



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com  
**www.lotusgd.com**

# **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Marmaris / MUĞLA**

**(Netsel Marina AVM)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2023 / 984**

## 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<br>HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA .....                                                                          | 7  |
| 6.      | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                                                                                                             | 7  |
| 7.      | DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....                                                                                                                        | 7  |
| 8.      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....                                                                                                                                                      | 8  |
| 9.      | UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....                                                                                                                                                   | 9  |
| 10.     | TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....                                                                                                                                                              | 10 |
| 10.1.   | TAPU KAYITLARI.....                                                                                                                                                                            | 10 |
| 10.2.   | TAPU TAKYİDATI .....                                                                                                                                                                           | 10 |
| 11.     | BELEDİYE İNCELEMELERİ.....                                                                                                                                                                     | 17 |
| 11.1.   | İMAR DURUMU .....                                                                                                                                                                              | 17 |
| 11.2.   | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....                                                                                                                                                                   | 17 |
| 11.3.   | YAPI DENETİM FİRMASI.....                                                                                                                                                                      | 18 |
| 11.4.   | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....                                                                                                                               | 18 |
| 11.5.   | GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL<br>SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE<br>HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....   | 18 |
| 11.6.   | GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....                                                                                                                                | 19 |
| 11.7.   | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR<br>KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI<br>GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ..... | 19 |
| 12.     | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                                                                                                               | 19 |
| 12.1.   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                 | 19 |
| 12.2.   | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                                                                                            | 20 |
| 12.3.   | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....                                                                                                                                                            | 22 |
| 12.4.   | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....                                                                                                                                                       | 23 |
| 12.5.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,<br>MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....                                                                                        | 27 |
| 12.5.1. | GENEL KONJONKTÜRÜN AVM PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE<br>ETKİSİ.....                                                                                                                       | 30 |

|                                                                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12.5.2.TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....</b>                                                                                                                     | <b>30</b> |
| <b>12.6. DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA .....</b>                                                                                                                                       | <b>31</b> |
| <b>KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ .....</b>                                                                                                                                                        | <b>31</b> |
| <b>12.7. KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....</b>                                                                                                                                           | <b>34</b> |
| <b>12.8. TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER.....</b>                                                                                                                                | <b>39</b> |
| <b>13. AÇIKLAMALAR .....</b>                                                                                                                                                                       | <b>41</b> |
| <b>14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....</b>                                                                                                                                                        | <b>45</b> |
| <b>15. DEĞERLENDİRME .....</b>                                                                                                                                                                     | <b>45</b> |
| <b>16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....</b>                                                                                                                                                            | <b>46</b> |
| <b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>46</b> |
| <b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                               | <b>47</b> |
| <b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>49</b> |
| <b>17. FİYATLANDIRMA.....</b>                                                                                                                                                                      | <b>50</b> |
| <b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....</b>                                                                                                                                                | <b>57</b> |
| <b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE<br/>BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....</b>                                               | <b>57</b> |
| <b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>                                                                                                                                       | <b>57</b> |
| <b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....</b>                                                                                                                      | <b>57</b> |
| <b>18.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE<br/>VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....</b>                                                                      | <b>57</b> |
| <b>18.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....</b>                                                                                                                              | <b>58</b> |
| <b>18.6. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK .....</b>                                                                                                                      | <b>58</b> |
| <b>PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....</b>                                                                                                                                                        | <b>58</b> |
| <b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ<br/>GEREKÇELERİ.....</b>                                                                                              | <b>58</b> |
| <b>18.8. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA<br/>ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP<br/>OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>       | <b>58</b> |
| <b>18.9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI<br/>PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL<br/>OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b> | <b>58</b> |
| <b>19. SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                                              | <b>59</b> |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                 |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                   | <b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | <b>Netsel Marina</b><br>Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Ergün Bulvarı<br>No:38<br><b><u>Marmaris / MUĞLA</u></b>                                                                             |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                         | 21 Aralık 2023 tarih ve 951 – 2023/087 no ile                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                         | 29 Aralık 2023                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                             | 08 Ocak 2024                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | Netsel Marina AVM                                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Bkz. Tapu Kayıtları                                                                                                                                                                           |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                     | Muğla İli, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi 236 ada, 5 nolu parsel ile Ada Köyü, 316 ve 318 nolu parseller.<br>(Bkz. Tapu Kayıtları)                                                           |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                        | “Yat Limanı Tesis Alanı ”, KAKS:0,20,<br>(Bkz. İmar Durumu)                                                                                                                                   |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı <b>Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.</b> ’ye ait olan <b>Netsel Marınanın</b> değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.          |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır. |

