

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA

(Netsel Marina)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2019/1649

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
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	16
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	17
11.1.	İMAR DURUMU.....	17
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	18
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B.....	19
	KONULAR.....	19
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	19
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	19
11.6.	BELEDİYE BİLGİLERİ.....	20
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	21
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	21
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	22
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	29
12.6.	TURİZM SEKTÖRÜ VE 2016 İLA 2019 YILLARINA AİT ÇEŞİTLİ VERİLER.....	31
12.7.	MUĞLA VE İLÇELERİNDE 2017-2019 YILLARI TURİZM VERİLERİ.....	38
13.	AÇIKLAMALAR.....	42
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	46
15.	DEĞERLENDİRME	46

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	47
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	47
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	48
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	50
17. FİYATLANDIRMA.....	51
17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	51
17.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	55
17.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI :	55
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	59
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	59
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	59
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	59
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	59
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	59
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	59
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	60
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK.....	60
PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	60
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	60
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
18.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
19. SONUÇ	61

1. RAPOR ÖZETİ

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	25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Netsel Marina
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Bkz. Tapu Kayıtları
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi 236 ada, 5 nolu parsel ile Ada Köyü, 316 ve 318 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Yat Limanı Tesis Alanı ", KAKS:0,20, (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. 'ye ait olan Netsel Marinanın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, SARIANA MAHALLESİ'NDE YER ALAN NETSEL MARİNANIN MEVCUT KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YAKLAŞIK 18 YIL) İTİBARIYLA TORUNLAR GYO'NİN %44,60 HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	55.550.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

 **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem - Kadıköy/ İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

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	25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile
MÜŞTERİ NO	951
RAPOR NO	2019/1649
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. 'ye ait olan Netsel Marinanın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019
RAPOR NUMARASI	2017/578	2018/407
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	38.800.000	45.545.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

5. 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 gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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 değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

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

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

(*) Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. 236 ada, 5 nolu parsel 23.01.1991 tarihinden itibaren 46 yıllık süre ile, 101 ada, 4 ve 6 nolu parseller ise 05.05.1989 tarihinden itibaren 49 yıllık süre ile Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'ne kiralanmıştır. Değerlemede parsellerin kalan kullanım hakkı süresi yaklaşık 18 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 10.12.2019 tarihi itibarıyla alınan takyidat yazılarından (Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. adına açılmış olan üst hakkı kayıtlarına ait) hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

101 ada 4 ve 6 nolu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü;

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü;

- 05.05.1989 tarih ve 912 yevmiye no ile "49 yıl müddetle Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine daimi ve müstakil 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:

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 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:

- 19.08.1999 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 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:

- 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 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:

- 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 Coulfeld lehine kira şerhi.

E Blok (2) 63 Bağımsız Bölüm üzerinde,

Beyanlar Bölümü;

- 23.01.1991 tarih ve 161 yevmiye no ile "Daimi ve müstakil 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. Fikrasına 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.

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.

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)			

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir encümen kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazla ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

11.4. 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.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

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

11.6. Belediye Bilgileri

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

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

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.6.1.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Tadilat ruhsatları bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

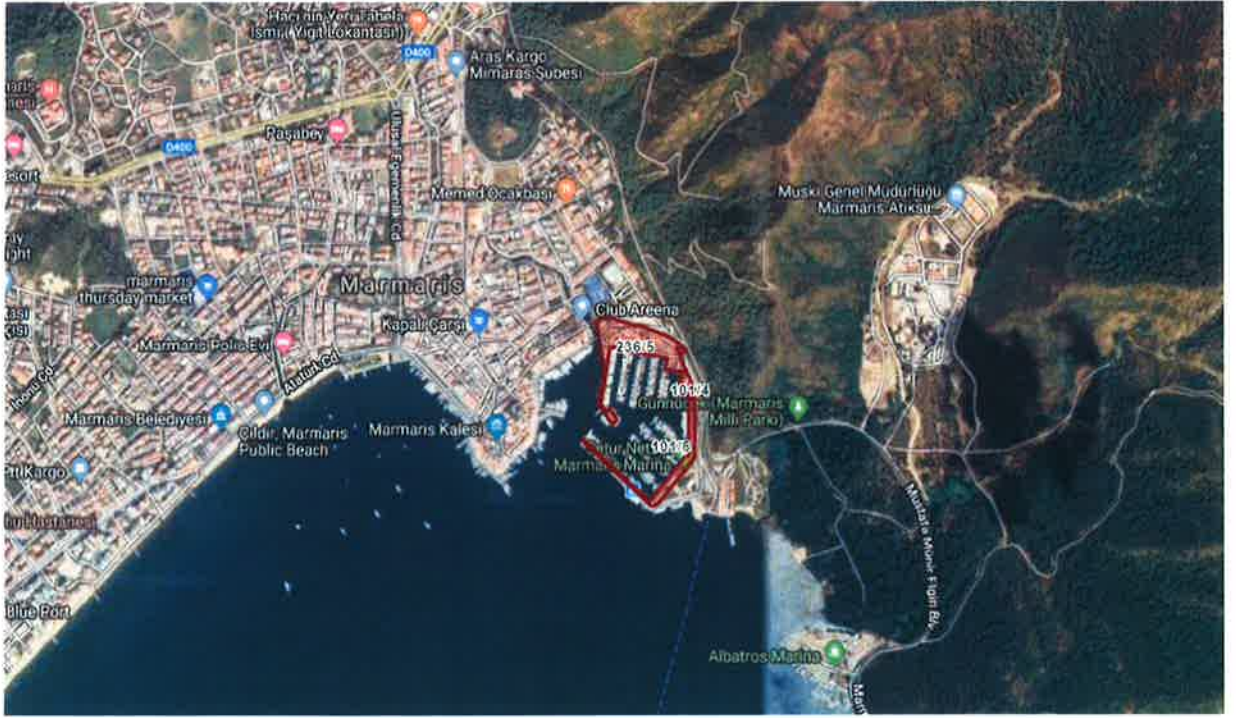
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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 Otagarı'na 1 km., Datça yol ayrımına ise yaklaşık 4 km. mesafededir.

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



Uydu fotoğrafı

12.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2018 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 967.487. dir. 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 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 boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika mesafededir.

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



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

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 hasılatındaki 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 yılında Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz. Diğer yandan başlıca merkez bankalarının (özellikle FED) sıkı para politikasına devam etmesi de küresel ölçekte bazı daralmalara yol açmaktadır.

