulunduğu Mentеше Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm.'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden biridir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

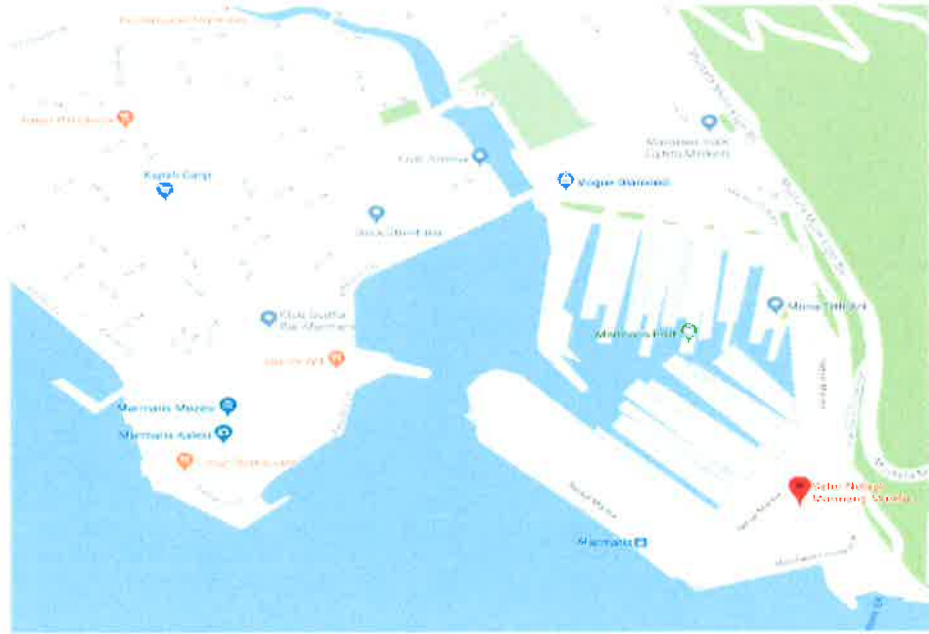
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Marmaris İlçesi:

Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepede üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika mesafededir.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek) görülür. Mayıs - Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.



Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 adet kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

9.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

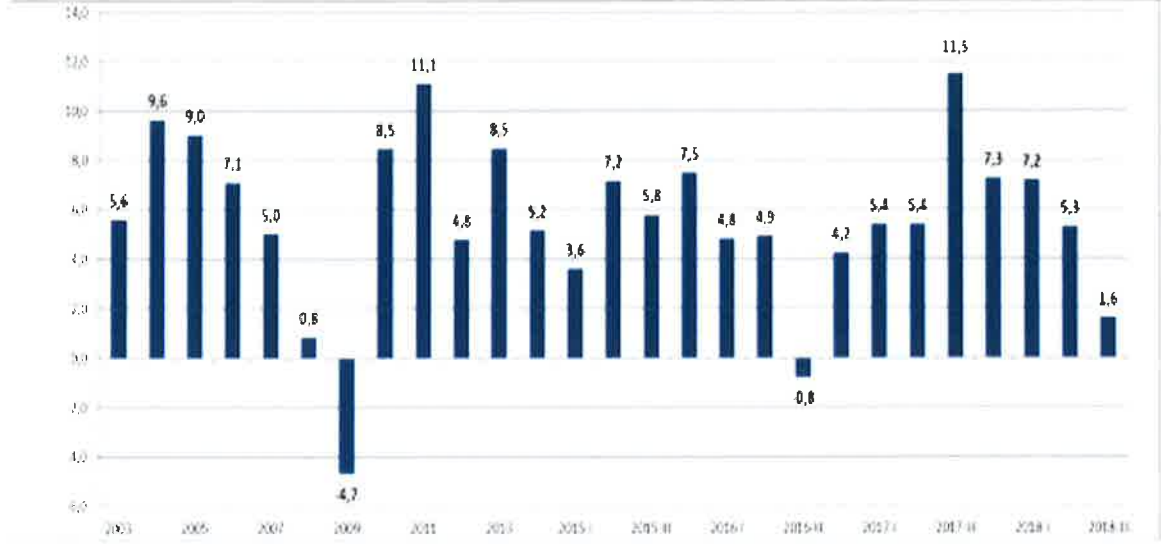
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her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

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

9.5. Turizm Sektörü ve 2016 ila 2018 yıllarına ait Çeşitli Veriler

Seyahat ve Turizm endüstrisinin ülkelerin gayrisafi hasılasına, istihdamına belirli oranlarda katkıları bulunmaktadır. Aşağıdaki tablolarda bu oranlar yer almaktadır. Tablolarda görüleceği üzere 2016 yılında Seyahat ve Turizm endüstrisinin dünya genelinde gayrisafi hasılaya doğrudan katkısında %3.3 artış yaşanmıştır. Ülke bağlamında ise Malta'nın 2016 yılında büyüme oranı yüksek bir artışla %5.1 iken, Türkiye'nin büyüme oranı ise yalnızca % 0.2'dir. Seyahat ve turizm endüstrisinin istihdama doğrudan katkısı incelendiğinde ise 2016 yılında dünya genelinde %1.9 oranında bir artış olduğu, ülke bağlamında en yüksek artışın %4.1 ile Malta'da gerçekleştiği görülmektedir. Türkiye'de ki büyüme oranı ise %0.2 oranında gerilemiştir. Yine Kıbrıs, Mısır, Tunus, seyahat ve turizm endüstrisinin istihdama doğrudan katkısı hususunda gerileme yaşayan ülkeler olmuştur. Seyahat ve turizm endüstrisinin gayrisafi hasılaya toplam katkısı incelendiğinde ise 2016 yılında dünya genelinde ki büyüme oranının %3.5 olduğu görülmektedir. Lübnan, Malta, Kıbrıs, İspanya'nın toplam katkı oranlarında da artışlar gözlemlenmektedir. Türkiye'deki oran ise %1.1 olarak tabloya yansımıştır.

