

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA

(Netsel Marina)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2017/578

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	6
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	7
6.1.	TAPU KAYITLARI	7
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	7
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	14
7.1.	İMAR DURUMU	14
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
7.3.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
7.4.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
8.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	17
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	17
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
8.4.	TURİZM SEKTÖRÜ VE ÇEŞİTLİ VERİLER	21
8.5.	MUĞLA VE İLÇELERİNDE 2017 YILI TURİZM VERİLERİ.....	24
9.	AÇIKLAMALAR.....	25
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
11.	DEĞERLENDİRME.....	29
12.	FİYATLANDIRMA.....	30
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	37
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	37
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	37
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	37
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	37
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK.....	38
13.7.	PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	38
13.8.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
13.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
14.	SONUÇ.....	39

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 <u>Marmaris / MUĞLA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 17 Kasım 2017 tarih ve 951 - 2017/033 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	: 29 Aralık 2017
RAPOR TESLİM TARİHİ	: 05 Ocak 2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Netsel Marina
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	: Bkz. Tapu Kayıtları
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	: Muğla İli, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi 236 ada, 5 nolu parsel ile Ada Köyü, 316 ve 318 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	: "Yat Limanı Tesis Alanı ", KAKS:0,20, (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. 'ye ait olan Netsel Marınanın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, SARIANA MAHALLESİ'NDE YER ALAN NETSEL MARİNANIN MEVCUT KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YAKLAŞIK 20 YIL) İTİBARIYLA TORUNLAR GYO'NIN %44,60 HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	38.800.000,-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

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : **Netsel Marina**
Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Ergün Bulvarı
No:38
Marmaris / MUĞLA

DAYANAK SÖZLEŞME : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 - 2017/033 no ile

MÜŞTERİ NO : 951

RAPOR NO : **2017/562**

DEĞERLEME TARİHİ : 29 Aralık 2017

RAPOR TESLİM TARİHİ : 05 Ocak 2018

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **Netsel Marina'nın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Rapor konusu taşınmazın değerlemesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: 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 (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 – 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN 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 TARİHİ	: 20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25,16
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ : Maliye Hazinesi (*)

İLİ - İLÇESİ : Muğla – Marmaris

NİTELİĞİ : Arsa (beheri)

YEVMIYE NO : 161-912-912

Mahallesi/ Köyü	Pafta No	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Tepe	17.18/1	236/5	25.070 (**)	24	2299	23.1.1991
Adaköy	18/1	- /316	11.972	4	327	05.05.1989
Adaköy	18/1	- /318	436	4	328	05.05.1989

(*) Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Parseller 05.05.1989 tarihinden itibaren 49 yıllık süre ile Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'ne kiralanmıştır. Kalan üst hakkı süresi yaklaşık 20 yıldır.

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

6.2. Tapu Takyidatı

Torunlar GYO tarafından 14.11.2017 tarihi itibarıyla alınan takyidat yazılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

316 ve 318 Parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü;

- 05.05.1989 tarih ve 912 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil aynı hak olarak 327 sahifede kayıtlıdır."
- 3402 sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü;

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

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

13 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde

Beyanlar Bölümü;

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil 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)

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 aynı 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 aynı 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 aynı hak olarak Tepe Mah. 2299 sahifede kayıtlıdır."
- Yönetim Planı: 28.02.1991

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

- 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.

6.3. Takyidat Açıklamaları

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 22 C Maddesine göre "portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" hükmü bulunmaktadır. Taşınmazların takyidatlar açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

316 ve 318 nolu parseller üzerindeki "3402 sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2.fikrasının (a) bendi uygulamasına tabidir." Beyanı, bölgedeki tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esasları ile ilgili olup taşınmazların. gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca oluşturmamaktadır.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. 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.

7.2. İmar dosyası incelemesi

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

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

7.3. Yapı Denetim Firması

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

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

7.4. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.4.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.4.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

7.5.1. Belediye Bilgileri

7.5.1.1. 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.

