Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA

(Netsel Marina AVM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR GYO

Rapor No: 2024 / 467

Uygar Tost
Bu belge ********** kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/01/2025 18:08

Engin Akdeniz
Bu belge ********** kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/01/2025 18:02

Mustafa Kivanc Kilvan
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/01/2025 18:06

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 10
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ 17
11.1. İMAR DURUMU 17
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 17
11.3. YAPI DENETİM FİRMASI 18
11.4. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 18
11.5. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER 18
11.6. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 19
11.7. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 19
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU 19
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 19
12.2. BÖLGE ANALİZİ 20
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 22
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 23
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 27

12.5.1. GENEL KONJONKTÜRÜN AVM PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ.....30
12.5.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 30
12.6. DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA 31
KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ 31
12.7. KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....34
12.8. TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER.....37
13. AÇIKLAMALAR.....39
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 43
15. DEĞERLENDİRME 43
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 44
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 44
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 45
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....47
17. FİYATLANDIRMA.....48
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....55
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....55
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 55
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 55
18.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 55
18.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 56
18.6. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK.....56
PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 56
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....56
18.8. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 56
18.9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 56
19. SONUÇ.....57

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	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Netsel Marina AVM
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 değerleme 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 13 YIL) İTİBARİYLE TORUNLAR GYO'NIN %44,60 HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	**1.051.700.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
MÜŞTERİ NO	**951**
RAPOR NO	**2024/467**
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
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 değerleme 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 DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	07.01.2020	08.01.2024	05.07.2024
RAPOR NUMARASI	2019/1649	2023/984	2024/261
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	55.550.000	744.400.000	880.400.000

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,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-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	% 21,11
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. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10.TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ : Maliye Hazinesi (*)

İLİ - İLÇESİ : Muğla – Marmaris

NİTELİĞİ : Arsa (beheri)

YEVMİYE NO : 161-912-912

Mahallesi / Köyü	Pafta No	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m²)	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 13 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.

10.2. Tapu Takyidatı

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

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

Müştereken:

- Diğer (Konusu: Milli Park Sınırları İçerisinde Kalmaktadır. (Gerçek ve tüzel kişilere satışının yapılmaması için) (27.03.2023/4441)

101 ada 4 ve 6 nolu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü;

- 05.05.1989 tarih ve 912 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil ayni hak olarak 327 sahifede kayıtlıdır."
- 05/05/1989 Tarih 913 Yevmiye Numaralı Resmi Senette Şart Değişikliği Vardır. (Şablon: Diğer Beyanlar.) (24.12.2024/16143)

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 ayni 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:

Müştereken:

Beyanlar Bölümü;

- 05/05/1989 Tarih 913 Yevmiye Numaralı Resmi Senette Şart Değişikliği Vardır. (Şablon: Diğer Beyanlar.) (24.12.2024/16143)

13 Nolu 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 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 ayni 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 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)

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 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:

- 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 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:

- 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 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:

- 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 ayni 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 Coulfeild lehine kira şerhi.

E Blok (2) 63 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 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.

10.3. 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 değerleme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Tapu kayıtlarında yer alan "Milli Park Sınırları İçerisinde Kalmaktadır. Gerçek ve Tüzel kişilere satılamaz" notu ana taşınmazın maliki Maliye Hazinesi ile ilgili olup yukarıda belirtilen tebliğ maddeleri de dikkate alınarak rapora konu üst hakkının takyidatlar açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

11.BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. 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.

11.2. 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.

AÇIKLAMA	YAPI RUHSATI TARİH VE NO	TADİLAT RUHSATI TARİH VE NO	TADİLAT RUHSATI TARİH VE NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH 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)			

11.3. 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)

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

11.4. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.4.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.4.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

3402 sayılı Kanunun 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 m^2 ve 436,48 m^2 olarak güncellenmiştir.

11.5.1. Belediye Bilgileri

11.5.1.1. 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 Kanunun 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 m^2 ve 436,48 m^2 olarak güncellenmiştir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.6. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkullere ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlara ait tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12.TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. 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 Mahallesinin 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 inşaî yatırım yapılabilecek arsaların azlığı ve bünyesinde tercih edilen AVM'nin mevcudiyeti şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Uydu fotoğrafı

12.2. 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. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Şehrin içinde bulunduğu Menteşe Yöresinde 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. Metrekareye 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.

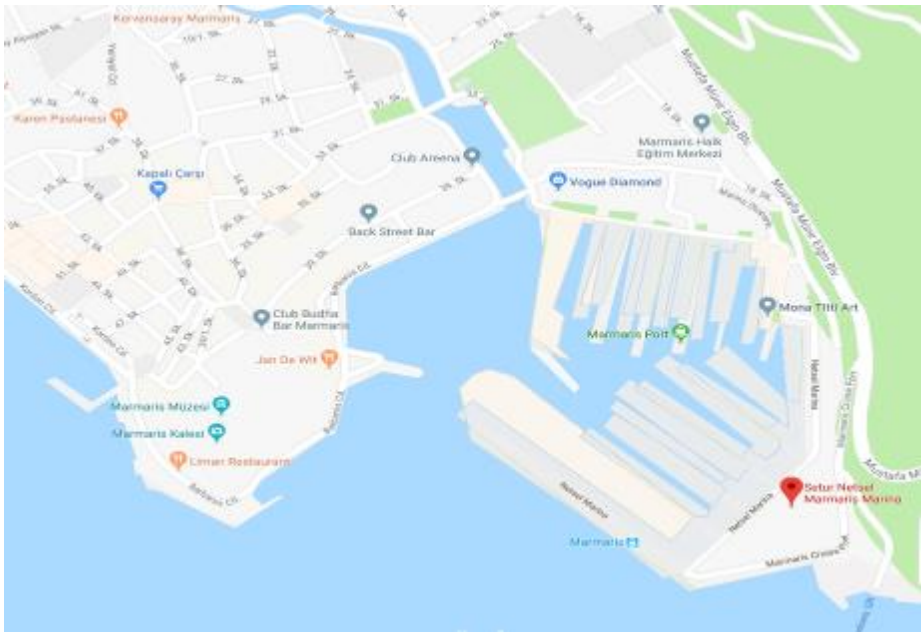
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki 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 tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda 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.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