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Doğrudan Katkısı	Direct Contribution of Travel and Tourism Industry to the Gross Product	2016 % Büyüme 2016 % Growth
Malta	Malta	5.1
Lübnan	Lebanon	4.8
Kıbrıs	Cyprus	4.3
İspanya	Spain	3.4
DÜNYA	WORLD	3.3
AVRUPA	EUROPE	2.9
Fransa	France	2.9
İtalya	Italy	2.1
Fas	Morocco	2.0
Mısır	Egypt	0.7
Türkiye	Turkey	0.2
Yunanistan	Greece	-0.5
Tunus	Tunisia	-1.0

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Doğrudan Katkısı

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin İstihdama Doğrudan Katkısı	Direct Contribution of Travel and Tourism Industry to Employment	2016 % Büyüme 2016 % Growth
Lübnan	Lebanon	4.1
Malta	Malta	2.6
İspanya	Spain	2.6
İtalya	Italy	2.0
DÜNYA	WORLD	1.9
AVRUPA	EUROPE	1.8
Yunanistan	Greece	0.8
Fas	Morocco	0.4
Kıbrıs	Cyprus	-0.1
Türkiye	Turkey	-0.2
Mısır	Egypt	-0.8
Tunus	Tunisia	-1.3

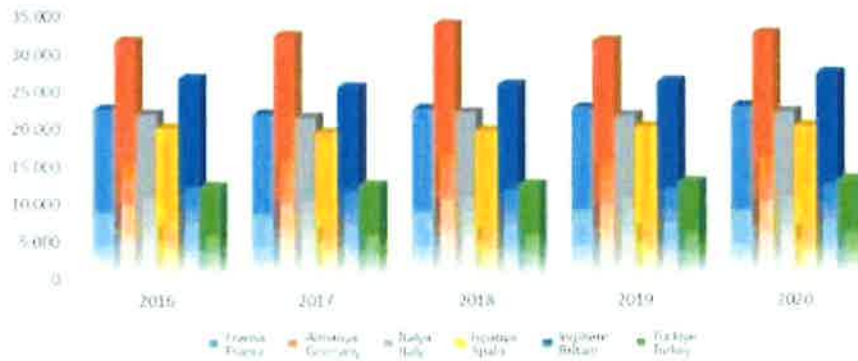
Seyahat ve Turizm Endüstrisinin İstihdama Doğrudan Katkısı

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Toplam Katkısı	Direct Contribution of Travel and Tourism Industry to Gross Product	2016 % Büyüme 2016 % Growth
Lübnan	Lebanon	5.3
Malta	Malta	4.4
Kıbrıs	Cyprus	4.4
DÜNYA	WORLD	3.5
İspanya	Spain	3.5
AVRUPA	EUROPE	2.9
Fas	Morocco	2.0
İtalya	Italy	1.9
Türkiye	Turkey	1.1
Mısır	Egypt	1.0
Tunus	Tunisia	-0.9
Yunanistan	Greece	-1.8

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Toplam Katkısı

(Kaynak: World Travel & Tourism Council Travel & Tourism Economic Impact 2016 Turkey raporu)

2017-2020 YILLARI OTEL KONAKLAMA TAHMİNİ GELİRİ



2017 yılı Ocak-Haziran döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısının aylara göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Genel olarak değerlendirildiğinde; Ocak, Şubat ve Mart aylarında geçen yıla göre azalışlar görülmektedir. 2017 yılında Ocak ayı gelişlerinde %9,81 oranında, Şubat ayı gelişlerinde ise %6,51 oranında ve Mart ayı gelişlerinde ise %3,96 oranında azalışlar görülmektedir. 2017 yılı Nisan ve Mayıs aylarında ise geçen yıla oranla artışlar görülmektedir. Geçen yıla kıyasla Nisan ayında %18,10 artış gözlenirken, Mayıs ayında ise %16,27 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran ayında ise geçen yılın aynı ayına göre %43,01 oranında artış gerçekleşmiştir. 2017 yılında Ocak - Haziran ayları arasında toplamda 12.249,449 ziyaretçi gelmiştir.

AYLAR	MONTHS	YILLAR YEARS			% DEĞİŞİM ORANI RATE OF CHANGE %	
		2015	2016	2017*	2016/2015	2017/2016
OCAK	JANUARY	1 250 941	1 170 333	1 055 474	-6,44	-9,81
ŞUBAT	FEBRUARY	1 383 343	1 240 633	1 159 833	-10,32	-6,51
MART	MARCH	1 895 940	1 652 511	1 587 007	-12,84	-3,96
NİSAN	APRIL	2 437 263	1 753 045	2 070 322	-28,07	18,10
MAYIS	MAY	3 804 158	2 485 411	2 889 873	-34,67	16,27
HAZİRAN	JUNE	4 123 109	2 438 293	3 486 940	-40,86	43,01
TEMMUZ	JULY	5 480 502	3 468 202		-36,72	
AĞUSTOS	AUGUST	5 130 967	3 183 003		-37,96	
EYLÜL	SEPTEMBER	4 251 870	2 855 397		-32,84	
EKİM	OCTOBER	3 301 194	2 449 948		-25,79	
KASIM	NOVEMBER	1 720 554	1 353 280		-21,35	
ARALIK	DECEMBER	1 464 791	1 302 157		-11,10	
TOPLAM	TOTAL	36 244 632	25 352 213		-30,05	
6 AYLIK TOPLAM	6 MONTHS TOTAL	10 771 645	8 301 933	12 249 449	-22,93	14,05

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı 2017

(Kaynak: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR,9854/sinir-giris-cikis-istatistikleri.html>, 30.06.2017)

2017 yılı Ocak - Haziran döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Federasyonu %13,81 (1.692,103) ile birinci, Almanya %10,18 (1.246,744) ile ikinci, Gürcistan %8,76 (1.073,271) ile üçüncü sıradadır. Gürcistan'ı İran ve Bulgaristan izlemektedir.