8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

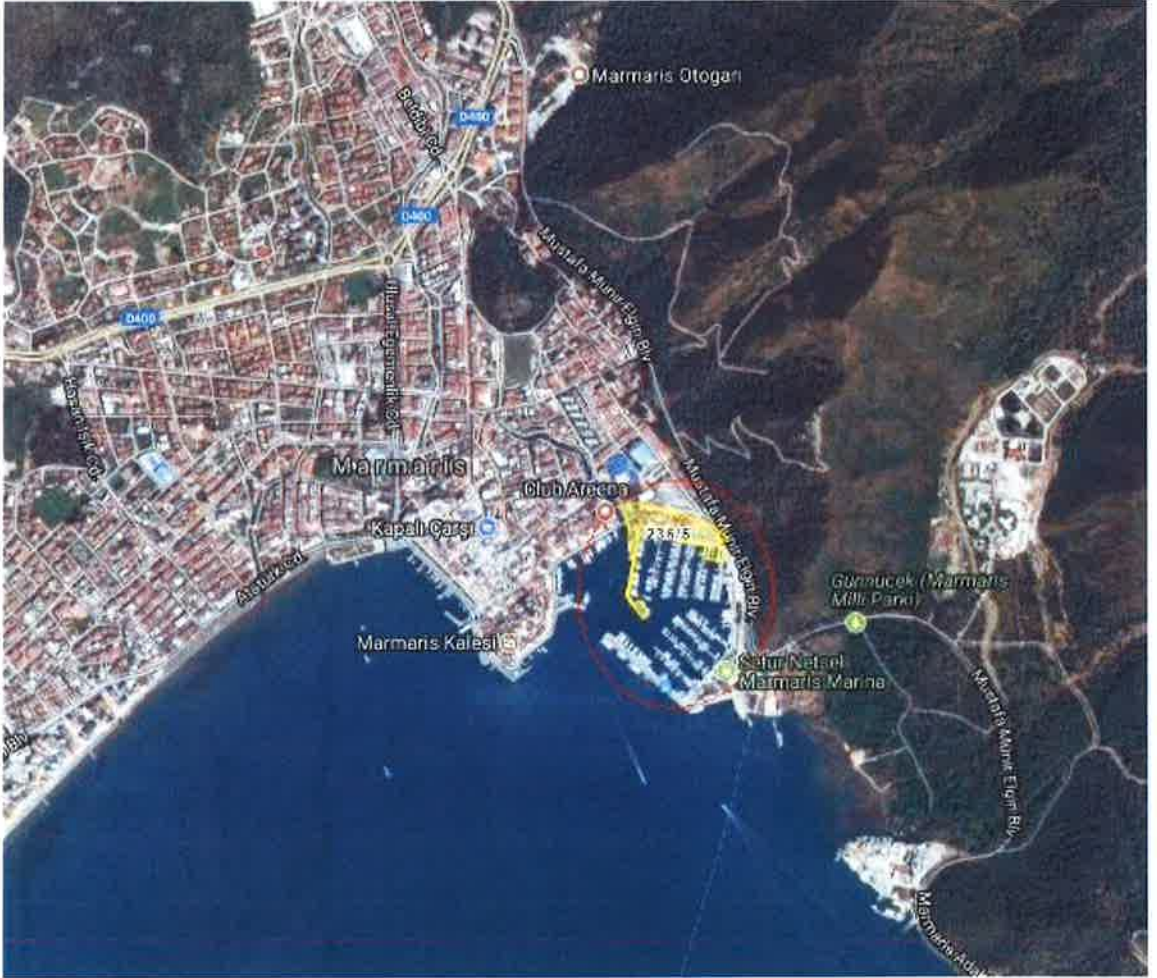
8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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

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



Uydu fotoğrafı

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

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

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

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

Marmaris İlçesi:

Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir 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.

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

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

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

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

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını 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 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanabileceği düşünülmektedir.