Dünya Ekonomisinde Büyüme Oranlarındaki Değişim (2017-2018)

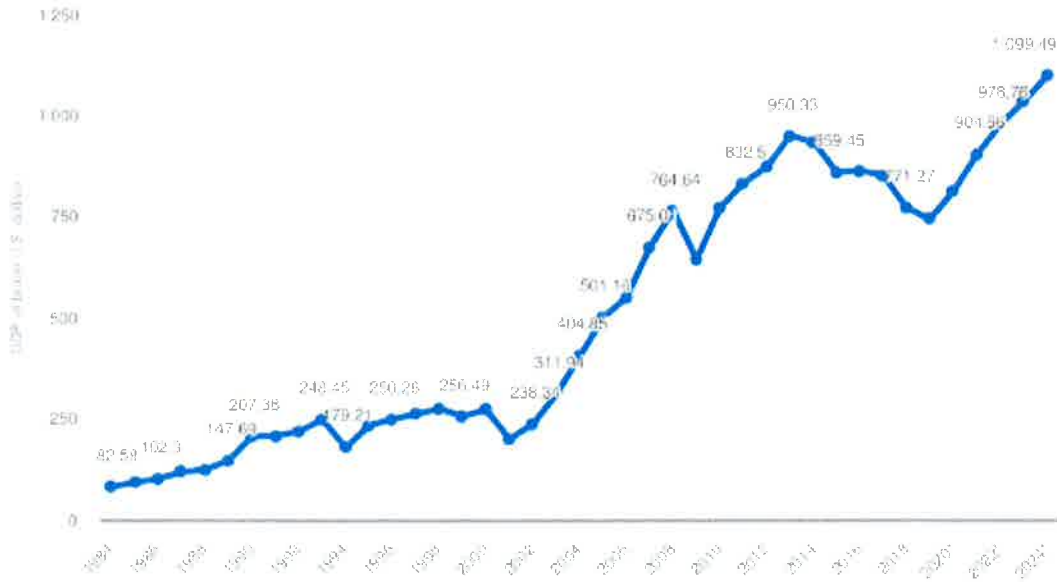
Topluluk / Ülke	2017	2018
OECD	2.5	2.3
Avrupa Ülkeleri (OECD Hariç)	4.9	3.8
Gelişmekte Olan Ülkeler	3.6	3.9
Afrika	3.7	3.4
Latin Amerika ve Karayipler	0.8	0.6
Asya ve Avustralya	4.5	4.9
Asya-Pasifik	4.7	4.5
OPEC Ülkeleri	0.5	1.1
Çin	6.9	6.6
Dünya Ortalaması	3.7	3.6

Kaynak: World Economic Outlook; IMF, International Financial Statistics

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. 2018 yılı itibariyle cari GSYH büyüklüğüne göre Türkiye Dünya'nın 18. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

Türkiye: Güncel Fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 1984-2024 (Milyar USD)

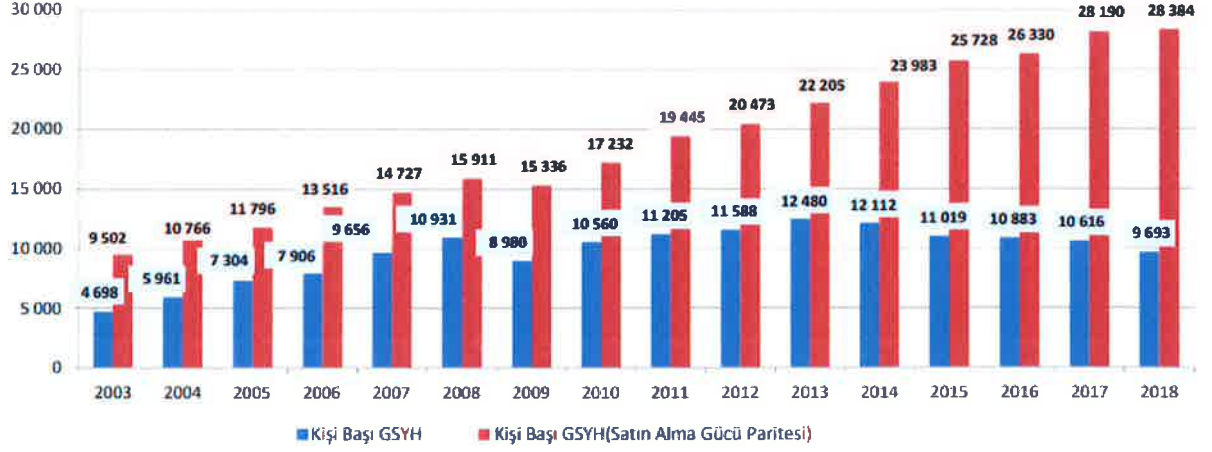


Tablo Kaynak: IMF(2019 ve ilerisi tahmindir)

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında ise %16,3 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ekim ise ayında Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre %10,59 dir. TÜFE 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,55 oranında artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise son üç yılda %10,8-%10,9 aralığında seyretmektedir.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2017 yılında %67 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında %75 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

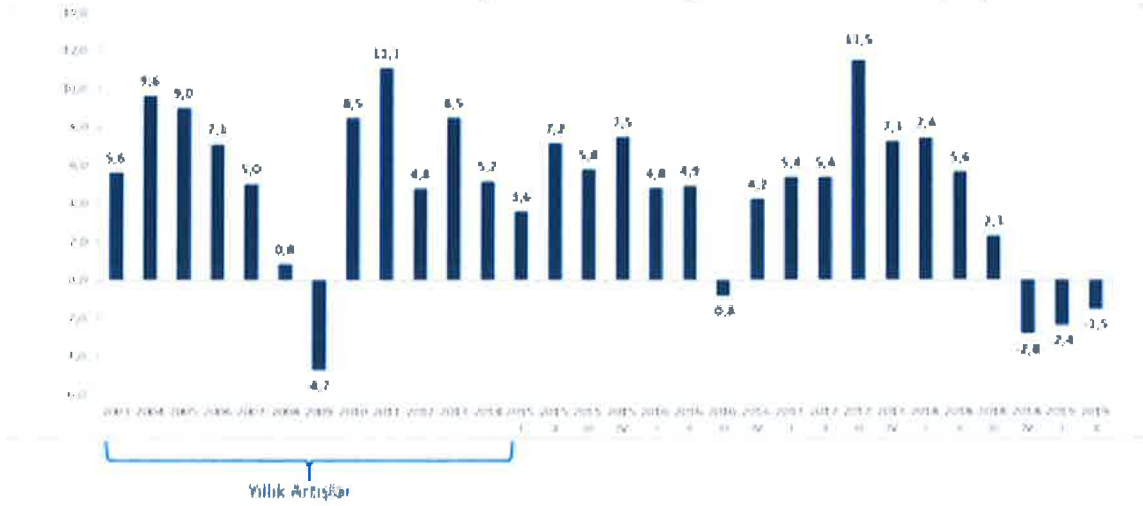
	2000	2010	2015	2016	2017	2018
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,6	8,5	6,1	3,2	7,5	2,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.160	2.339	2.609	3.111	3.724
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	272	772	862	863	853	789
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.229	10.560	11.019	10.883	10.616	9.693
İHRACAT (F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.923
İHRACAT/GSYH, %	10,2	14,7	16,7	16,5	18,4	21,3
İTHALAT (C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047
İTHALAT/GSYH, %	20,1	24,0	24,0	23,0	27,4	28,3
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3
TURİZM GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	14,0	11,6	13,0
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,7	-6,1	-4,5	-3,8	-5,6	-3,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4
TÜFE (2003=100), Yıllık Ortalama, Yüzde Artış		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2019'un ikinci çeyreğinde %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