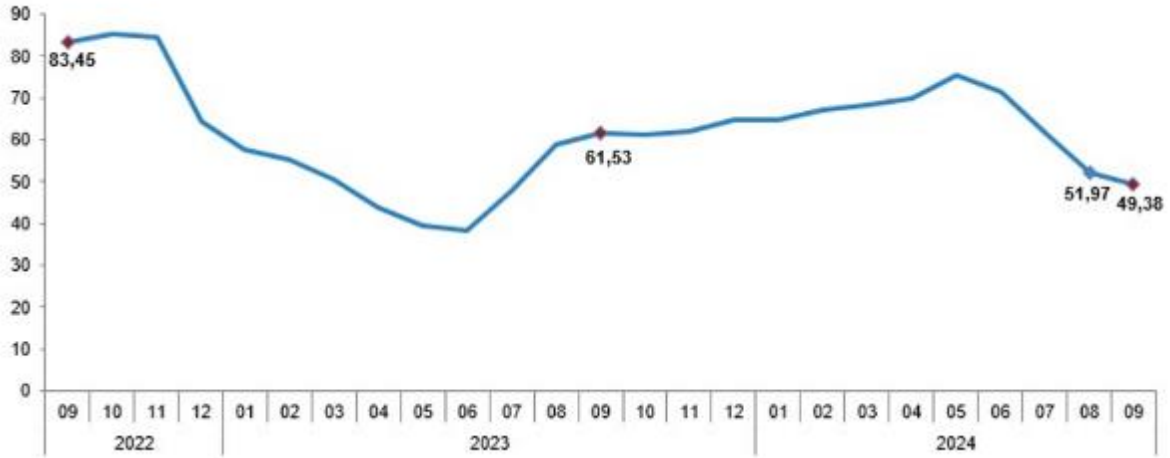
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. Halihazırda gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

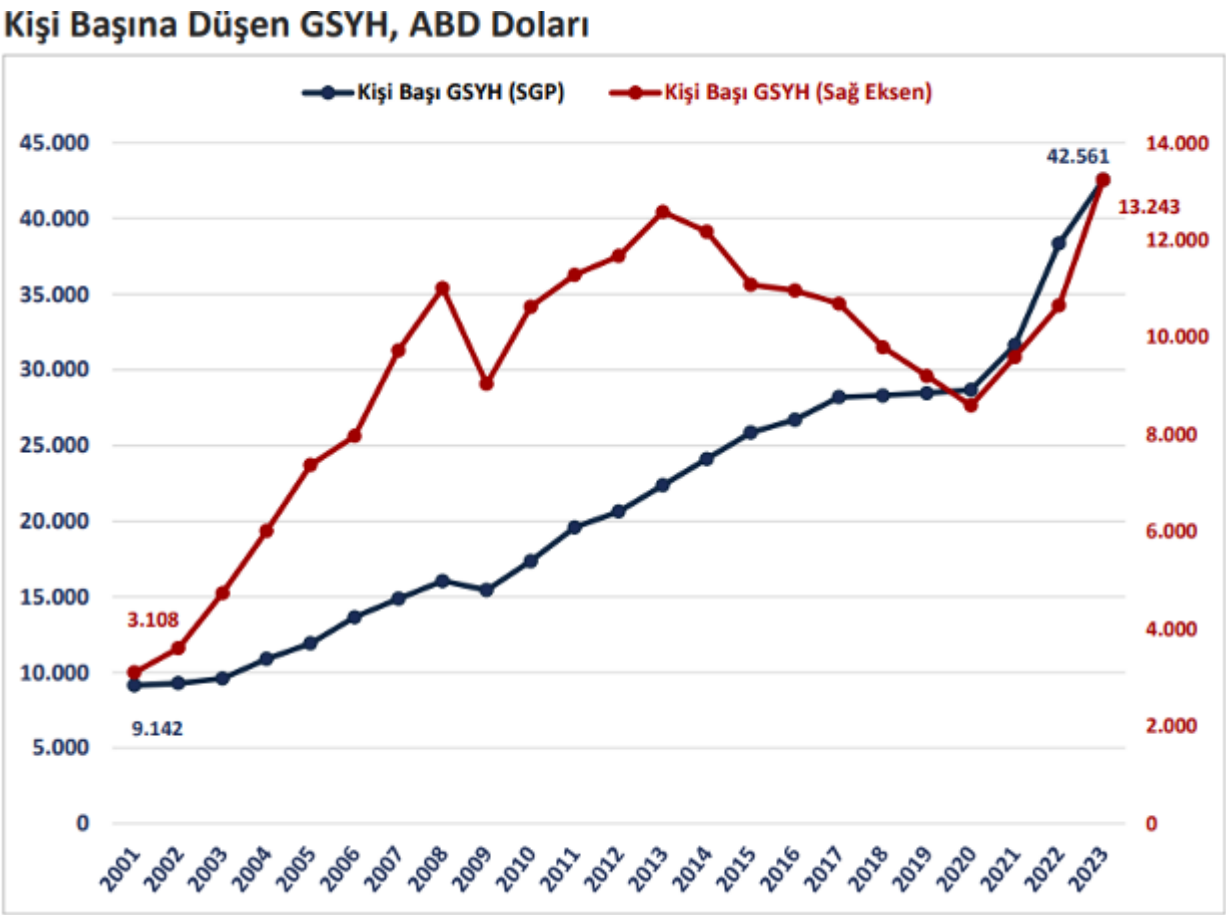
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.



Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

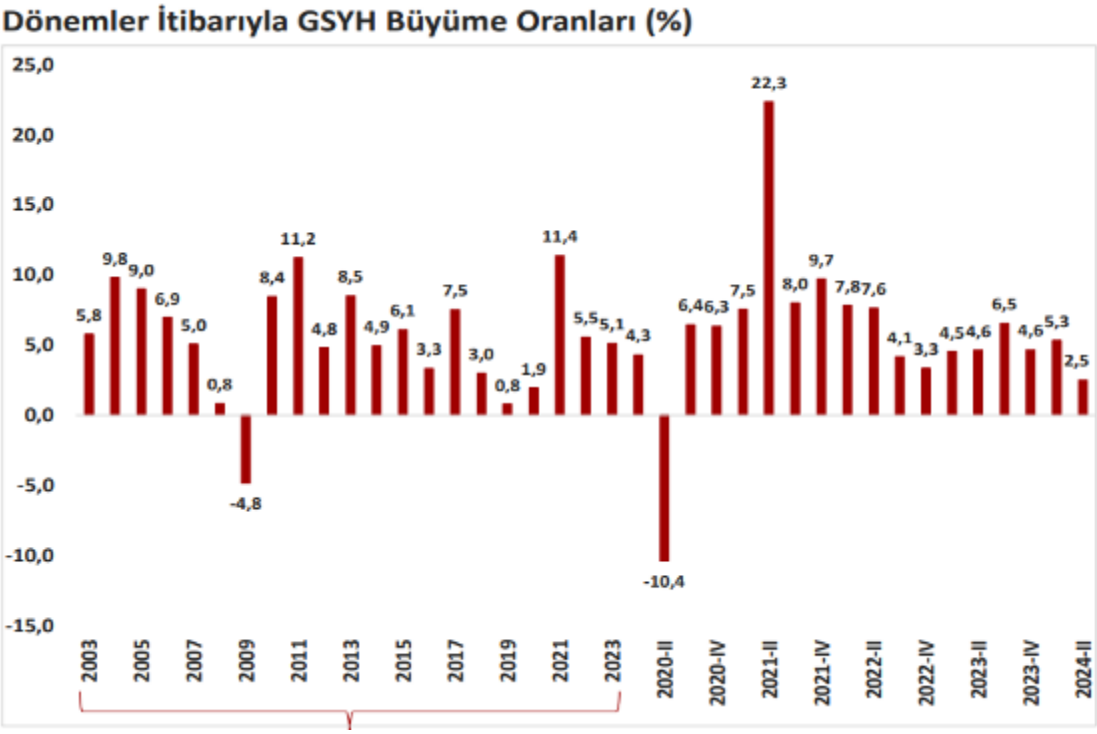
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, $	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon $	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH,%	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon $	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%, GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar $	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar $	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar $)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40.5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



2023-2025 Büyüme Tahminleri:

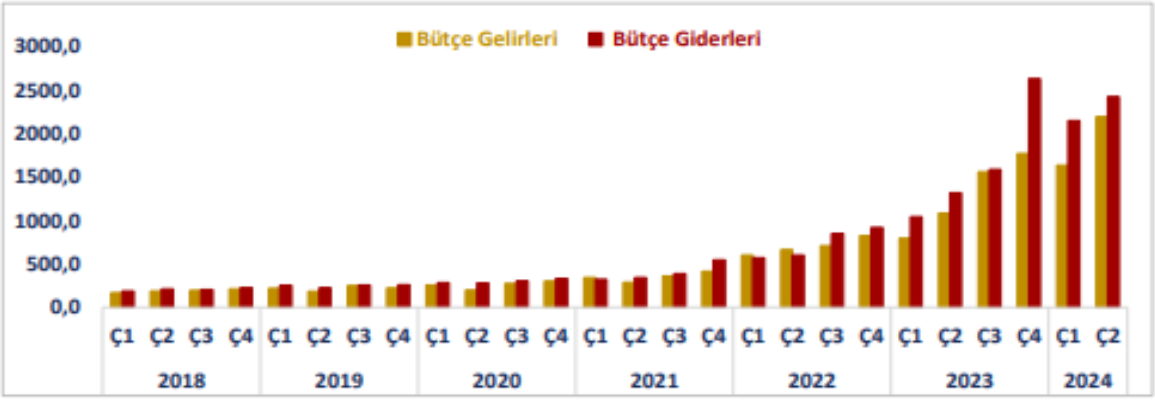
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

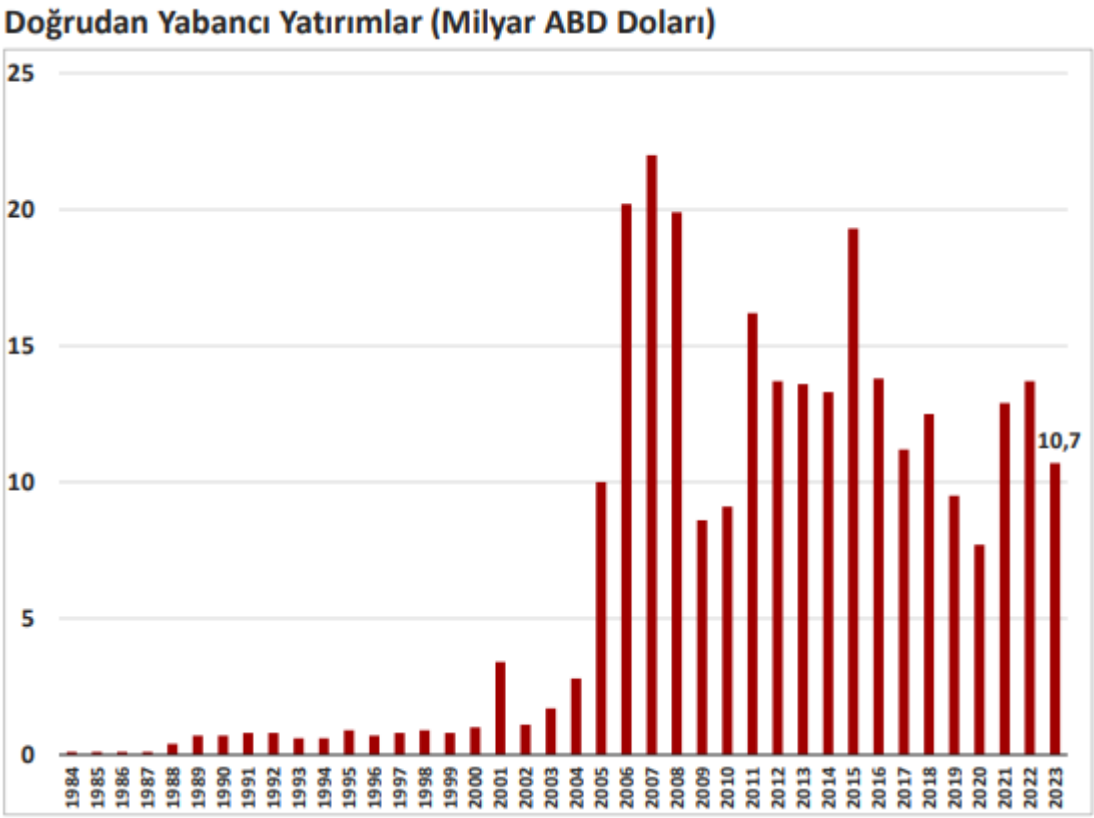
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz Ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