8.4. Turizm Sektörü ve Çeşitli Veriler

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

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

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Doğrudan Katkısı

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin İstihdama Doğrudan Katkısı	Direct Contribution of Travel and Tourism Industry to Employment	2016 % Büyüme 2016 % Growth
Lübnan	Lebanon	4.1
Malta	Malta	2.6
İspanya	Spain	2.6
İtalya	Italy	2.0
DÜNYA	WORLD	1.9
AVRUPA	EUROPE	1.8
Yunanistan	Greece	0.6
Fas	Morocco	0.4
Kıbrıs	Cyprus	-0.1
Türkiye	Turkey	-0.2
Mısır	Egypt	-0.3
Tunus	Tunisia	-1.3

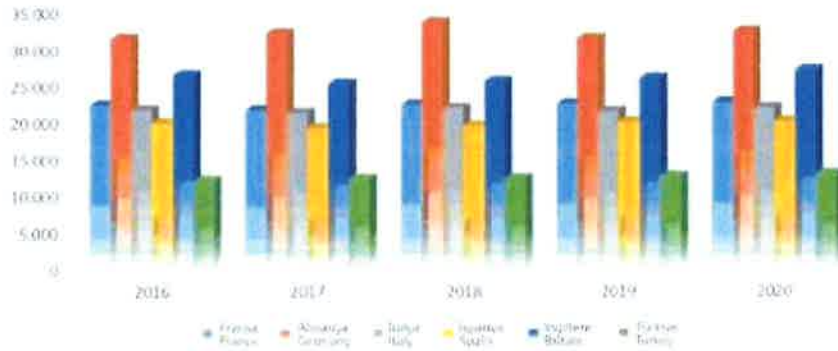
Seyahat ve Turizm Endüstrisinin İstihdama Doğrudan Katkısı

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

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Toplam Katkısı

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

2017-2020 YILLARI OTEL KONAKLAMA TAHMİNİ GELİRİ



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

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

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

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

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

8.5. Muğla ve ilçelerinde 2017 yılı turizm verileri

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

Havalimanı Airport	Liman Port											Aylık	Aylık Artış %	Ayların Toplamı	Toplam Genel Artış % Total General Increase %
	Dalaman	Milas- Bodrum	Marmaris	Bozburun	Bodrum	Manarbu	Fethiye	Datça	Güllük	Tur- gütreis	Yalı Kavak				
Ocak/January	830	1.541	394	0	1.770	733	57	3	240	12	0	5.580	-3%	5.580	-3%
Şubat/February	515	26	2.392	0	1.650	502	30	21	212	11	2	5.361	-36%	10.941	-22%
Mart/March	3.270	366	3.590	0	2.127	786	89	56	275	2	0	10.581	-45%	21.502	-36%
Nisan/April	43.078	13.823	9.186	0	4.463	5.398	708	210	293	15	26	77.180	9%	98.682	-5%
Mayıs/May	148.052	50.067	14.425	595	16.341	15.159	1.507	648	331	2.324	282	249.731	6%	348.413	2%
Haziran/June	199.205	85.166	13.381	2.598	13.482	16.849	2.608	882	261	7.043	1.031	342.526	25%	690.963	13%
TOPLAM	394.958	150.989	43.348	3.193	39.843	39.427	394.950	150.989	43.348	3.193	39.843				

(Kaynak: <http://www.izmirkulturturizm.gov.tr/TR,77298/2013-yili-istatistikleri>)

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

9. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu Netsel Marina tapu kayıtlarına göre; Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi, 236 ada 5 parsel ile Ada Köyü 316 ve 318 parseller üzerinde kuruludur. Parsellerin özet bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Mahalle / Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü(m ²)
Tepe Mahallesi	236 / 5	Arsa	25.070
Ada Köyü	- / 316	Arsa	11.972
Ada Köyü	- / 318	Arsa	436
TOPLAM			37.478

- 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.
- 316 ve 318 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.

316 nolu parsel;

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

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

236 ada, 5 nolu parsel:

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

- D Blok: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde D Blok "blok+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.