TÜİK verilerine göre Turizm geliri, 2018 yılının ilk 6 ayında yüzde 31 artışla yaklaşık 11,5 milyar dolar gelir rakamına ulaştı. Bakanlık verilerine göre, yine yılın ilk altı ayında yabancı ziyaretçi sayısında rekor artış gerçekleşti. Yüzde 30,4 artışla 16 milyon yabancı ziyaretçi ağırlayan Türkiye'ye en çok turist Rusya Federasyonu ile Almanya'dan geldi.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre yılın ilk altı ayında yabancı ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 629 dolar, gurbetçilerin ise 877 dolar olarak gerçekleşti. Toplam kişi başına ortalama harcaması da 667 dolar oldu.

Haziran 2018 döneminde en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise yüzde 29,6 artışla yine Rusya Federasyonu birinci olurken, yüzde 17,9 artışla Almanya ikinci sırada yer aldı.

Haziran ayında en dikkat çekici artış İngiltere'de yaşanırken, oran yüzde 45,5 olarak gerçekleşti ve İngilizler sıralamada üçüncü oldu. İngiltere'yi ise yüzde 12,7 artışla Ukrayna ve yüzde 31,2 artışla Bulgaristan takip etti.

İlk altı ayda en çok yabancı ziyaretçinin giriş yaptığı iller 5 milyon 981 bin 277 rakamı ile İstanbul, 4 milyon 572 bin 705 ile Antalya, 1 milyon 431 bin 748 ile Edirne, 1 milyon 143 bin 630 ile Artvin ve 931 bin 490 ile de Muğla oldu.

Antalya, İstanbul, Muğla, Edirne ve Artvin illeri Haziran 2018 döneminde de sırasıyla en çok yabancı ziyaretçinin giriş yaptığı illerin başında yer aldı.

İstatistiklere göre, 2018 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarını kapsayan 3. çeyrekte ise turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre % 1 artarak 11 milyar 502 milyon 665 bin dolar oldu.

Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 81,8'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 18,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize ederken bu çeyrekte yapılan harcamaların 7 milyar 946 milyon 375 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 556 milyon 289 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 589 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 724 dolar oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2018 yılı 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 12,7 artarak 18 milyon 786 bin 765 kişi oldu. Bunların yüzde 84,7'sini 15 milyon 904 bin 734 kişi ile yabancılar, yüzde 15,3'ünü ise 2 milyon 882 bin 31 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
2018	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	Nisan	1 810 125	2 870 569	631	561 600	728 986	770
	Mayıs	2 421 944	3 790 524	639	519 870	690 243	753
	Haziran	2 812 521	4 406 894	638	568 806	774 829	734

Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2018

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
2018	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	III	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	Temmuz	3 535 009	5 712 975	619	428 969	816 997	525
	Ağustos	4 281 331	7 052 433	607	422 959	807 504	524
	Eylül	3 686 324	6 021 357	612	357 452	641 295	557

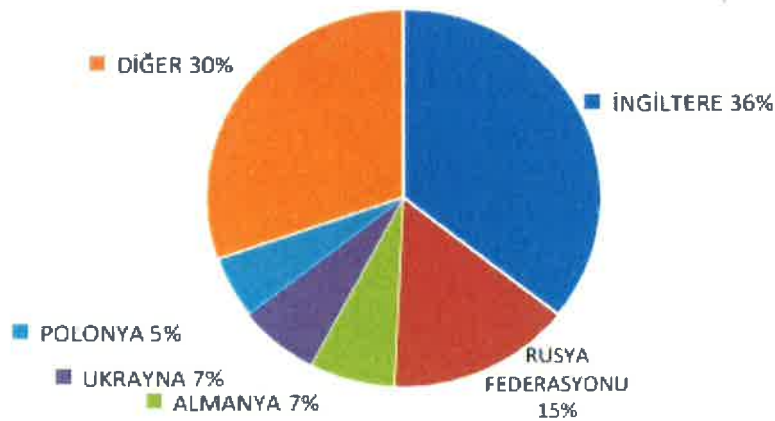
2017 ve 2018 yılları turizm istatistikleri

9.6. Muğla ve ilçelerinde 2017-2018 yılları turizm verileri

2017 yılı Ocak ve Haziran ayları arasında Muğla gümrük kapılarından ülkemize giriş yapan turistlerin aylara ve hudut kapılarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. En çok giriş yapılan ay Haziran ayı olmuştur. Haziran ayında en çok giriş önce Dalaman havalimanından sonrada Milas-Bodrum Havalimanından gerçekleşmiştir. Şubat ayı en düşük girişin yaşandığı ay olmuştur. Şubat ayında toplamda 5.361 turist Muğla sınırlarından giriş yapmıştır.