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

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

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

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

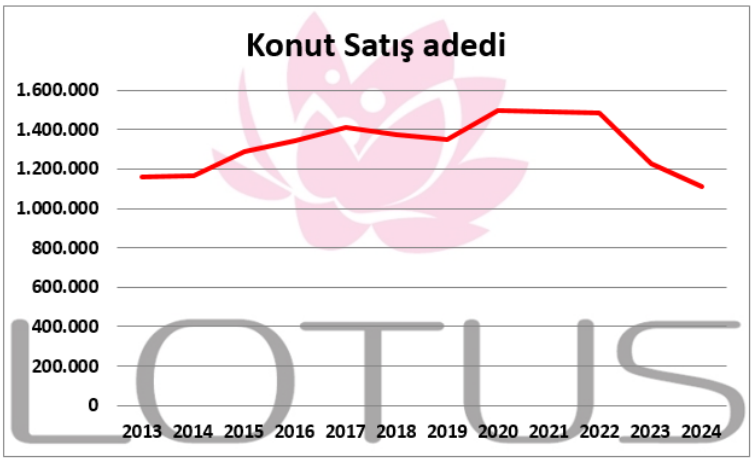
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

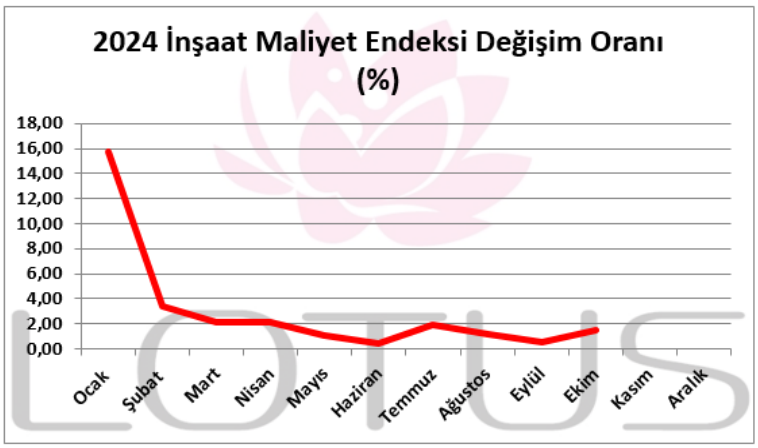
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

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

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

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





Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredisi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yüksek olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Konut satışlarında Ocak - Kasım 2024 döneminde bir öndeki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında bir artış yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir. Son bir yıllık süreçte özellikle konut fiyatlarındaki artışın enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

12.5.1. Genel Konjonktürün AVM Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

AVM Sektörü Türkiye'de perakendenin gelişmesi ile büyüme kaydetmiştir. Tüketim alışkanlıkları ve reel hane gelirindeki değişimler sektörü doğrudan etkilemektedir. Ekonomide yaşanan dalgalanmaların etkisini perakende sektörü en yakından hissetse de son yıllarda talebin nispeten canlı kaldığını söyleyebiliriz. Yaşanan Covid Salgını, teknolojik gelişmeler ve lojistik imkânlarının genişlemesi ile tüketim alışkanlıkları da değişmekte olup e-ticaretin yaygınlaşması AVM sektörünün önünde zorlayıcı bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan AVM yatırımcılarının artan maliyetleri, son dönemde mağaza kiralarında yaşanan artış ve azalan karlılıklar dikkate alındığında sektör için nispeten zor ve dalgalı bir dönemden geçildiği gözlenmektedir. Ayrıca geldiğimiz noktada belli bölgelerde AVM yatırımı açısından doygunluk yaşanmaktadır, dolayısıyla sektör büyümesinin yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu gelişmeler ışığında yeni yatırımların farklı konsept ve kullanımları da içerecek şekilde yapılmasını, yeni cazibe odakları yaratılmasını kaçınılmaz hale getirecektir.

12.5.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.6. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi [1]

AVM kavramı 5.000 m^2 üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurur.

Küreselleşen dünyada değişim, şehirciliğe de yansımakta ve her geçen gün farklı mekân tanımlamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Alışveriş merkezleri de bu yeni tanımlamalardan biri olarak, son yüzyılda Avrupa'da ve Amerika'da hızla gelişimlerini sürdürmüştür. Türkiye'de ise son 25 yılda kendilerine önemli bir yer edinerek müşterileri açısından vazgeçilmez mekanlar olmuşlardır.

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

Günümüzde en önemli unsur olan zaman faktörünü göz önünde bulundurduğumuzda; kısa zamanda farklı pek çok ihtiyacın bir arada görülmesine olanak tanıyan, aynı zamanda müşterileri için gerekli konforu, güvenliği ve temizliği sağlamakla yükümlü olan AVM'lerin hayatımızı kolaylaştırdıkları göz ardı edilemez bir gerçektir.

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer öğesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

[1] Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci	
1900	Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı İnşaat tekniklerinde yaşanan gelişmeler çeliğin kullanılmaya başlaması ile daha geniş ve şekillendirme kabiliyeti ve daha esnek mağazaların inşası Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlaması
1910	İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması
1920	İlk alışveriş merkezinin açılması (USA) Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması Kredi kartı kullanımının başlaması
1930	Self-servis süpermarketlerin açılması Florasanın kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması
1940	Alışveriş mekanlarının gelişimi Motorlu taşıt sahipliliğinin başlaması Avrupa'da şehir merkezlerinde yayalaştırılmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası Şehir Merkezlerinde nüfus artışı Ana yollarda trafik sorununun baş göstermesi
1950	Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması Aydınlatmaların yarattığı ısı fazlasının önüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin öneminin artması Trafik yoğunluğunun artması
1960	Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olanak tanıması Avrupa kentlerinin yenilenmesi Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması
1970	Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi
1980	Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlence mekanları gibi mekanlarının oluşturulmaya başlanması Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışından yararlanmaya başlanılması Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yöneticilere endüstri alanlarından perakende dönüşüm içi cesaret vermesi
1990	Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının önünü kesmesi Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması Havaalanı perakendeciliğinin gelişmesi Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması
2000	Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması AVM'lerde güvenliğin ön plana çıkışı Sürdürülebilirlik ilkesinin AVM mimarilerine yansımalarının görülmesi

26

Tarihi Kapalıçarşı Dünya'da alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinden biridir. Kapalıçarşı çeşitli perakendecilere yer veren bağımsız dükkanları, yemek alanları ve yaya kaldırımları ile AVM'lerin ilk örneği olarak, bir yandan tarihsel gelişimi yansıtmaya devam etmekte bir yandan da işlevselliğini yitirmeden varlığını sürdürmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi'nde kent merkezlerinin vazgeçilmez öğeleri olan alışveriş mekanları hanlar, çarşılar, arastalar ve bedestenler kentin yapısında önemli rol oynamışlardır. Cumhuriyet Dönemi'nin ilk başlarında; perakende dağıtım sistemleri, teknik altyapı, sermaye yatırımı ve üretimin yeterli olmadığı bu dönemde şehir merkezindeki kapalı pazarlar ve pasajlar alışveriş merkezi olarak hizmet göstermiştir.