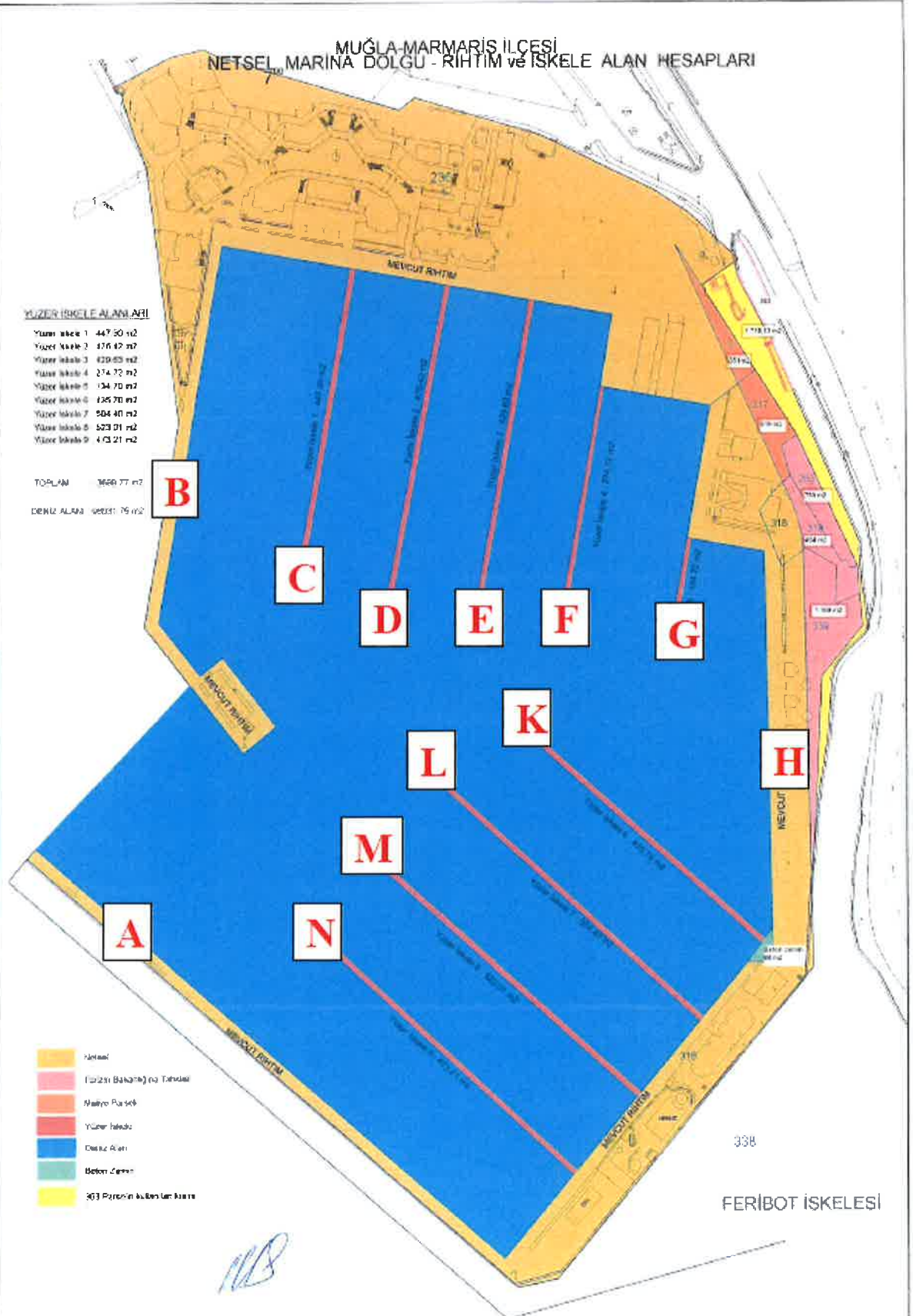
MUĞLA-MARMARİS İLÇESİ
NETSEL MARINA DOLGU - RIHTIM ve İSKELE ALAN HESAPLARI

YÜZER İSKELE ALANLARI

Yüzer İskele 1	447.50 m ²
Yüzer İskele 2	476.42 m ²
Yüzer İskele 3	429.63 m ²
Yüzer İskele 4	214.72 m ²
Yüzer İskele 5	134.70 m ²
Yüzer İskele 6	135.70 m ²
Yüzer İskele 7	504.40 m ²
Yüzer İskele 8	523.01 m ²
Yüzer İskele 9	473.21 m ²

TOPLAM 3626.77 m²

DENİZ ALANI 95331.75 m²



Netisel Marina Planı

10. 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 değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

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

11.DEĞERLENDİRME

Marinanın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- 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.)