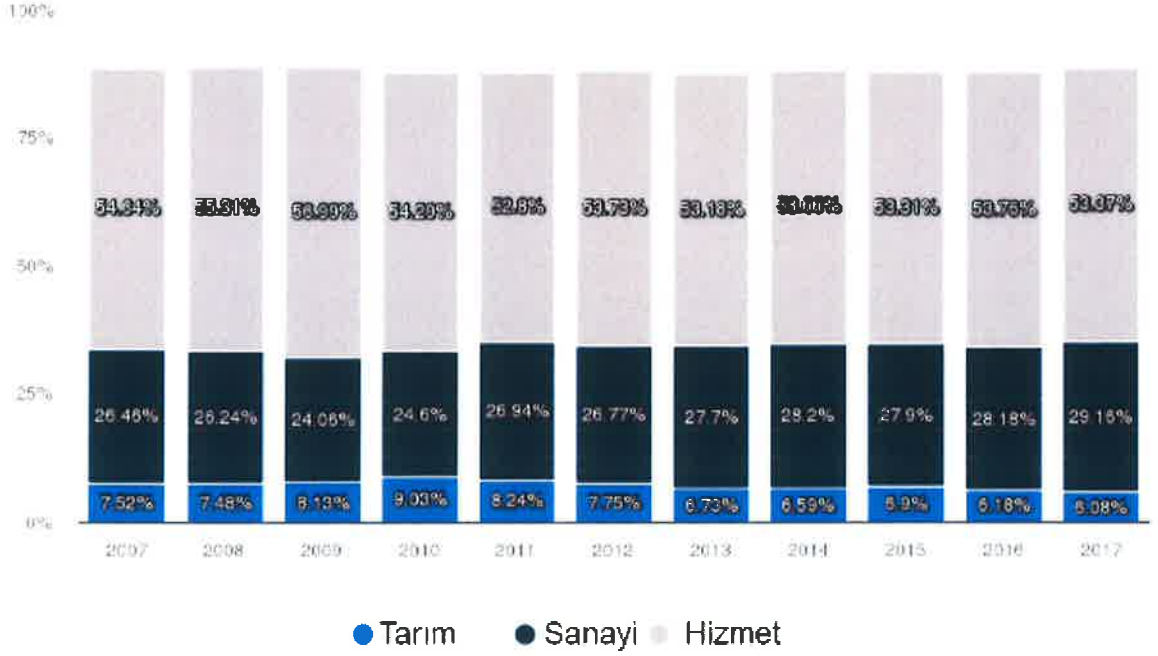
Kaynak: TÜİK

IMF 2019 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

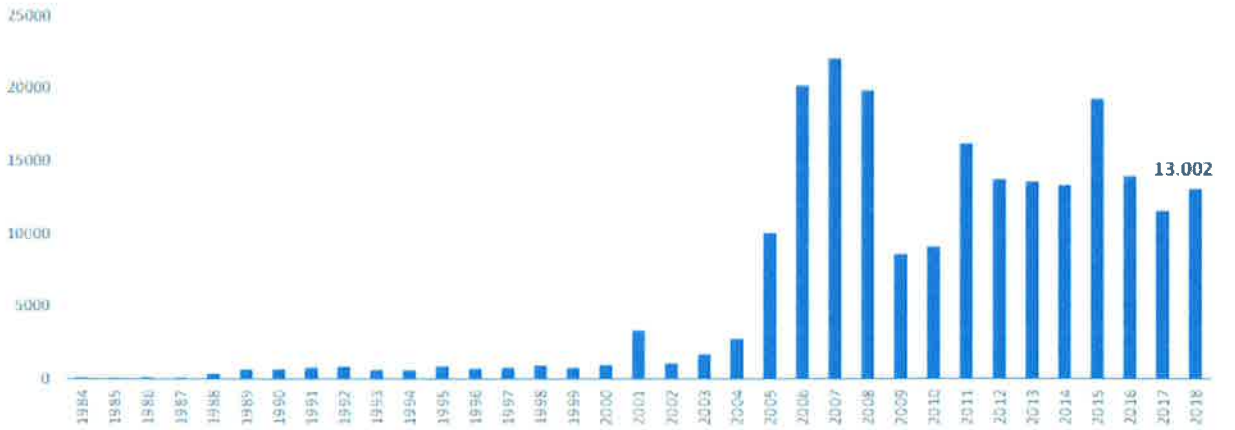
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Türkiye: Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payı (2007-2017)



Tablo Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

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.

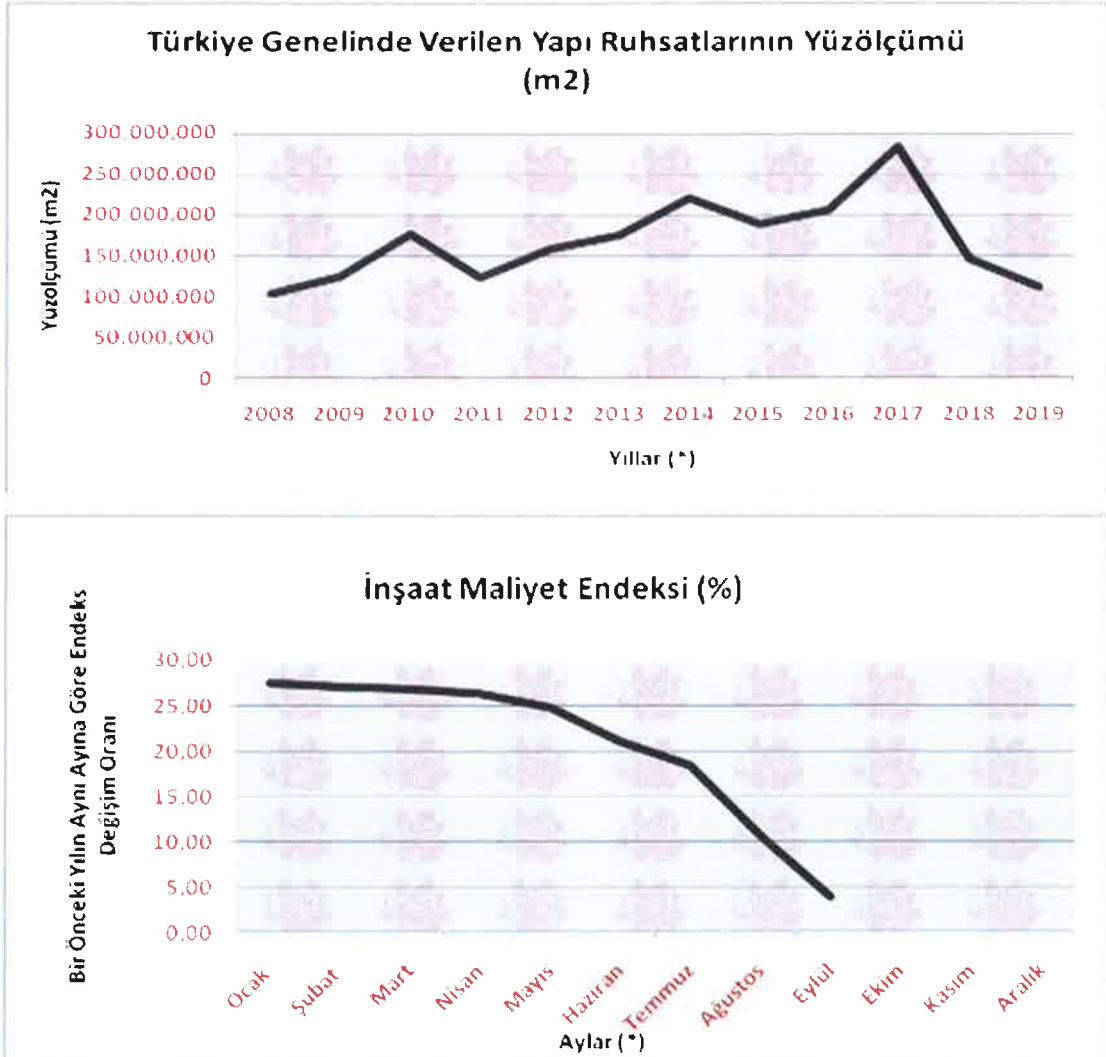
2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında 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 kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 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 fiyatlamlarında 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, 2019 yılı verisi 9 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamanın optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibariyle satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.6. Turizm Sektörü ve 2016 ila 2019 yıllarına ait Çeşitli Veriler