1950'lere kadar tek merkezli (Eminönü) bir şehir olan İstanbul 1950'lerden sonra iç ve dış baskılar sonucunda çok merkezli bir şehre dönüşmüştür. Bu dönüşümün en temel nedenleri araç sahipliliğinin artması ve ekonominin gelişmesidir. 1970'lerde ekonomik yeniden yapılanmanın sonuçlarından biri olarak şehir içinde alt merkezler oluşmaya başlamış, yerel halk Eminönü'ne gitmeye gerek kalmadan da perakende ihtiyaçlarını karşılar olmuştur.

1980'li yıllarda Türkiye'nin dışa açılma süreci ile birlikte halkın tüketim tercihleri de değişmeye başlamış, Dünya'daki trendlerin daha rahat takip edilebilmesi ile de ticari anlamda büyük bir değişim yaşanmıştır. Mevcutta var olan ana alışveriş mekanlarının bu moda ürünlerin satılmasına pek de olanak tanımayan yapıları dolayısıyla modern anlamda alışveriş mekanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Türkiye'de alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiş ve İstanbul bu yapılanma sürecinde ilk tercih edilen şehir olma özelliğini korumuştur. Hızlı gelişme sürecindeki alışveriş merkezleri zaman içerisinde diğer büyük şehirlerde de görülmeye başlamış, son zamanlarda ise bu merkezlerin yapılanması Anadolu kentlerine doğru kaymaktadır.

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibariyle 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m²'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşememektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilde AVM bulunmakta olup 19 şehir de henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m²'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m²'dir.

12.7. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazı kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

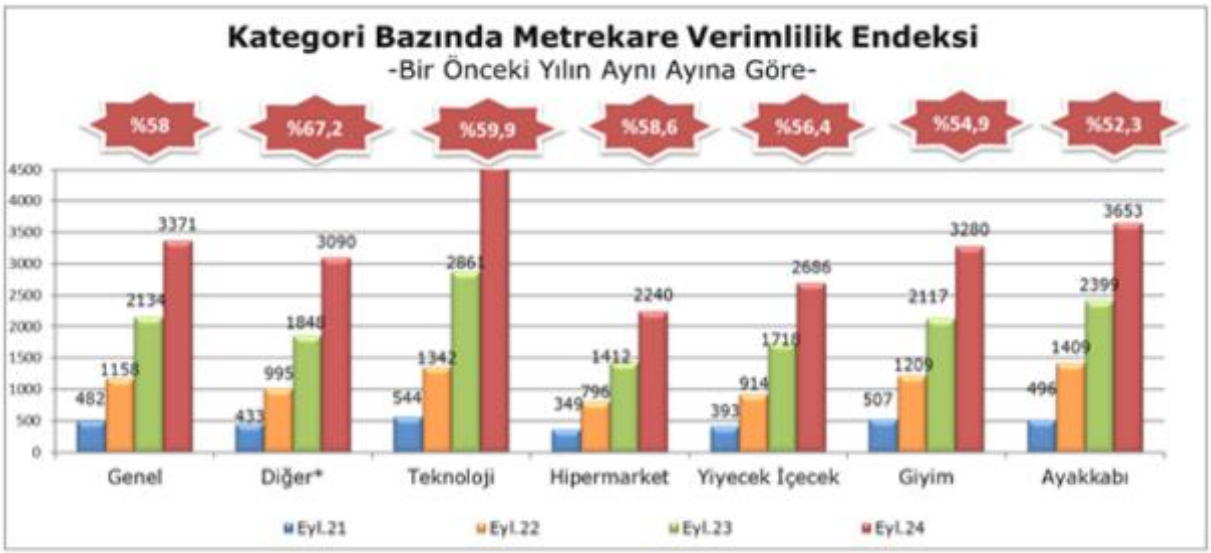
Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlenin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir.

Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Eylül 2024)

M2 Başı Ciro Analizi (Eylül 2024)



Kategorik Ciro Endeksi (Eylül 2024)

Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Eylül 2024)

Tablo Kaynak: AYD

12.8. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2024 yılının Ocak-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 48.314.553 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. 2024 yılı üçüncü çeyrekte yapılan harcamaların %35,1 ini paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 970 dolar oldu. Gecelik ortalama harcaması ise 92 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2024
Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2024

	2024		
Aylar - Months	**Turizm gideri** Tourism expenditures (**Bin $-** Thousand $)	**Vatandaş ziyaretçi sayısı** Number of citizen visitors	**Kişi başı ortalama harcama** Average expenditure per capita ($)
Toplam -Total			
Ocak - January	590 122	753 681	783
Şubat - February	615 665	943 792	652
Mart - March	573 863	751 752	763
Nisan - April	647 026	953 449	679
Mayıs - May	582 471	873 331	667
Haziran - June	726 310	1 137 008	639
Temmuz - July	686 284	1 226 894	559
Ağustos - August	632 720	1 128 002	561
Eylül - September	555 212	931 209	596

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2024 yılı Ocak-Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13 (6,5 milyon) ile birinci, Almanya %12,72 (6,36 milyon) ile ikinci, İngiltere %8,67 (4,3 milyon) ile üçüncü sıradadır.

Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- İstanbul
- Antalya
- Edirne
- Artvin
- Muğla

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	**2022**	**2023**	**2024**	**2023/2022**	**2024/2023**
OCAK	1 281 666	2 005 967	2 047 027	56,51	2,05
ŞUBAT	1 541 393	1 870 414	2 294 579	21,35	22,68
MART	2 079 565	2 335 728	2 701 244	12,32	15,65
NİSAN	2 574 423	3 321 824	3 611 244	29,03	8,71
MAYIS	3 873 212	4 500 242	5 130 119	16,19	14,00
HAZİRAN	5 014 821	5 584 021	5 860 446	11,35	4,95
TEMMUZ	6 664 970	7 148 044	7 333 812	7,25	2,60
AĞUSTOS	6 304 770	6 660 700	6 825 403	5,65	2,47
EYLÜL	5 475 453	5 786 027	6 054 431	5,67	4,64
EKİM	4 803 198	4 987 112	5 448 459	3,83	9,25
KASIM	2 551 483	2 525 345	2 733 663	-1,02	8,25
ARALIK	2 399 441	2 483 756		3,51	
TOPLAM	**44 564 395**	**49 209 180**		**10,42**	
11 AYLIK TOPLAM	**42 164 954**	**46 725 424**	**50 040 427**	**10,82**	**7,09**

2022-2024 YILLARI OCAK-KASIM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	**2024**	**2024 MİL.PAYI %**	**2023**	**2023 MİL.PAYI %**	**2022**	**2022 MİL.PAYI %**
Rusya Fed.	6 504 350	13,00	6 083 696	13,02	4 945 198	11,73
Almanya	6 364 990	12,72	5 959 843	12,76	5 481 385	13,00
İngiltere (Birleşik Krallık)	4 338 859	8,67	3 711 802	7,94	3 301 112	7,83
İran	3 022 285	6,04	2 291 338	4,90	2 185 196	5,18
Bulgaristan	2 685 311	5,37	2 641 197	5,65	2 621 836	6,22
DİĞER	27 124 632	54,21	26 037 548	55,72	23 630 227	56,04
GENEL TOPLAM	**50 040 427**	**100,00**	**46 725 424**	**100,00**	**42 164 954**	**100,00**

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. 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.