Olumsuz etkenler :

- Turizm sektöründe geçmiş yıllara oranla son dönemde yaşanan durgunluk,
- Bölgedeki benzer nitelikli marinaların yaratmış olduğu rekabet ortamı.

12.FİYATLANDIRMA

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

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

12.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Arsa irtifak hakkı (20 yıllık) değeri (*)**
- b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımın değeri (*)**

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

a) Arsa irtifak hakkı (yaklaşık 20 yıllık) değeri:

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

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

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

- 1- Marmaris merkezde denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı (KAKS:0,20) 6.000 m² yüzölçümlü arsa 36.000.000,-TL bedelle satılıktır. (6.000,-TL/m²) (541 826 27 90)
- 2- Marmaris merkezde denize cepheli konumda yer alan Turizm İmarlı 3.300 m² yüzölçümlü arsa 26.000.000,-TL bedelle satılıktır. (7.878,-TL/m²) (252 412 72 74)
- 3- Marmaris merkezde denize cepheli konumda yer alan Turizm İmarlı 3.205 m² yüzölçümlü arsa 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. (6.552,-TL/m²) (252 612 53 77)
- 4- Turunç merkezde denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 3.600 m² yüzölçümlü arsa 14.500.000,-TL bedelle satılıktır. (4.027,-TL/m²) (252 476 75 80)
- 5- Marmaris Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 20.000 m² yüzölçümlü arsa 50.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.500,-TL/m²) (532 295 98 05)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmaz denize sıfır durumda nitelikli bir taşınmazdır. Konumu itibariyle Marmaris ilçesi sınırları içerisinde emsali bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda Marmaris-Turunç-Kumlubük sahil güzergahında denize cepheli konumda turizm arsalarının imar koşullarına ve konumuna göre 2.500-8.000,-TL/m² aralığında bedeller ile değerlendirildiği öğrenilmiştir.

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan-Büyüklik Düzeltmesi		Konum		İmar Durumu		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk											3.375
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	6.000	-15%	5.100	-25%	3.825	5%	4.016	-5%	3.815	-40%	3.815
Emsal 2	7.878	-15%	6.696	-30%	4.687	5%	4.922	-5%	4.676	-45%	4.676
Emsal 3	6.552	-15%	5.569	-30%	3.898	5%	4.093	-10%	3.684	-50%	3.684
Emsal 4	4.027	-15%	3.423	-30%	2.396	10%	2.636	-10%	2.372	-45%	2.372
Emsal 5	2.500	-15%	2.125	-10%	1.913	35%	2.582	-10%	2.324	0%	2.324

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsaların konumları, **imar durumu ve üzerlerindeki tesisin (Netsel Marinanın) mevcudiyeti** dikkate alınarak m² birim fiktif değeri için **3.375,-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**;

3.375,-TL x 2/3 (kullanım hakkı oranı) $\approx$ **2.250,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Parsellerin toplam fiktif değeri ise :

37.478 m² x 2.250,-TL/m² $\approx$ **84.325.000,-TL** mertebesindedir.

(Bu değer 49 yıllık kullanım hakkına tekabül etmektedir.)

Yıllık bedel:

84.325.000,-TL ÷ 49 yıl $\approx$ **1.720.000,-TL/yıl**'dır.