Havalimanı Airport	Liman Port											Aylık	Aylık Artış %	Ayların Toplamı	Toplam Genel Artış % Total General Increase %
	Dalaman	Milas- Bodrum	Marmaris	Bodrum	Bodrum	Mantarlı	Fethiye	Dağça	Güllük	Tur- günlük	Yalı Kavak				
Ocak/January	830	1.541	394	0	1.770	733	57	3	240	12	0	5.580	-3%	5.580	-3%
Şubat/February	515	26	2.392	0	1.650	502	30	21	212	11	2	5.361	-36%	10.941	-22%
Mart/March	3.270	368	3.590	0	2.127	786	88	56	275	2	0	10.561	-45%	21.502	-36%
Nisan/April	43.078	13.823	9.188	0	4.463	5.368	708	210	293	15	26	77.180	9%	98.682	-5%
Mayıs/May	148.052	50.087	14.425	585	16.341	15.159	1.507	648	331	2.324	282	249.731	8%	348.413	2%
Haziran/June	199.205	85.186	13.381	2.598	13.492	16.849	2.608	892	261	7.043	1.031	342.526	25%	680.963	13%
TOPLAM	384.950	180.988	43.348	3.193	39.843	39.427	394.950	150.988	43.348	3.193	39.843				

2017 yılında en çok yabancı turist girişi Dalaman Havalimanından gerçekleşmiştir. Dalaman Havalimanından 535.984 yabancı turist, Bodrum Havalimanından 145.711 yabancı turist, limanlardan ise 98.704 yabancı turist giriş yapmıştır. 2017 yılından yapılan girişler 2016 yılına kıyaslandığında Dalaman Havalimanının girişlerin yaklaşık %27 arttığı görülürken, Bodrum Havalimanından girişlerde % 8 ve limanlardan girişlerden %7 azalış olduğu görülmektedir. Yerli turistlerin girişlerine bakıldığında ise 4.677 kişi Dalaman Havalimanından, 5.278 kişi Bodrum havalimanından ve 46.320 kişi ise limanlardan giriş yapmıştır.



2018 yılında Muğla Hudut kapılarından giriş yapan ülkeler

DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ

		TESİS SAYISI	YAT KAPASİTESİ		TOPLAM YAT KAPASİTESİ
			DENİZDE	KARADA	
TURİZM İŞLETME BELGELİ	YAT LİMANLARI	26	8.182	2.987	11.169
	YAT ÇEKEK YERLERİ	7	40	1.015	1.055
TURİZM YATIRIM BELGELİ	YAT LİMANI VE RIHTIM/İSKELELER	8	2.752	778	3.530
	KRUVAZİYER GEMİ LİMANI	1	-	-	-
	YAT ÇEKEK YERLERİ	1	-	352	352
GENEL TOPLAM		43	10.974	5.132	16.106

DENİZ TURİZMİ ARAÇLARI

		İŞLETME SAYISI	YAT SAYISI	YATAK SAYISI
	YABANCI BAYRAKLI YATLAR	18	251	2.043
TURİZM YATIRIM BELGELİ	TÜRK BAYRAKLI YATLAR	1	1	26
GENEL TOPLAM		1.162	1.805	18.053

		İŞLETME SAYISI	ARAC SAYISI	KAPASİTESİ YAZ / KİŞ
	DALABİLİR DENİZ TURİZMİ ARACI	2	2	68 / 68

		İŞLETME SAYISI	TEKNE SAYISI	YOLCU SAYISI

Veriler 01.10.2018 tarihi itibarıyla olup, değişkendir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli Deniz Turizmi Tesisleri ve deniz turizmi araçları istatistikleri

10. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu Netsel Marina tapu kayıtlarına göre; Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi, 236 ada, 5 nolu parsel ile Ada Köyü 101 ada, 4 ve 6 nolu parseller üzerinde kuruludur. Parsellerin özet bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Mahallesi / Köy	Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
Tepe Mahallesi	236/5	Arsa	25.070
Ada Köyü	101 /6 (E:316)	Arsa	11.975,80
Ada Köyü	101 /4 (E:318)	Arsa	436,48
TOPLAM			37.482,28

- Netsel Marina toplam 37.478 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır.
- 3.699,77 m²'lik yüzer iskele alanına ve 96.031,75 m²'lik deniz alanına sahiptir.
- Denizde 700, karada 60 olmak üzere toplam 760 teknelik bağlama kapasitesine sahiptir.
- Marina'da rıhtımlara ek olarak 9 adet yüzer iskele bulunmaktadır.
- 101 ada, 4 ve 6 nolu parseller üzerinde marina yönetim binası, ofis binaları, havuz, saniter-1 ve trafo-1 binaları bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların toplam kullanım alanı 1.187,02 m²'dir. Ayrıca fiili durumumda yaklaşık 150 m² olan havuz yanında yardımcı üniteler mevcuttur.

101 ada, 6 nolu parsel:

- Ofis 1: Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde marina yönetim binasının hemen yanında yer almaktadır. Projesine göre 191 m² alanlı olup 2 katlıdır.
- Ofis 2: Tadilat projesinde mevcut olan, yüzme havuzunun yan kısmında yer almaktadır. Projesine göre 90 m² alanlı olup tek katlıdır.
- Marina Yönetim Binası: Kat irtifakına esas mimari projesinde ve tadilat projesinde "MY" olarak adlandırılmış olup projesine göre 421,62 m² alanlı olup 2 katlıdır. Fiili durumda binanın bir bölümü tur şirketlerince kiralık olarak kullanılmaktadır.