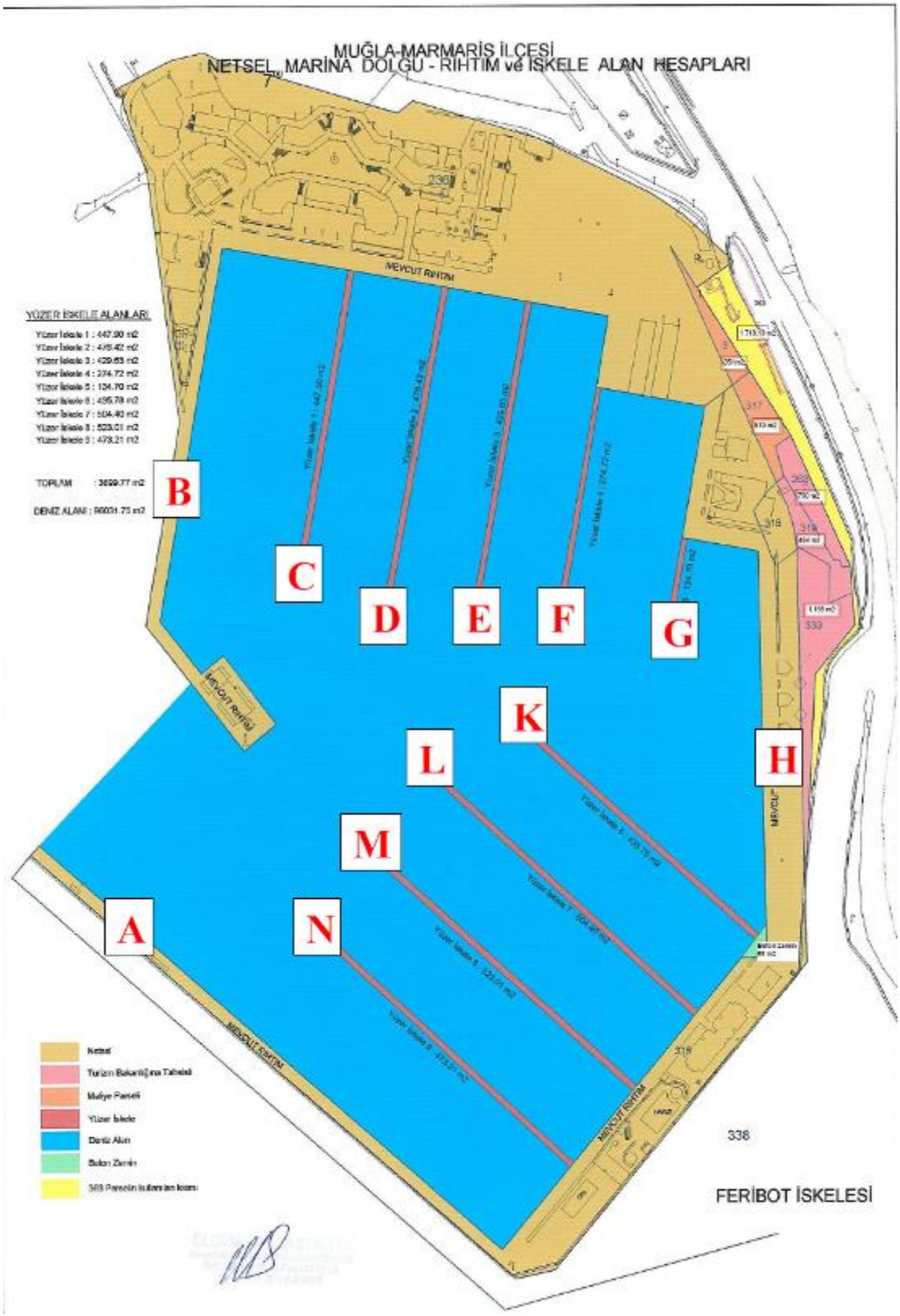
- Trafo-1: Projesinde Saniter 1 binasının hemen yanında yer alan yapı yaklaşık 108 m² alanlıdır.
- Saniter 1 (Duş, WC, soyunma / giyinme ünitesi): Mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m² kullanım alanlıdır. Yapı sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.
- Havuz: Saniter 1 ile Ofis 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 Blokta 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+dükkân" 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 "dükkân+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 dükkânlar, ofisler ve apartlar vardır.
- F Blok: Kat irtifakına esas mimari projede F Blok "pers+depo" olarak tadilat projesinde "dükkân+depo" geçmekte olup projesine göre 569,38 m² alanlıdır. Binanın dükkân 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 dükkân, ofis ve misafirhane bölümleri bulunmaktadır.
- Kafeterya: Kat irtifakına esas mimari projede "amfi alanı" olarak belirtilmiş olup tadilat projesinde ise "dükkân" 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 dükkân 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.



Netsel Marina Planı

14.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların 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.