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

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

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Doğrudan Katkısı

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin İstihdama Doğrudan Katkısı	Direct Contribution of Travel and Tourism Industry to Employment	2016 % Büyüme 2016 % Growth
Lübnan	Lebanon	4.1
Malta	Malta	2.6
İspanya	Spain	2.6
İtalya	Italy	2.0
DÜNYA	WORLD	1.9
AVRUPA	EUROPE	1.8
Yunanistan	Greece	0.8
Fas	Morocco	0.4
Kıbrıs	Cyprus	-0.1
Türkiye	Turkey	-0.2
Mısır	Egypt	-0.9
Tunus	Tunisia	-1.3

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin İstihdama Doğrudan Katkısı

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

Seyahat ve Turizm Endüstrisinin Gayrisafi Hasılaya Toplam Katkısı

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

2017-2020 YILLARI OTEL KONAKLAMA TAHMİNİ GELİRİ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2017 ve 2018 yılları turizm istatistikleri

Yıllar Years	Yabancı Ziyaretçi Foreign Arrivals	Yıllık Değişim (%) Annual Change (%)	Turizm Geliri (milyon US\$) Tourism Receipts (US\$ million)	Yıllık Değişim (%) Annual Change (%)
1998	9.752.697	0.7	7.177	2.5
1999	7.487.285	-23.2	5.203	-33.4
2000	10.428.153	39.3	7.636	46.8
2001	11.618.969	11.4	10.450	36.8
2002	13.256.028	14.1	12.420	18.8
2003	13.701.419	3.4	13.854	11.5
2004	17.202.996	25.6	17.076	23.3
2005	20.522.621	19.3	20.322	19
2006	19.275.948	-6.0	18.593	-8.5
2007	23.017.081	19.4	20.942	12.6
2008	26.431.124	14.8	25.415	21.4
2009	27.347.977	3.5	25.064	-1.4
2010	28.510.852	4.3	24.930	-0.5
2011	31.324.528	9.9	28.116	12.7
2012	31.782.832	1.5	29.007	3.2
2013	34.910.098	9.8	32.309	11.4
2014	36.837.900	5.5	34.306	6.2
2015	36.244.632	-1.6	31.465	-8.3
2016	25.352.213	-30.0	22.107	-29.7
2017	32.410.034	27.8	26.284	18.8
2018	39.488.401	21.8	29.513	12.3

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, TÜİK

Yabancı Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirinin Yıllara Göre Dağılımı

Ülkeler*	2016	%	2017	%	2018	%	Countries
Rusya Fed.	866.256	3.42	4.715.438	14.55	5.964.613	15.10	Russian Federation
Almanya	3.890.074	15.34	3.584.653	11.06	4.512.360	11.43	Germany
Bulgaristan	1.690.766	6.67	1.852.867	5.72	2.386.885	6.04	Bulgaria
Birleşik Krallık	1.711.481	6.75	1.668.715	5.12	2.254.871	5.71	United Kingdom
Gürcistan	2.206.266	8.70	2.438.730	7.52	2.069.392	5.24	Georgia
İran	1.665.160	6.57	2.501.948	7.72	2.001.744	5.07	Iran
Ukrayna	1.045.043	4.12	1.284.735	3.96	1.386.934	3.51	Ukraine
İrak	420.831	1.66	896.876	2.77	1.172.896	2.97	Iraq
Hollanda	906.336	3.57	799.006	2.47	1.013.642	2.57	Netherlands
Azerbaycan	606.223	2.39	765.514	2.36	858.506	2.17	Azerbaijan
Fransa	555.151	2.19	578.524	1.79	731.379	1.85	France
Yunanistan	593.150	2.34	623.705	1.92	686.891	1.74	Greece
Polonya	205.701	0.81	296.120	0.91	646.365	1.64	
Belçika	413.614	1.63	419.998	1.30	511.559	1.30	Belgium
ABD	459.493	1.81	329.257	1.02	448.327	1.14	U.S.A
İsveç	320.580	1.26	289.134	0.89	384.397	0.97	Sweden
Diğer	7.796.088	30.75	9.374.814	28.9	12.457.640	31.5	Others
TOPLAM	25.352.213	100.0	32.410.034	100.0	39.488.401	100.0	TOTAL

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yabancı Ziyaretçilerin Ülkelere Göre Sayıları ve Payları

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre; 2019 yılının Ocak-Ekim döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 oranında artarak 40 milyon 719 bin 786 seviyesine yükseldi. Bu sayının %1,26'sı günübirliktir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2017	2018	2019(*)	2018/2017	2019/2018
OCAK	1 055 474	1 461 570	1 539 496	38,48	5,33
ŞUBAT	1 159 833	1 527 070	1 670 238	31,66	9,38
MART	1 587 007	2 139 766	2 232 358	34,83	4,33
NİSAN	2 070 322	2 655 561	3 293 176	28,27	24,01
MAYIS	2 889 873	3 678 440	4 022 254	27,29	9,35
HAZİRAN	3 486 940	4 505 594	5 318 984	29,21	18,05
TEMMUZ	5 075 961	5 671 801	6 617 380	11,74	16,67
AĞUSTOS	4 658 463	5 383 332	6 307 508	15,56	17,17
EYLÜL	4 076 630	4 792 818	5 426 818	17,57	13,23
EKİM	2 992 947	3 755 467	4 291 574	25,48	14,28
KASIM	1 652 795	1 966 277		18,97	
ARALIK	1 703 789	1 950 705		14,49	
TOPLAM	32 410 034	39 488 401		21,84	
10 AYLIK TOPLAM	29 053 450	35 571 419	40 719 786	22,43	14,47

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı Ocak - Ekim döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %16,44 (6.694.453) ile birinci, Almanya %11,42 (4.649.494) ile ikinci, İngiltere %6,00 (2.442.375) ile üçüncü sıradadır. İngiltere ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

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

- Antalya %34,71 (14.135.788)
- İstanbul%31,17 (12.690.376)
- Edirne %9,16 (3.730.444)
- Muğla %7,87 (3.203.258)
- Artvin %4,77 (1.943.400)