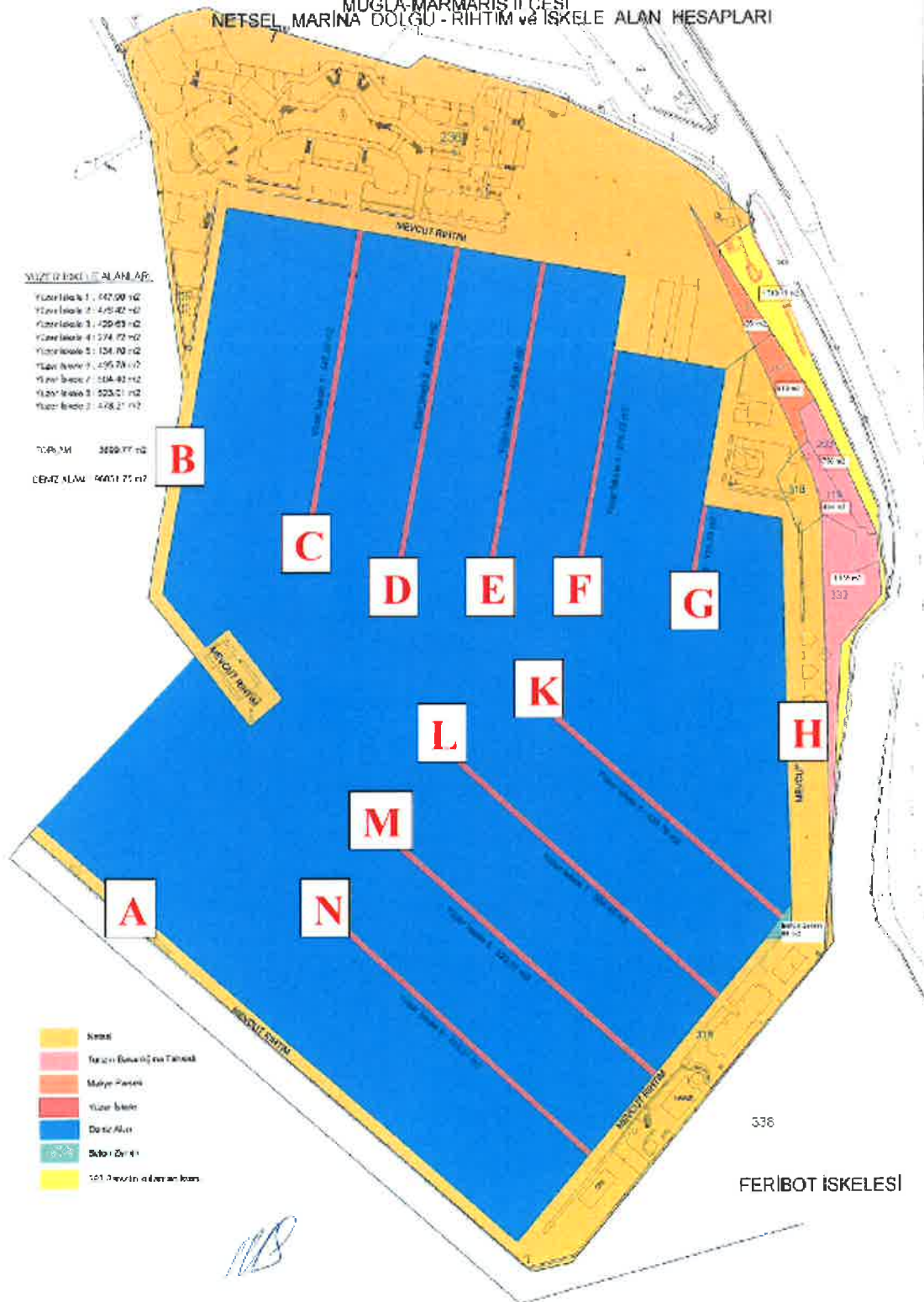
- Trafo-1: Projesinde Saniter 1 binasının hemen yanında yer alan yapı yaklaşık 108 m² alanlıdır.
- Saniter 1 (Duş, WC, soyunma / giyinme ünitesi): Mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m² kullanım alanlıdır. Yapı sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.
- Havuz: Saniter 1 ile Ofis 2 binasının arasında yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 48 m² kullanım alanlıdır. Yapı kısmen halka da açıktır. Yerinde yapılan incelemede havuzun yaklaşık 150 m² alanlı olduğu görülmüştür.

236 ada, 5 nolu parsel:

- 236 ada, 5 nolu parsel üzerinde A, B, C, D, E ve F Bloklar, kafeterya, Saniter-2, atölyeler, acil hizmet binası ve yakıt istasyonu bulunmaktadır. Bu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve tapuda bağımsız bölümler A, B, C, D, E ve F bloklar içinde oluşturulmuş olup diğer binalar ortak alan statüsündedir. Tüm taşınmazların sahibi Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. olduğundan bu durum bir problem oluşturmamaktadır.
- Parsel üzerindeki yapıların toplam kullanım alanı yaklaşık 7.346,7 m²'dir. Ayrıca yaklaşık 150 m² havuz ve taşınabilir üniteler bulunmaktadır.
- A Blok: Kat irtifakına esas mimari projede A Blok "gümrük binası" olarak, tadilat projesinde "yat club" olarak belirtilmiştir. Projesine göre 250,52 m² alanlı olup tek katlıdır. Bir kısmı yat sahiplerine ait dinlenme bölümü olarak kullanılan binanın diğer kısımları depo olarak düzenlenmiştir. Tapu kayıtlarına göre A Bloкта 10 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- B Blok: Kat irtifakına esas mimari projede B Blok "yat club" olarak, tadilat projesinde "dükkân" olarak belirtilmiştir. Projesine göre 433,15 m² alanlı olup 2 katlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde yer almakta ve halkın kullanımına açık olup ticari kullanımlıdır. B Blok tek bağımsız bölümlü olarak tapuya kaydedilmiştir.
- C Blok: Kat irtifakına esas mimari projede C Blok olarak belirtilen yapı tadilat projesinde "pub" olarak geçmekte olup projesine göre 109,84 m² alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde yer almakta ve halkın kullanımına açık olup ticari kullanımlıdır. C blok tek bağımsız bölümlü olarak tapuya kaydedilmiştir.