15.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.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri

pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya

yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17.FİYATLANDIRMA

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

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Arsa irtifak hakkı (~13 yıllık) değeri (*)

b) Arsalar üzerindeki inşaî yatırımın değeri (*)

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

a) Arsa irtifak hakkı (yaklaşık 13 yıllık) değeri:

Marina tesisinin işletme hakkının ekspertiz tarihi itibariyle kalan süresi yaklaşık 13 yıldır. Arsanın satışı mümkün değildir ancak sunduğu avantajlar nedeni ile tesisin değerini etkileyen ana unsuru 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.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap.Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 … %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 … %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 … -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 … - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

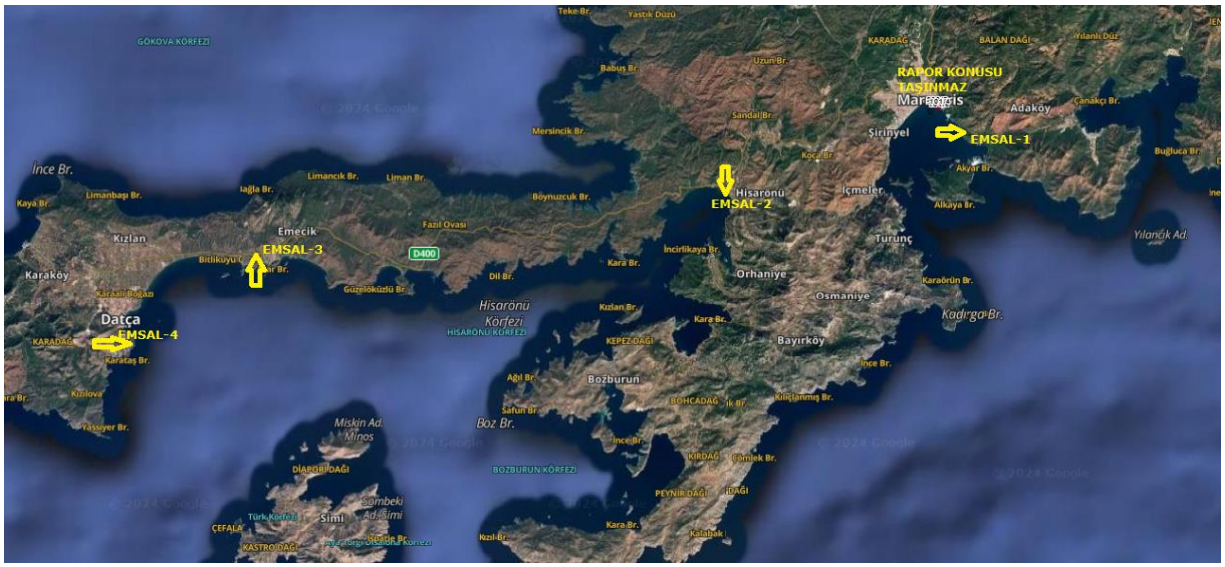
1- Marmaris Ada Mahallesi, Ada ağzı koyunda yer alan Turizm İmarlı 301 m² yüzölçümlü arsa 20.650.000,-TL bedelle satılıktır. (68.605,-TL/m²)
(Önder Emlak: 252 412 26 39)

2- Marmaris Hisarönü Mahallesi denize sıfır konumdaki Kırsal Turizm Alanı İmarlı 539 m² yüzölçümlü arsa 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. (74.211,-TL/m²)
(Ozan Emlak: 530 175 21 33)

3- Datça Emecik Mahallesinde, denize yaklaşık 350 m. mesafede yer alan Turizm Alanı İmarlı 3.082 m² yüzölçümlü arsa 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (21.090,-TL/m²) (Reşadiye Emlak: 533 466 41 49)

3- Datça Merkez Mahallesinde, denize 3. parsel konumunda yer alan Turizm Alanı İmarlı 3.475 m² yüzölçümlü arsa 148.000.000,-TL bedelle satılıktır. (42.590,-TL/m²) (Remax Emlak: 537 030 84 84)

Emsal Krokisi:



Emsal Analizi

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			37.482,28		Yat Limanı Tesis Alanı (E:0,2)		Marmaris Merkez			56.800
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı		Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	68.605	-10%	301	-20%	Orta Kötü	15%	Çok kötü	25%	10%	75.466
Emsal 2	74.211	-10%	539	-20%	Çok Kötü	20%	Orta kötü	10%	0%	74.211
Emsal 3	21.090	-10%	3.082	-10%	Orta Kötü	15%	Çok kötü	30%	25%	26.363
Emsal 4	42.590	-10%	3.475	-10%	Az Kötü	10%	Çok kötü	30%	20%	51.108

Değerleme konusu taşınmaz denize sıfır durumda nitelikli bir taşınmazdır. Konumu itibariyle Marmaris ilçesi sınırları içerisinde emsali bulunmamaktadır. Emsal taşınmazlarda %10 oranında pazarlık payı indirimi uygulanmıştır. Emsal parsellerin daha küçük olması dikkate alınarak rapora konu parselin yüzölçümü büyüklüğüne göre alan düzeltmesi yapılmıştır. Konu taşınmaz imar planında "Yat Limanı Tesis Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığından konum/şerefiye ve fonksiyon itibariyle emsallere göre çok daha üstün niteliktedir.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsaların konumları, **imar durumu ve üzerlerindeki tesisin (Netsel Marinanın) mevcudiyeti** dikkate alınarak m² birim fiktif değeri için **56.800,-TL** (*) kıymet hesap ve takdir edilmiştir. İrtifak hakkı değerinde 1/3 çıplak mülkiyet, 2/3 kullanım hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

Buna göre arsaların m² birim **fiktif değeri**;
56.800,-TL x 2/3 (kullanım hakkı oranı) ≅ **37.866,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Parsellerin toplam fiktif değeri ise :
37.482,28 m² x 37.866,-TL/m² ≅ **1.419.300.000,-TL** mertebesindedir.
(Bu değer 49 yıllık kullanım hakkına tekabül etmektedir.)

Yıllık bedel:
1.419.300.000,-TL ÷ 49 yıl ≅ **28.965.000,-TL/yıl**'dır.

Arsaların kalan yaklaşık 13 yıllık değeri ise,
28.965.000,-TL/yıl x 13 yıl ≅ **376.545.000,-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 inşaî yatırımların değeri:

İnşaî 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	M² BİRİM MALİYETİ	AMORTİSMAN (%)	AMORTİSMAN YANSITILMIŞ DEĞERİ (TL)
Marina Yönetim	421,62	11.700	38%	3.060.000
Ofis 1	191	11.700	38%	1.390.000
Ofis 2	90	11.700	38%	650.000
Saniter 1	376	11.700	38%	2.730.000
Trafo 1	108,4	5.100	38%	340.000
Havuz Altı	48	11.700	38%	350.000
A Blok (Yat Kulübü)	250,52	11.700	24%	2.230.000
B Blok (Dükkan)	433,15	11.700	38%	3.140.000
C Blok (Pub)	109,84	11.700	38%	800.000
D Blok (Lokanta + Dükkan)	1.455,21	11.700	38%	10.560.000
E Blok (Dükkan + Apart Daire)	2.364,58	11.700	38%	17.150.000
F Blok	569,38	11.700	38%	4.130.000
Kafeterya	300	11.700	38%	2.180.000
Acil Hizmet Binası	143	11.700	28%	1.200.000
Atölyeler	110	11.700	38%	800.000
Saniter 2	376	11.700	38%	2.730.000
Yüzer iskeleler	3.700	42.000	28%	111.890.000
Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)				40.000.000
Saha kaplaması, dolgu maliyeti ve peyzaj maliyeti maktuen (*)				165.000.000
TOPLAM				**370.330.000**

(*) Tesis arazisinin yaklaşık 6.000 m² lik bölümünün saha betonu ile donatıldığı tespit edilmiştir. Buna göre saha kaplaması ve peyzaj maliyeti ortalama 3.300,-TL/m² (yaklaşık toplam 20.000.000,-TL) olarak takdir edilmiş olup kalan kısmı dolgu maliyetidir.