2017-2019 YILLARI OCAK-EKİM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2019(*)	2019 MİL.PAYI %	2018	2018 MİL.PAYI %	2017	2017 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	6 694 453	16,44	5 724 672	16,09	4 565 275	15,71
Almanya	4 649 494	11,42	4 155 646	11,68	3 336 007	11,48
İngiltere	2 442 375	6,00	2 158 304	6,07	1 576 783	5,43
Bulgaristan	2 254 444	5,54	1 968 262	5,53	1 541 458	5,31
İran	1 825 386	4,48	1 788 901	5,03	2 118 263	7,29
DİĞER	22 853 634	56,12	19 775 634	55,59	15 915 664	54,78
GENEL TOPLAM	40 719 786	100,00	35 571 419	100,00	29 053 450	100,00

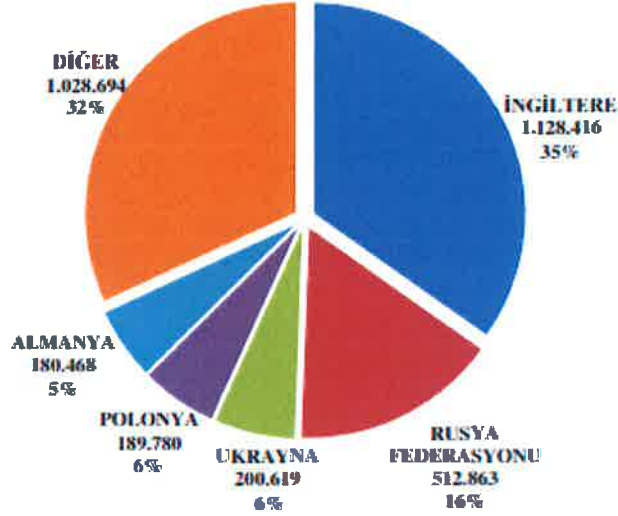
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.7. Muğla ve ilçelerinde 2017-2019 yılları turizm verileri

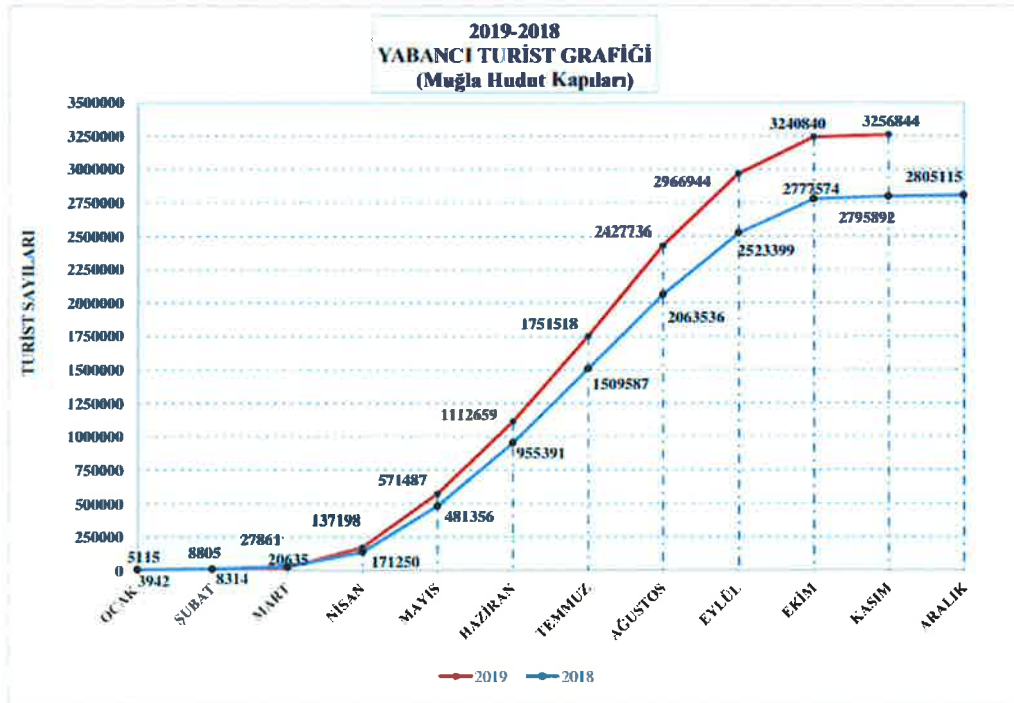
2017 yılı Ocak ve Haziran ayları arasında Muğla gümrük kapılarından ülkemize giriş yapan turistlerin aylara ve hudut kapılarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. En çok giriş yapılan ay Haziran ayı olmuştur. Haziran ayında en çok giriş önce Dalaman havalimanından sonrada Milas-Bodrum Havalimanından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

Havalimanı Airport	Liman Port											Aylık	Aylık Artış %	Ayların Toplamı	Toplam Genel Artış % Total General Increase %
	Dalaman	Milas- Bodrum	Marmaris	Bozburun	Bodrum	Manavgat	Fethiye	Datça	Gölkök	Tur- Butreis	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	28	2.392	0	1.650	502	30	21	212	11	2	5.361	-36%	10.941	-22%
Mart/March	3.270	386	3.590	0	2.127	786	89	56	275	2	0	10.561	-45%	21.502	-36%
Nisan/April	43.078	13.823	9.166	0	4.463	5.398	708	210	293	15	28	77.180	9%	98.682	-5%
Mayıs/May	148.052	50.067	14.425	595	18.341	15.159	1.507	648	331	2.324	282	249.731	6%	348.413	2%
Haziran/June	199.205	85.186	13.381	2.598	13.492	16.849	2.608	892	261	7.043	1.031	342.528	25%	690.963	13%
TOPLAM	384.958	158.989	43.348	2.193	38.843	39.427	394.950	158.989	43.348	2.182	39.843				

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



2019 yılında Muğla Hudut kapılarından giriş yapan ülkeler



DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ

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

DENİZ TURİZMİ ARAÇLARI

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

		İŞLETME SAYISI	ARAÇ SAYISI	KAPASİTESİ YAZ / KIŞ
	DALABİLİR DENİZ TURİZMİ ARACI	2	2	68 / 68

		İŞLETME SAYISI	TEKNE SAYISI	YOLCU SAYISI

Veriler 01.10.2018 tarihi itibarıyla olup, değişkendir.

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

2009 - 2019 YILLARI ARASINDA MUĞLA HUDUT KAPILARINDAN GİRİŞ YAPAN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
SAYILAR	2.892.358	3.092.881	3.183.424	3.132.475	3.222.315	3.302.688	3.081.467	1.822.777	2.089.503	2.805.115	3.256.844
ARTIŞ %	-2,5%	6,9%	2,9%	-1,6%	2,9%	2,5%	-6,7%	-40,8%	14,6%	34,2%	