Arsaların kalan yaklaşık 20 yıllık değeri ise,

1.720.000,-TL/yıl x 20 yıl $\approx$ **34.400.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımların değeri:

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

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

BİNA ADI	KULLANIM ALANI	M ² BİRİM MALİYETİ	AMORTİSMAN (%)	AMORTİSMAN YANSITILMIŞ DEĞERİ (TL)
Marina Yönetim	421,62	1.150	25%	364.000
Ofis 1	191	1.150	25%	165.000
Ofis 2	90	1.150	25%	78.000
Saniter 1	376	1.150	25%	324.000
Trafo 1	108,4	420	25%	34.000
Havuz Altı	48	1.150	25%	41.000
A Blok (Yat Kulübü)	250,52	1.150	10%	260.000
B Blok (Dükkan)	433,15	1.150	25%	374.000
C Blok (Pub)	109,84	1.150	25%	95.000
D Blok (Lokanta + Dükkan)	1.455,21	1.150	25%	1.255.000
E Blok (Dükkan + Apart Daire)	2.364,58	1.150	25%	2.040.000
F Blok	569,38	1.150	25%	491.000
Kafeterya	300	1.150	25%	259.000
Acil Hizmet Binası	143	1.150	15%	124.000
Atölyeler	110	1.150	25%	107.000
Saniter 2	376	1.150	25%	324.000
Yüzer iskeleler	3.700	3.500	15%	11.000.000
Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)				6.000.000
Saha kaplaması, dolgu maliyeti ve peyzaj maliyeti maktuen (*)				30.000.000
TOPLAM				53.335.000

(*) Tesis arazisinin yaklaşık 6.000 m² lik bölümünün saha betonu ile donatıldığı tespit edilmiştir. Buna göre saha kaplaması ve peyzaj maliyeti ortalama 300,-TL/m² (yaklaşık toplam 1.800.000,-TL) olarak takdir edilmiş olup kalan kısmı dolgu maliyetidir.

Buradan hareketle tesisin toplam değeri,

Arsa değeri (20 yıllık irtifak değeri)..... 34.400.000,-TL

İnşai yatırımların değeri 53.335.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 87.735.000,-TL'dir.

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

87.735.000,-TL x % 44,60 $\cong$ **39.130.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

12.2. 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.

12.3. 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 20 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, % 5,66 mertebesindeki 14.02.2034 vadeli Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi ve uzun süreli kira sözleşmelerinin mevcudiyeti de dikkate alınarak % 11,00 olarak belirlenmiştir.

Gelir Dağılımı ve Doluluk Oranları:

Tesisin gelirlerinin büyük bölümünü oluşturan yat bağlama gelirlerinin tahmininde 2017 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 2018 yılı için 0,28 USD/m² olarak belirlenmiş olup her yıl % 3 oranında artacağı varsayılmıştır. Ortalama yat alanı ise yine işletme verilerinden hareketle 64 m² olarak belirlenmiştir.

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

Tesisin 2017 yılı doluluk oranı % 72 olup 2018 yılı ve sonrası için doluluk oranı % 75 olarak kabul edilmiştir. Tesisin denizde 700, karada 60 olmak üzere toplam bağlama kapasitesi 760 teknedir.

Gider Oranları:

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

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 35'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) Netsel Marina'nın değeri ~87.000.000,-TL olarak bulunmuştur.

NETSEL MARİNA

(USD)

Varsayımlar

Yat Bağlama Kapasitesi (Adet)	760
Ortalama Yat Alanı (m2)	64
AVM Gelirlerin Yat Bağlama Gelirine Oranı	35%
Diğer Gelirlerin Yat Bağlama Gelirine Oranı	55%
İşletme Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	60%
Yıllık Genel Bakım Onarım Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	4%
Tesis Yenileme Giderlerinin Toplam Ciroya Oranı	4%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Doluluk Oranı	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Yat Bağlama Ücreti (USD/m2)	0,28	0,29	0,30	0,31	0,32	0,32	0,33	0,34	0,35	0,37

29/12/2017 USD/TL	3,8104
Reel İskonto Oranı	11,0%

Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,30	1,44	1,60	1,78	1,97	2,19	2,43	2,70