- D Blok: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde D Blok "blok+dükân" olarak belirtilmiş olup projesine göre 1.455,21 m² alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde olup halkın kullanımına açıktır. 2 katlı olan D blokta tapu kayıtlarına göre toplam 23 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- E Blok: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde E Blok "dükân+apt" olarak belirtilmiştir. Projesine göre 2.364,58 m² alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde halkın kullanımına açıktır. 3 katlı olan E blokta tapu kayıtlarına göre toplam 63 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde dükânlar, ofisler ve apartlar vardır.
- F Blok: Kat irtifakına esas mimari projede F Blok "pers+depo" olarak tadilat projesinde "dükân+depo" geçmekte olup projesine göre 569,38 m² alanlıdır. Binanın dükân kısmı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde ve halkın kullanımına açıktır. 2 katlı olan F blokta tapu kayıtlarına göre toplam 14 bağımsız bölüm vardır. Taşınmaz içerisinde dükân, ofis ve misafirhane bölümleri bulunmaktadır.
- Kafeterya: Kat irtifakına esas mimari projede "amfi alanı" olarak belirtilmiş olup tadilat projesinde ise "dükân" olarak adlandırılmıştır. Projesine göre yaklaşık 300 m² kullanım alanlıdır. Kafeterya alışveriş merkezi bünyesinde halkın kullanımına açık ve ticari kullanımlı bir binadır.
- Saniter 2: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde aynı isimle tanımlanan bu bina, projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m² alanlıdır. Bina sonradan tadilat görmüş ve bir kısmı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı bir dükân olarak düzenlenmiştir. Yapının bir kısmı da WC bölümü olarak düzenlenmiştir. Yapının diğer kısmı ise sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.
- Atölye: Marinadaki yatlara hizmet veren teknik birimlerce kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 110 m²'dir.
- Trafo 2: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde F bloğun hemen bitişiğinde yer alan bu yapı yaklaşık 91,60 m² alanlıdır. Halihazırda trafonun yerinin değiştirilmiş olup kiralanabilir alan olarak düzenlendiği öğrenilmiştir.

MUĞLA-MARMARIS II ÇEŞİ
NETSEL MARINA DOLGU - RIHTIM ve İSKELE ALAN HESAPLARI



Netisel Marina Planı

11.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların ayrıcalıklı konumu, ulaşım kabiliyeti, parsellerin mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin sektörel gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut “Yat Limanı” kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12.DEĞERLENDİRME

Marinanın değerine etki eden özet faktörler :

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Ayrıcalıklı konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin yüksek ticari-turizm potansiyeli,
- Bünyesinde halka açık AVM bulunması,
- Yat sahiplerinin her türlü ihtiyacını karşılayacak ünitelerin yer alması,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Reklâm kabiliyeti ve müşteri celbi,
- Kullanım fonksiyonuna uygun mimari tasarım,
- Her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,
- Otopark alanına sahip olması (Belediye’den kiralandığı öğrenilmiştir.)

Zayıf Yönler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Bölgedeki benzer nitelikli marinaların yaratmış olduğu rekabet ortamı.

13.FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

- 12.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 12.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Arsa irtifak hakkı (~19 yıllık) değeri (*)**
- b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımın değeri (*)**

(*) Bu bileşenler arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

a) Arsa irtifak hakkı (yaklaşık 19 yıllık) değeri:

Marina tesisinin işletme hakkının ekspertiz tarihi itibariyle kalan süresi yaklaşık 20 yıldır. Arsanın satışı mümkün değildir ancak sunduğu avantajlar nedeni ile tesisin değerini etkileyen ana unsur teşkil etmektedir.

Çevrede emsal konum ve büyüklükte satılık arsa bulunamamış, turizm imarlı arsaların satış fiyatlarından yararlanılmıştır. Ayrıca çevrede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde taşınmazın yakın çevresindeki tesislerin el değiştirme fiyatlarından yola çıkılarak geriye dönük arsa maliyeti hesaplamaları yapılmış ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

- 1- Marmaris merkezde denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı (KAKS:0,20) 6.000 m² yüzölçümlü arsa 36.000.000,-TL bedelle satılıktır. (6.000,-TL/m²) (555 448 12 40)
- 2- Marmaris merkezde denize cepheli konumda yer alan Turizm İmarlı 3.300 m² yüzölçümlü arsa 36.500.000,-TL bedelle satılıktır. (11.060,-TL/m²) (252 412 72 74)
- 3- Marmaris merkezde denize cepheli konumda yer alan Turizm İmarlı 3.200 m² yüzölçümlü arsa 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (9.375,-TL/m²) (252 612 50 88)
- 4- Marmaris Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 7.666 m² yüzölçümlü arsa 39.000.000,-TL bedelle satılıktır. (5.087,-TL/m²) (532 654 92 46)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmaz denize sıfır durumda nitelikli bir taşınmazdır. Konumu itibariyle Marmaris ilçesi sınırları içerisinde emsali bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda Marmaris-Kumluçuk sahil güzergahında denize cepheli konumda turizm arsalarının imar koşullarına ve konumuna göre 5.000-11.000,-TL/m² aralığında bedeller ile değerlendirildiği öğrenilmiştir.

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi	İmar Durumu	Konum	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							4.140
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	6.000	-20%	-25%	-5%	5%	-45%	3.300
Emsal 2	11.060	-20%	-35%	-5%	5%	-55%	4.977
Emsal 3	9.375	-20%	-35%	-5%	5%	-55%	4.219
Emsal 4	5.087	-20%	-25%	-10%	35%	-20%	4.070

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsaların konumları, **imar durumu ve üzerlerindeki tesisin (Netsel Marinanın) mevcudiyeti** dikkate alınarak m² birim fiktif değeri için **4.140,-TL (*)** kıymet hesap ve takdir edilmiştir. İrtifak hakkı değerinde 1/3 çiplak mülkiyet, 2/3 kullanım hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

Buna göre arsaların m² birim **fiktif değeri**;

4.140,-TL x 2/3 (kullanım hakkı oranı) \cong **2.760,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Parsellerin toplam fiktif değeri ise :

37.482,28 m² x 2.760,-TL/m² \cong **103.450.000,-TL** mertebesindedir.