HAVA YOLU & DENİZ YOLU İLE GİRİŞ YAPAN TURİSTLERİN ÜLKELERE GÖRE DAĞILIMI - KASIM 2019 - 11 Aylık											
Sıra No	ÜLKELER	HAVA LİMANLARI				LİMANLAR		HAVA YOLU İLE GELEN (İlk 10 Ülke)			
		Dalaman	Milas/Bod.	Toplam	%	Toplam	%	Sıra	ÜLKELER	Toplam	%
1	ALMANYA	70.831	64.553	135.384	71,26	54.603	28,74	1	İNGİLTERE	1.074.162	40,99
2	AMERİKA	2.091	2.517	4.608	33,14	9.295	66,86	2	RUSYA FED.	500.456	19,10
3	AVUSTRALYA	1.284	892	2.176	32,90	4.437	67,10	3	UKRAYNA	169.853	6,48
4	AVUSTURYA	3.087	1.493	4.580	57,28	3.416	42,72	4	POLONYA	143.628	5,48
5	AZERBEYCAN	3.621	13.834	17.455	97,37	471	2,63	5	ALMANYA	135.384	5,17
6	BELÇİKA	14.097	41.098	55.195	83,35	11.023	16,65	6	HOLLANDA	113.889	4,35
7	BEYAZ RUSYA	7.208	6.438	13.646	97,07	412	2,93	7	BELÇİKA	55.195	2,11
8	BULGARİSTAN	1.478	10.081	11.559	68,16	5.400	31,84	8	LÜBNAN	48.910	1,87
9	ÇEK CUMH.	5.945	20.908	26.853	88,60	3.454	11,40	9	İSRİL	45.069	1,72
10	ÇİN HALK CUM.	631	479	1.110	67,15	543	32,85	10	FRANSA	30.433	1,16
11	DANİMARKA	3.758	15.997	19.755	83,79	3.821	16,21				
12	FİNLANDIYA	4.350	211	4.561	53,35	4.152	47,65				
13	FRANSA	4.033	26.400	30.433	60,01	20.281	39,99				
14	G.AFRİKA CUMH.	563	449	1.012	53,09	933	47,97				
15	HOLLANDA	49.903	63.986	113.889	82,01	24.977	17,99				
16	HİNDİSTAN	512	533	1.045	25,53	3.048	74,47				
17	İNGİLTERE	863.347	210.815	1.074.162	94,73	59.774	5,27				
18	İRAN	688	1.107	1.795	87,82	249	12,18	1	İNGİLTERE	59.774	13,54
19	İRİLANDA	17.057	8.548	25.605	90,62	2.650	9,38	2	ALMANYA	54.603	12,37
20	İSPANYA	740	928	1.668	6,98	22.226	99,02	3	POLONYA	36.860	8,35
21	İSRİL	26.577	18.492	45.069	82,13	9.814	17,88	4	YUNANİSTAN	34.247	7,76
22	İSVEÇ	11.521	12.169	23.690	79,48	6.117	20,52	5	UKRAYNA	30.931	7,01
23	İSVİÇRE	1.896	4.516	6.412	62,52	3.844	37,48	6	HOLLANDA	24.977	5,66
24	İTALYA	1.725	10.269	11.994	39,73	18.165	60,23	7	İSPANYA	22.226	5,09
25	JAPONYA	75	99	174	17,04	796	82,06	8	FRANSA	20.281	4,59
26	KANADA	1.154	815	1.969	43,78	2.529	56,22	9	İTALYA	18.165	4,11
27	KAZAKİSTAN	1.301	5.365	6.666	95,48	243	3,52	10	RUSYA FED.	12.542	2,84
28	LETONYA	1.415	812	2.227	76,45	686	23,55				
29	LİTVANYA	6.118	8.570	14.688	85,78	2.434	14,22				
30	LÜBNAN	42.109	6.801	48.910	93,37	4.042	7,63				
31	MACARİSTAN	1.141	520	1.661	52,99	1.477	47,07				
32	MİSİR	497	222	719	56,26	559	43,74				
33	NORVEÇ	2.464	294	2.758	57,29	2.056	42,71				
34	POLONYA	24.925	118.703	143.628	79,98	36.860	30,42				
35	PORTEKİZ	630	581	1.211	96,15	2.139	68,85				
36	ROMANYA	2.373	12.556	14.929	67,62	7.149	32,38				
37	RUSYA FED.	373.371	127.085	500.456	97,66	12.542	2,44				
38	SİRBİSTAN	2.577	9.218	11.795	80,68	2.843	19,42				
39	SLOVAKYA	2.435	614	3.049	79,09	809	20,97				
40	SLOVENYA	123	80	203	33,83	397	66,17				
41	S. ARABİSTAN	80	341	421	74,65	143	25,35				
42	UKRAYNA	90.977	78.876	169.853	84,59	30.931	15,41				
43	ÜRDÜN	4.466	5.343	9.809	98,27	173	1,73				
44	YENİ ZELANDA	729	269	998	50,76	968	49,24				
45	YUNANİSTAN	256	420	676	1,94	34.247	98,06				
46	DİĞER	21.827	28.491	50.318	67,32	24.427	32,68				
2019 YAB. TURİST TOP.		1.677.986	942.788	2.620.774	85,58	441.555	14,42	2019 YABANCI TOPLAM		3.062.329	
2018 YAB. TURİST TOP.		1.499.762	752.769	2.252.531	85,96	367.950	14,04	2018 YABANCI TOPLAM		2.620.481	
2019/2018 ORANI (%)		11,88	25,24	16,35		20,00		2019 / 2018 ORANI (%)		16,86	
2019 YERLİ TURİST		20.232	29.676	49.908	25,66	144.607	74,34	2019 YERLİ TOPLAM		194.515	
2019 TOPLAM TURİST		1.698.218	972.464	2.670.682	82,00	586.162	18,00	2019 GENEL TOPLAM		3.256.844	
2018 TOPLAM TURİST		1.519.494	781.226	2.300.720	82,29	495.172	17,71	2018 GENEL TOPLAM		2.795.892	
2019/2018 ORANI (%)		11,76	24,48	16,08		18,38		2019 / 2018 ORANI (%)		16,49	

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.