Buradan hareketle tesisin toplam değeri,

Arsa değeri (~13 yıllık irtifak değeri)…… 376.545.000,-TL
İnşaî yatırımların değeri ..... 370.330.000,-TL olmak üzere
TOPLAM 746.875.000,-TL'dir.

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

746.875.000,-TL x % 44,60 ≅ **333.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. 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.

17.3. 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 13 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, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Gelir Dağılımı ve Doluluk Oranları:

Tesisin gelirlerinin büyük bölümünü oluşturan yat bağlama gelirlerinin tahmininde 2024 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 2025 yılı için 18,00 TL/m² olarak belirlenmiş olup her yıl cari yıl tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Ortalama yat alanı ise yine işletme verilerinden hareketle 75 m² olarak belirlenmiştir.

İşletme verilerinden hareketle tesis bünyesinde yer alan AVM gelirlerinin yat bağlama gelirinin % 20'si, diğer gelirlerin ise yat bağlama gelirinin % 45'i mertebesinde kabul edilmiştir.

Tesisin 2024 yılı doluluk oranı % 95 olup 2025 yılı ve sonrası için de doluluk oranı % 95 olarak kabul edilmiştir. Tesisin denizde 700, karada 60 olmak üzere toplam bağlama kapasitesi 760 teknedir.

Gider Oranları:

İşletme verilerinden hareketle giderlerinin brüt gelirin yaklaşık %35'i 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 54'te sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Netsel Marina'nın değeri ~**2.358.000.000,-TL** ; Torunlar GYO'nın %44,60 hissesinin değeri ise ~**1.051.700.000,-TL** olarak bulunmuştur.

NETSEL MARİNA

(TL)

Varsayımlar

Yat Bağlama Kapasitesi (Adet)	760
Ortalama Yat Alanı (m2)	75,00
AVM Gelirlerinin Yat Bağlama Gelirine Oranı	20%
Diğer Gelirlerinin Yat Bağlama Gelirine Oranı	45%
İşletme Gidelerinin Toplam Ciroya Oranı	35%
Yıllık Genel Bakım Onarım Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	4%
Tesis Yenileme Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	4%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Doluluk Oranı	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Ortalama Yat Bağlama Ücreti (TL/m2)	18,00	21,60	24,84	27,32	30,06	33,06	35,71	38,56	41,65	44,98	48,58	52,47	56,66
Enflasyon Tahmini	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Reel İskonto Oranı	36,00%	26,00%	21,00%	16,00%	16,00%	16,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
1 / İskonto Faktörü	1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12	5,84	6,65	7,58
Etkin Vergi Oranı	0%												
Toplam İşletme Geliri	293.506.538	704.415.690	810.078.044	891.085.848	980.194.433	1.078.213.876	1.164.470.986	1.257.628.665	1.358.238.958	1.466.898.075	1.584.249.921	1.710.989.914	632.831.886
Yat Bağlama Gelirleri	177.882.750	426.918.600	490.956.390	540.052.029	594.057.232	653.462.955	705.739.991	762.199.191	823.175.126	889.029.136	960.151.467	1.036.963.584	383.534.476
AVM Gelirleri	35.576.550	85.383.720	98.191.278	108.010.406	118.811.446	130.692.591	141.147.998	152.439.838	164.635.025	177.805.827	192.030.293	207.392.717	76.706.895
Diğer Gelirler	80.047.238	192.113.370	220.930.376	243.023.413	267.325.754	294.058.330	317.582.996	342.989.636	370.428.807	400.063.111	432.068.160	466.633.613	172.590.514
Toplam İşletme Giderleri	102.727.288	246.545.492	283.527.315	311.880.047	343.068.051	377.374.857	407.564.845	440.170.033	475.383.635	513.414.326	554.487.472	598.846.470	221.491.160
Genel Bakım Onarım Giderleri	11.740.262	28.176.628	32.403.122	35.643.434	39.207.777	43.128.555	46.578.839	50.305.147	54.329.558	58.675.923	63.369.997	68.439.597	25.313.275
Yenileme Giderleri	11.740.262	28.176.628	32.403.122	35.643.434	39.207.777	43.128.555	46.578.839	50.305.147	54.329.558	58.675.923	63.369.997	68.439.597	25.313.275
Serbest Nakit Akımı	167.298.726	401.516.943	461.744.485	507.918.933	558.710.827	614.581.909	663.748.462	716.848.339	774.196.206	836.131.903	903.022.455	975.264.251	360.714.175
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	143.457.474	263.014.502	244.962.485	227.441.957	215.677.718	204.521.974	192.080.072	181.970.595	172.393.195	163.319.869	154.724.086	146.580.714	47.556.828

31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	2.358.000.000
31/12/2024 İtibarı İle Torunlar GYO Hissesi'nin Toplam Değeri (TL)	1.051.700.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. 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	746.875.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	2.358.000.000

Ancak nihai değer olarak sürekli gelir getiren ticari bir mülk olması dikkate alınarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre belirlenen değerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri 2.358.000.000,-TL olarak belirlenmiş, Torunlar GYO'nın %44,60 hissesinin değeri ise ~1.051.700.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.5. 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.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.8. Yasal Gereklerin 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.

18.9. 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.

19.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,**

1.051.700.000,-TL (Birmilyarellibirmilyonyediyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Torunlar GYO hissesinin KDV dahil (%20) değeri 1.262.040.000,-TL'dir.

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

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Üst Hakkı Sözleşme Örneği
- Turizm İşletme Belgesi
- Aplikasyon Krokisi
- Vaziyet Planları
- Yapı Ruhsatları Ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Takbis Çıktıları
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

e-imzalıdır

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

e-imzalıdır