(Bu değer 49 yıllık kullanım hakkına tekabül etmektedir.)

Yıllık bedel:

103.450.000,-TL ÷ 49 yıl \cong **2.111.000,-TL/yıl**'dir.

Arsaların kalan yaklaşık 19 yıllık değeri ise,

2.111.000,-TL/yıl x 19 yıl \cong **40.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bu bedel, şirketin üst hakkı sözleşmesi ile belirlenen tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi ve kullanım hakkının süresi boyunca kesintiye uğramaması koşuluyla ve şirket ya da idare tarafından sözleşmenin herhangi bir sebeple fesih edilmeyeceği kabulüne dayalıdır.

b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına, yapım tarzlarına ve kullanım fonksiyonlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

BİNA ADI	KULLANIM ALANI	M ² BİRİM MALİYETİ	AMORTİSMAN (%)	AMORTİSMAN YANSITILMIŞ DEĞERİ (TL)
Marina Yönetim	421,62	1.400	28%	425.000
Ofis 1	191	1.400	28%	195.000
Ofis 2	90	1.400	28%	90.000
Saniter 1	376	1.400	28%	380.000
Trafo 1	108,4	500	28%	40.000
Havuz Altı	48	1.400	28%	50.000
A Blok (Yat Kulübü)	250,52	1.400	13%	305.000
B Blok (Dükkan)	433,15	1.400	28%	435.000
C Blok (Pub)	109,84	1.400	28%	110.000
D Blok (Lokanta + Dükkan)	1.455,21	1.400	28%	1.465.000
E Blok (Dükkan + Apart Daire)	2.364,58	1.400	28%	2.380.000
F Blok	569,38	1.400	28%	575.000
Kafeterya	300	1.400	28%	300.000
Acil Hizmet Binası	143	1.400	18%	165.000
Atölyeler	110	1.400	28%	110.000
Saniter 2	376	1.400	28%	380.000
Yüzer iskeleler	3.700	4.250	18%	12.895.000
Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)				7.000.000
Saha kaplaması, dolgu maliyeti ve peyzaj maliyeti maktuen (*)				35.000.000
TOPLAM				62.300.000

(*) Tesis arazisinin yaklaşık 6.000 m² lik bölümünün saha betonu ile donatıldığı tespit edilmiştir. Buna göre saha kaplaması ve peyzaj maliyeti ortalama 350,-TL/m² (yaklaşık toplam 2.100.000,-TL) olarak takdir edilmiş olup kalan kısmı dolgu maliyetidir.

Buradan hareketle tesisin toplam değeri,

Arsa değeri (~19 yıllık irtifak değeri).....40.100.000,-TL

İnşai yatırımların değeri 62.300.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 102.400.000,-TL'dir.

Buna göre İkame Maliyet Yaklaşımı ile Torunlar GYO'nun % 44,60 hissesinin değeri,

102.400.000,-TL x % 44,60 \cong **45.670.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul (arsa ve binalar birlikte) için birim fiyat belirlenmektedir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında satılık / kiralık benzer büyüklükte bir tesise (marina) rastlanmamıştır. Bu sebeple bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı :

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilememesi sebebiyle İndirgenmiş Nakit Akımları analizi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak ve kalan yaklaşık 19 yıllık işletme hakkı süresinin projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü işletme hakkı devir değeri hesaplanmıştır. **Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değerini ifade etmektedir.**

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, 2018 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2019 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Gelir Dağılımı ve Doluluk Oranları:

Tesisin gelirlerinin büyük bölümünü oluşturan yat bağlama gelirlerinin tahmininde 2018 yılı işletme verilerinden hareketle yıllık kontratlı bağlama ücretleri (karapark, çekme-atma ve alt yıkama gelirleri de dahil) üzerinden günlük ortalama bağlama fiyatı belirlenmiştir. Yat bağlama ücreti ortalama yat alanı üzerinden 2019 yılı için 1,47 TL/m² olarak belirlenmiş olup her yıl cari yıl tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Ortalama yat alanı ise yine işletme verilerinden hareketle 59,15 m² olarak belirlenmiştir.

İşletme verilerinden hareketle tesis bünyesinde yer alan AVM gelirlerinin yat bağlama gelirinin % 35'i, diğer gelirlerin ise yat bağlama gelirinin % 55'i mertebesinde kabul edilmiştir.

Tesisin 2018 yılı doluluk oranı % 75 olup 2019 yılı ve sonrası için de doluluk oranı % 75 olarak kabul edilmiştir. Tesisin denizde 700, karada 60 olmak üzere toplam bağlama kapasitesi 760 teknedir.

Gider Oranları:

İşletme verilerinden hareketle giderlerinin brüt gelirin yaklaşık %60'ı mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup hesaplamalarda bu oran kullanılmıştır. Bu orana irtifak hakkı için ödenen bedeller de dahildir. Ayrıca brüt gelir üzerinden yıllık % 4 oranında bakım-onarım, % 4 oranında ise yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 41'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) Netsel Marina'nın değeri ~102.115.000,-TL olarak bulunmuştur.