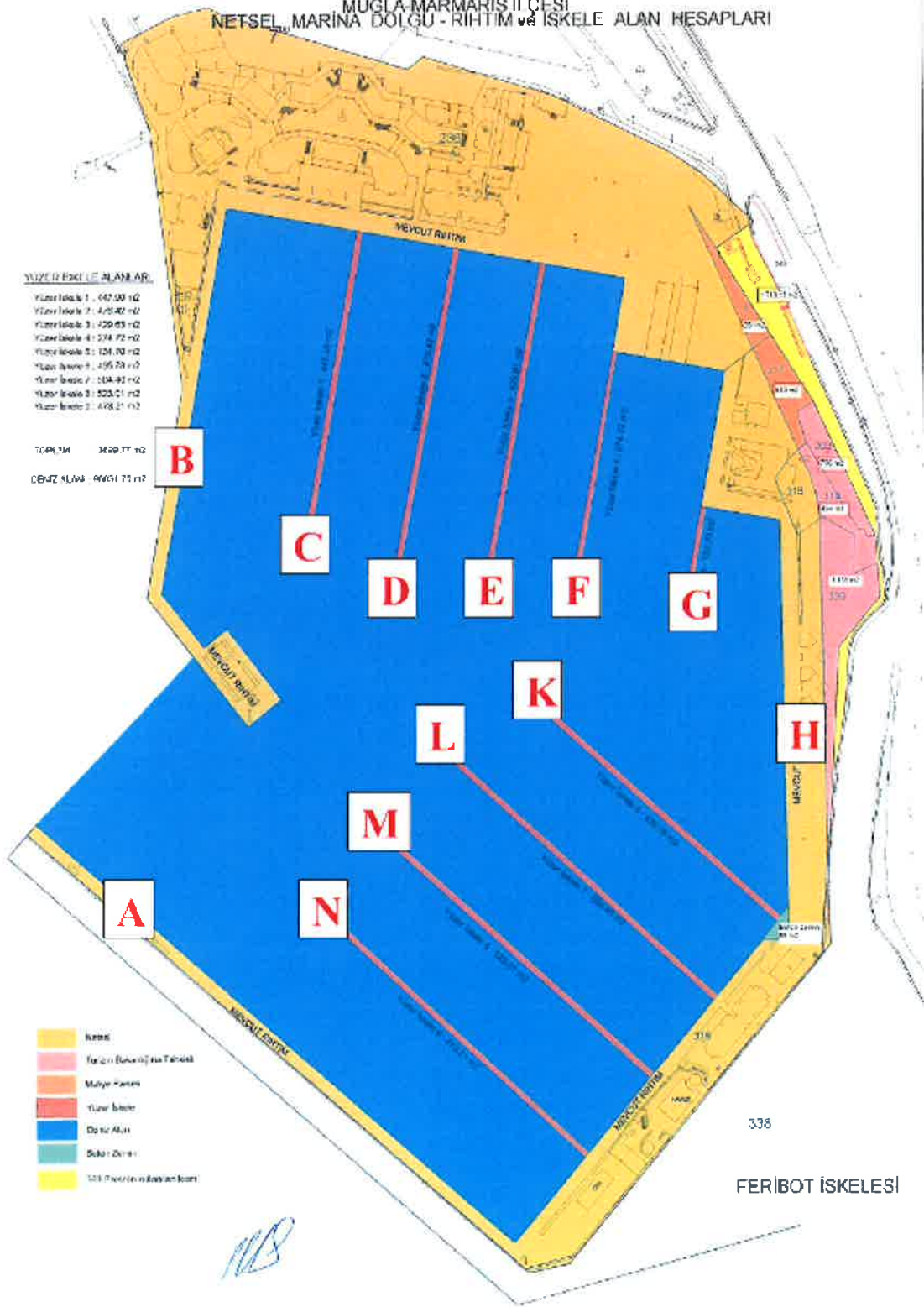
- Trafo-1: Projesinde Saniter 1 binasının hemen yanında yer alan yapı yaklaşık 108 m² alanlıdır.
- Saniter 1 (Duş, WC, soyunma / giyinme ünitesi): Mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m² kullanım alanlıdır. Yapı sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.
- Havuz: Saniter 1 ile Ofis 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 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 II ÇEŞİ
NETSEL MARINA DOLGU - RIHTIM ve İSKELE ALAN HESAPLARI



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

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

15. DEĞERLENDİRME

Marinanın değerine etki eden özet faktörler :

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- 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,- Reklam 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.)	<ul style="list-style-type: none">- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk,- Bölgedeki benzer nitelikli marinaların yaratmış olduğu rekabet ortamı.
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Turizm sektörünün canlılığını koruması- Bölgede benzer proje geliştirilmesine imkan sağlayacak konum ve büyüklükte arsa azlığı.	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yaratığı baskı.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme 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 sayısallaştırdıklarına 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 değer 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme 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 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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 ağırlıklandırılmayacağını 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) değerlendirme 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 karşılanmadığı 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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

(c) değerlendirme 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) değerlendirme konusu varlığın geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. 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

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Arsa irtifak hakkı (~18 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 18 yıllık) değeri:

Marina tesisinin işletme hakkının ekspertiz tarihi itibariyle kalan süresi yaklaşık 18 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 cepheli konumda yer alan Turizm İmarlı 3.210 m² yüzölçümlü arsa 36.000.000,-TL bedelle satılıktır. (11.215,-TL/m²) (252 413 11 77)
- 2- Marmaris Turunç'ta denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 3.600 m² yüzölçümlü arsa 17.250.000,-TL bedelle satılıktır. (4.792,-TL/m²) (252 476 75 80)
- 3- Marmaris Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 15.000 m² yüzölçümlü arsa 97.500.000,-TL bedelle satılıktır. (6.500,-TL/m²) (Sahibinden.com/İlan No: 760067682)
- 4-- Marmaris Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 7.666 m² yüzölçümlü arsa 39.000.000,-TL bedelle satılıktır. (5.087,-TL/m²) (532 654 92 46)

Emsal krokisi



Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmaz denize sıfır durumda nitelikli bir taşınmazdır. Konumu itibariyle Marmaris ilçesi sınırları içerisinde emsali bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda Marmaris-Kumluşük sahil güzergahında denize cepheli konumda turizm arsalarının imar koşullarına ve konumuna göre 4.750-11.250,-TL/m² aralığında bedeller ile değerlendirildiği öğrenilmiştir.

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi	İmar Durumu	Konum	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							4.840
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	11.215	-20%	-30%	0%	5%	-45%	6.168
Emsal 2	4.792	-20%	-30%	-5%	30%	-25%	3.594
Emsal 3	6.500	-20%	-25%	-5%	35%	-15%	5.525
Emsal 4	5.087	-20%	-25%	-10%	35%	-20%	4.070

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsaların konumları, **imar durumu ve üzerlerindeki tesisin (Netsel Marinanın) mevcudiyeti** dikkate alınarak m² birim fiktif değeri için **4.840,-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**;

4.840,-TL x 2/3 (kullanım hakkı oranı) \cong **3.227,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Parsellerin toplam fiktif değeri ise :

37.482,28 m² x 3.227,-TL/m² \cong **120.955.000,-TL** mertebesindedir.

(Bu değer 49 yıllık kullanım hakkına tekabül etmektedir.)

Yıllık bedel:

120.955.000,-TL ÷ 49 yıl \cong **2.468.000,-TL/yıl**'dir.

Arsaların kalan yaklaşık 18 yıllık değeri ise,

2.468.000,-TL/yıl x 18 yıl \cong **44.425.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımların değeri:

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

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

BİNA ADI	KULLANIM ALANI	M ² BİRİM MALİYETİ	AMORTİSMAN (%)	AMORTİSMAN YANSITILMIŞ DEĞERİ (TL)
Marina Yönetim	421,62	1.400	28%	480.000
Ofis 1	191	1.400	28%	215.000
Ofis 2	90	1.400	28%	100.000
Saniter 1	376	1.400	28%	430.000
Trafo 1	108,4	500	28%	40.000
Havuz Altı	48	1.400	28%	55.000
A Blok (Yat Kulübü)	250,52	1.400	13%	350.000
B Blok (Dükkan)	433,15	1.400	28%	515.000
C Blok (Pub)	109,84	1.400	28%	130.000
D Blok (Lokanta + Dükkan)	1.455,21	1.400	28%	1.730.000
E Blok (Dükkan + Apart Daire)	2.364,58	1.400	28%	2.810.000
F Blok	569,38	1.400	28%	675.000
Kafeterya	300	1.400	28%	355.000
Acil Hizmet Binası	143	1.400	18%	190.000
Atölyeler	110	1.400	28%	130.000
Saniter 2	376	1.400	28%	445.000
Yüzer iskeleler	3.700	4.250	18%	14.800.000
Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)				8.000.000
Saha kaplaması, dolgu maliyeti ve peyzaj maliyeti maktuen (*)				40.000.000
TOPLAM				71.450.000

(*) Tesis arazisinin yaklaşık 6.000 m² lik bölümünün saha betonu ile donatıldığı tespit edilmiştir. Buna göre saha kaplaması ve peyzaj maliyeti ortalama 400,-TL/m² (yaklaşık toplam 2.400.000,-TL) olarak takdir edilmiş olup kalan kısmı dolgu maliyetidir.