0%

Etkin Vergi Oranı

Toplam İşletme Geliri	7.083.686	7.296.197	7.515.083	7.740.535	7.972.751	8.211.934	8.458.292	8.712.041	8.973.402	9.242.604
Yat Bağlama Gelirleri	3.728.256	3.840.104	3.955.307	4.073.966	4.196.185	4.322.071	4.451.733	4.585.285	4.722.843	4.864.528
AVM Gelirleri	1.304.890	1.344.036	1.384.357	1.425.888	1.468.665	1.512.725	1.558.106	1.604.850	1.652.995	1.702.585
Diğer Gelirler	2.050.541	2.112.057	2.175.419	2.240.681	2.307.902	2.377.139	2.448.453	2.521.907	2.597.564	2.675.491
Toplam İşletme Giderleri	4.250.212	4.377.718	4.509.050	4.644.321	4.783.651	4.927.160	5.074.975	5.227.224	5.384.041	5.545.562
Genel Bakım Onarım Giderleri	283.347	291.848	300.603	309.621	318.910	328.477	338.332	348.482	358.936	369.704
Yenileme Giderleri	283.347	291.848	300.603	309.621	318.910	328.477	338.332	348.482	358.936	369.704
Serbest Nakit Akımı	2.266.780	2.334.783	2.404.827	2.476.971	2.551.280	2.627.819	2.706.653	2.787.853	2.871.489	2.957.633
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	2.151.532	1.996.467	1.852.577	1.719.058	1.595.162	1.480.195	1.373.515	1.274.523	1.182.665	1.097.428

29/12/2017 İtibarı ile Toplam Değer (USD)	22.823.441
29/12/2017 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	87.000.000

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
0,38	0,39	0,40	0,41	0,42	0,44	0,45	0,46	0,48	0,49

11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
2,99	3,32	3,69	4,09	4,54	5,04	5,60	6,21	6,89	7,65

9.519.882	9.805.479	10.099.643	10.402.632	10.714.711	11.036.153	11.367.237	11.708.254	12.059.502	4.253.865
5.010.464	5.160.778	5.315.602	5.475.070	5.639.322	5.808.501	5.982.756	6.162.239	6.347.106	2.238.877
1.753.663	1.806.272	1.860.461	1.916.274	1.973.763	2.032.975	2.093.965	2.156.784	2.221.487	783.607
2.755.755	2.838.428	2.923.581	3.011.288	3.101.627	3.194.676	3.290.516	3.389.232	3.490.908	1.231.382
5.711.929	5.883.287	6.059.786	6.241.579	6.428.827	6.621.692	6.820.342	7.024.953	7.235.701	2.552.319
380.795	392.219	403.986	416.105	428.588	441.446	454.689	468.330	482.380	170.155
380.795	392.219	403.986	416.105	428.588	441.446	454.689	468.330	482.380	170.155
3.046.362	3.137.753	3.231.886	3.328.842	3.428.708	3.531.569	3.637.516	3.746.641	3.859.041	1.361.237
1.018.334	944.941	876.837	813.641	755.001	700.586	650.093	603.240	559.763	177.883

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

13.1. 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	87.735.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	87.000.000

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 87.000.000,-TL olarak belirlenmiş, Torunlar GYO'nın %44,60 hissesinin değeri ise ~38.800.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.5. 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.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

13.8. 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.

13.9. 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.

14. 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,**

38.800.000,-TL (Otuzsekizmilyonsekiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(38.800.000,-TL \div 3,8104 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{10.183.000,-USD})$

$(38.800.000,-TL \div 4,5478 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{8.532.000,-Euro})$

(*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,8104 TL; 1 Euro = 4,5478 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Torunlar GYO hissesinin KDV dahil değeri 45.784.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2017)

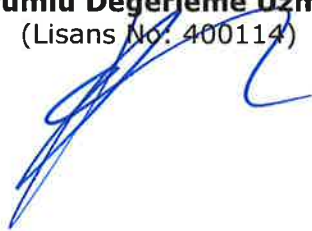
Saygılarımızla,

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

Eki:

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

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Uygur TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