NETSEL MARINA

(TL)

Varsayımlar

Yat Bağlama Kapasitesi (Adet)	760
Ortalama Yat Alanı (m2)	59,15
AVM Gelirlerinin Yat Bağlama Gelirine Oranı	35%
Diğer Gelirlerinin Yat Bağlama Gelirine Oranı	55%
İşletme Gidelerinin Toplam Ciroya Oranı	60%
Yıllık Genel Bakım Onarım Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	4%
Tesis Yenileme Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	4%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Doluluk Oranı	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Yat Bağlama Ücreti (TL/m2)	1,47	1,69	1,93	2,16	2,40	2,64	2,90	3,13	3,38	3,65
Reel İskonto Oranı	17%	15%	14%	12%	11%	10%	10%	8%	8%	8%
Reel İskonto Oranı	25,00%	23,00%	22,00%	20,00%	19,00%	18,00%	18,00%	16,00%	16,00%	16,00%
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,39	1,70	2,05	2,46	2,91	3,43	4,02	4,66	5,41
Etkin Vergi Oranı	0%									

Toplam İşletme Geliri	34.371.098	39.526.763	45.060.509	50.467.770	56.019.225	61.621.148	67.783.263	73.205.924	79.062.397	85.387.389
Yat Bağlama Gelirleri	18.090.052	20.803.559	23.716.058	26.561.984	29.483.803	32.432.183	35.675.401	38.529.433	41.611.788	44.940.731
AVM Gelirleri	6.331.518	7.281.246	8.300.620	9.296.695	10.319.331	11.351.264	12.486.390	13.485.302	14.564.126	15.729.256
Diğer Gelirler	9.949.528	11.441.958	13.043.832	14.609.091	16.216.092	17.837.701	19.621.471	21.191.188	22.886.483	24.717.402
Toplam İşletme Giderleri	20.622.659	23.716.058	27.036.306	30.280.662	33.611.535	36.972.689	40.669.958	43.923.554	47.437.438	51.232.434
Genel Bakım Onarım Giderleri	1.374.844	1.581.071	1.802.420	2.018.711	2.240.769	2.464.846	2.711.331	2.928.237	3.162.496	3.415.496
Yenileme Giderleri	1.374.844	1.581.071	1.802.420	2.018.711	2.240.769	2.464.846	2.711.331	2.928.237	3.162.496	3.415.496
Serbest Nakit Akımı	10.998.751	12.648.564	14.419.363	16.149.687	17.926.152	19.718.767	21.690.644	23.425.896	25.299.967	27.323.965
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	9.837.582	9.123.861	8.490.847	7.859.565	7.300.581	6.776.971	6.317.515	5.831.765	5.429.575	5.055.121

31/12/2018 İtibarı İle Toplam Değer (TL) 102.115.000

31/12/2018 İtibarı İle Torunlar GYO Hissesi'nin Toplam Değeri (TL) 45.545.000

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3,91	4,14	4,35	4,57	4,79	5,03	5,29	5,55	5,83	5,83
7%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
15,00%	14,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
6,24	7,15	8,11	9,17	10,36	11,71	13,23	14,95	16,89	16,89

91.364.506	96.846.377	101.688.696	106.773.130	112.111.787	117.717.376	123.603.245	129.783.407	46.668.691
48.086.582	50.971.777	53.520.366	56.196.384	59.006.204	61.956.514	65.054.340	68.307.057	24.562.469
16.830.304	17.840.122	18.732.128	19.668.735	20.652.171	21.684.780	22.769.019	23.907.470	8.596.864
26.447.620	28.034.477	29.436.201	30.908.011	32.453.412	34.076.083	35.779.887	37.568.881	13.509.358
54.818.704	58.107.826	61.013.217	64.063.878	67.267.072	70.630.426	74.161.947	77.870.044	28.001.215
3.654.580	3.873.855	4.067.548	4.270.925	4.484.471	4.708.695	4.944.130	5.191.336	1.866.748
3.654.580	3.873.855	4.067.548	4.270.925	4.484.471	4.708.695	4.944.130	5.191.336	1.866.748
29.236.642	30.990.841	32.540.383	34.167.402	35.875.772	37.669.560	39.553.038	41.530.690	14.933.981
4.683.143	4.335.527	4.010.879	3.726.923	3.463.070	3.217.897	2.990.081	2.778.394	884.142

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	102.400.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	102.115.000

Ancak nihai değer olarak sürekli gelir getiren ticari bir mülk olması dikkate alınarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre belirlenen değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri 102.115.000,-TL olarak belirlenmiş, Torunlar GYO'nun %44,60 hissesinin değeri ise ~45.545.000,-TL olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde "Netsel Marina" adı altında faaliyet gösteren marina yer almaktadır. Ancak taşınmazların malikinin Maliye Hazinesi olması, Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine taşınmazlar üzerinde 2037 yılına kadar üst hakkının olması ve bu üst hakkının kısmen veya tamamen devir ve temlikinin söz konusu olmaması nedeniyle taşınmazın tamamının kalan süre için üst hakkı değeri takdir edilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

14.8. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazlar kat mülkiyetine geçtiklerinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Netsel Marina'nın** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, bina ve inşai yapıların yapılış tarzlarına, arsaların mülkiyet ve imar durumları ile yüzölçümü büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsaların irtifak hakkı ve üzerlerindeki inşai yatırımların günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri üzerinden **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 44,60 hissesinin değeri için,**

45.545.000,-TL (Kırkbeşmilyonbeşyüzkırkbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(45.545.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{8.642.000,-USD}$

$(45.545.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{7.542.000,-Euro}$

(*) 31 Aralık 2018 tarihli TCMB döviz satış kurları ; 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir. Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Torunlar GYO hissesinin KDV dahil değeri 53.743.100,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer alabilir.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Görsel Sok. No: 37
Aygün İş Merkezi Kat: 3/B
4710 Beşiktaş, Kadıköy/ İSTANBUL
Kadıköy V.D. 099 031 8479
TTO Sic No: 547757/480339

Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Üst hakkı sözleşme örneği
- Turizm işletme belgesi
- Aplikasyon krokisi
- Vaziyet planları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Takbis çıktıları
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)