Buradan hareketle tesisin toplam değeri,

Arsa değeri (~18 yıllık irtifak değeri).....44.425.000,-TL

İnşaat yatırımlarının değeri 71.450.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 115.875.000,-TL'dir.

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

115.875.000,-TL x % 44,60 \cong **51.680.000,-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 18 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 2020 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Gelir Dağılımı ve Doluluk Oranları:

Tesisin gelirlerinin büyük bölümünü oluşturan yat bağlama gelirlerinin tahmininde 2019 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 2020 yılı için 1,65 TL/m² olarak belirlenmiş olup her yıl cari yıl tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Ortalama yat alanı ise 2019 yılında 73,55 m² olarak gerçekleşmiş olup geçmiş dönem gerçekleştirmeleri de dikkate alınarak 2020 yılı ve sonrası için 65 m² olarak belirlenmiştir. yine işletme verilerinden hareketle 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 2019 yılı doluluk oranı % 88 olup 2020 yılı ve sonrası için doluluk oranı geçmiş dönem gerçekleştirmeleri de dikkate alınarak % 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 57'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) Netsel Marina'nın değeri ~124.560.000,-TL olarak bulunmuştur.

NETSEL MARINA

(TL)

Varsayımlar

Yat Bağlama Kapasitesi (Adet)	760
Ortalama Yat Alanı (m2)	65,00
AVM Gelirlerinin Yat Bağlama Gelirine Oranı	35%
Diğer Gelirlerinin 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%

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Doluluk Oranı	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Yat Bağlama Ücreti (TL/m2)	1,65	1,82	2,00	2,16	2,33	2,52	2,64	2,77	2,91	3,06
Enflasyon Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	8%	5%	5%	5%	5%
Reel İskonto Oranı	20,00%	18,00%	18,00%	16,00%	16,00%	16,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,42	2,77	3,13	3,54	4,00
Etkin Vergi Oranı	0%									

Toplam İşletme Geliri	42.395.389	46.634.928	51.298.420	55.402.294	59.834.478	64.621.236	67.852.298	71.244.912	74.807.158	78.547.516
Yat Bağlama Gelirleri	22.313.363	24.544.699	26.999.169	29.159.102	31.491.830	34.011.177	35.711.736	37.497.322	39.372.188	41.340.798
AVM Gelirleri	7.809.677	8.590.645	9.449.709	10.205.686	11.022.141	11.903.912	12.499.107	13.124.063	13.780.266	14.469.279
Diğer Gelirler	12.272.349	13.499.584	14.849.543	16.037.506	17.320.507	18.706.147	19.641.455	20.623.527	21.654.704	22.737.439
Toplam İşletme Giderleri	25.437.233	27.980.957	30.779.052	33.241.376	35.900.687	38.772.741	40.711.379	42.746.947	44.884.295	47.128.510
Genel Bakım Onarım Giderleri	1.695.816	1.865.397	2.051.937	2.216.092	2.393.379	2.584.849	2.714.092	2.849.796	2.992.286	3.141.901
Yenileme Giderleri	1.695.816	1.865.397	2.051.937	2.216.092	2.393.379	2.584.849	2.714.092	2.849.796	2.992.286	3.141.901
Serbest Nakit Akımı	13.566.524	14.923.177	16.415.495	17.728.734	19.147.033	20.678.795	21.712.735	22.798.372	23.938.291	25.135.205
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	12.384.486	11.448.248	10.672.096	9.851.525	9.172.110	8.539.550	7.831.701	7.277.244	6.762.041	6.283.312
31/12/2019 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	124.560.000									
31/12/2019 İtibarı İle Torunlar GYO Hissesi'nin Toplam Değeri (TL)	55.550.000									

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
75%		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3,21	3,37	3,54	3,72	3,90	4,10	4,30	4,52	
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
4,52	5,11	5,77	6,52	7,37	8,33	9,41	10,63	

82.474.892	86.598.636	90.928.568	95.474.997	100.248.746	105.261.184	110.524.243	39.743.307
43.407.838	45.578.230	47.857.141	50.249.998	52.762.498	55.400.623	58.170.654	20.917.530
15.192.743	15.952.380	16.749.999	17.587.499	18.466.874	19.390.218	20.369.729	7.321.135
23.874.311	25.068.026	26.321.428	27.637.499	29.019.374	30.470.343	31.993.860	11.504.641
49.484.935	51.959.182	54.557.141	57.284.998	60.149.248	63.156.710	66.314.546	23.845.984
3.298.996	3.463.945	3.637.143	3.819.000	4.009.950	4.210.447	4.420.970	1.589.732
3.298.996	3.463.945	3.637.143	3.819.000	4.009.950	4.210.447	4.420.970	1.589.732
26.391.965	27.711.564	29.097.142	30.551.999	32.079.599	33.683.579	35.367.758	12.717.858
5.838.476	5.425.133	5.041.052	4.684.164	4.352.542	4.044.397	3.758.068	1.195.894

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	115.875.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	124.560.000

Ancak nihai değer olarak sürekli gelir getiren ticari bir mülk olması dikkate alınarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre belirlenen değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri 124.560.000,-TL olarak belirlenmiş, Torunlar GYO'nun %44,60 hissesinin değeri ise ~55.550.000,-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. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların malikinin Maliye Hazinesi olması ve Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine taşınmazlar üzerinde 2037 yılına kadar üst hakkının olması nedeniyle bu üst hakkının kısmen veya tamamen devir ve temlik söz konusu olamaz.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. 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.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.10. Yasal Gereklilerin 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.

18.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fıli kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Değerlemeye konu taşınmazların 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,**

55.550.000,-TL (Ellibeşmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(55.550.000,-TL ÷ 5,9400 TL/USD (*) \cong **9.352.000,-USD**)

(55.550.000,-TL ÷ 6,6621 TL/Euro (*) \cong **8.338.000,-Euro**)

(*) 31.12.2019 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,6621 TL; 1,- USD = 5,9400 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Torunlar GYO hissesinin KDV dahil değeri 65.549.000,-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. 07 Ocak 2020

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2019)

Saygılarımızla,


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

Eki:

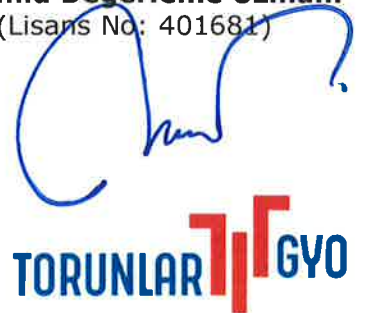
- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Üst hakkı sözleşme örneği
- Turizm işletme belgesi
- Aplikasyon krokisi
- Vaziyet planları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Tapu Kayıtları
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbağlam, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

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



Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)


TORUNLAR GYO