| <b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>                                                                                                                                             |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, SARIANA MAHALLESİ’NDE YER ALAN NETSEL MARİNANIN MEVCUT KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YAKLAŞIK 14 YIL) İTİBARIYLA TORUNLAR GYO’NIN %44,60 HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ</b> | <b>744.400.000,-TL</b>                      |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                                                                                                                |                                             |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                                                                                                                            | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>             |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                                                                                                                                          | Uygar TOST<br>(SPK Lisans Belge No: 401681) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>                                                                         | <b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>                                                       | <b>Netsel Marina</b><br>Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Ergün Bulvarı<br>No:38<br><b>Marmaris / MUĞLA</b>                                                                                    |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                                                                               | 21 Aralık 2023 tarih ve 951 – 2023/087 no ile                                                                                                                                                 |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                                                                     | 951                                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                       | 2023/984                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                               | 29 Aralık 2023                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                                                                   | 08 Ocak 2024                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve üst kullanım hakkı <b>Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.</b> 'ye ait olan <b>Netsel Marınanın</b> değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.          |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                                                                   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                           | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br><br>Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 401681                                                            |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b> |                                                                                                                                                                                               |

|                                             |                                                     |                                                     |                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                         | 05.01.2018                                          | 08.01.2019                                          | 07.01.2020                                          |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                       | 2017/578                                            | 2018/407                                            | 2019/1649                                           |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                 | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Uygar TOST<br>(401681) | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Uygar TOST<br>(401681) | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Uygar TOST<br>(401681) |
| <b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b> | 38.800.000                                          | 45.545.000                                          | 55.550.000                                          |

### 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<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(0216) 545 28 37- |
| FAKS                                                                     | (0216) 339 02 81                                                                            |
| EPOSTA                                                                   | bilgi@lotusgd.com                                                                           |
| WEB                                                                      | www.lotusgd.com                                                                             |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ                                                  | 10 Ocak 2005                                                                                |
| SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO                  | 07 Nisan 2005 – 14/462                                                                      |
| BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO | 12 Mart 2009 - 3073                                                                         |
| TİCARET SİCİL NO                                                         | 542757/490339                                                                               |
| KURULUŞ SERMAYESİ                                                        | 75.000,-TL                                                                                  |
| ŞİMDİKİ SERMAYESİ                                                        | 1.000.000,-TL                                                                               |

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ÜNVANI           | Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ŞİRKETİN ADRESİ         | Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| TELEFON NO              | (216) 425 03 28-(216) 425 20 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| FAKS NO                 | (216) 425 59 57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | 20.09.1996                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI  | 1.000.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ       | 1.000.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| HALKA AÇIKLIK ORANI     | % 21,11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| FAALİYET KONUSU         | Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

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

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

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında 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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 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 <sup>2</sup> ) | 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,<br>o20-b-11-c-4-c,<br>o20-b-11-c-4-d | 101/6<br>(E:0/316) | 11.975,80<br>(***)          | 4       | 328       | 05.05.1989  |
| Ada Köyü         | O20-b-11-c-4-c,<br>o20-b-11-c-4-d                    | 101/4<br>(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 14 yıl olarak dikkate alınmıştır.

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

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

### 10.2. Tapu Takyidatı

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

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

#### Müştereken:

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

#### 101 ada 4 ve 6 nolu parseller üzerinde müştereken:

#### **Beyanlar Bölümü;**

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

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

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

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

**Şerhler Bölümü:**

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

E Blok (2) 57 Bağımsız Bölüm üzerinde,

**Beyanlar Bölümü:**

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

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

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

**Şerhler Bölümü:**

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

E Blok (2) 59 Bağımsız Bölüm üzerinde,

**Beyanlar Bölümü:**

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

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

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

**Şerhler Bölümü:**

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

E Blok (2) 61 Bağımsız Bölüm üzerinde,

**Beyanlar Hanesi;**

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

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi;**

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

**Şerhler Bölümü:**

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

E Blok (2) 63 Bağımsız Bölüm üzerinde,

**Beyanlar Bölümü;**

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

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi;**

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

**Şerhler Bölümü:**

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

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir.

Söz konusu tebliğin 22'nci maddesinin "I" ve "n" bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28'inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (I) 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 toplamının %10'unu aşmalarına imkân tanınmıştır. Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'deki %44,60 oranındaki iştirakinin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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



**11.BELEDİYE İNCELEMELERİ****11.1. İmar Durumu**

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

**11.2. İmar dosyası incelemesi**

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

| AÇIKLAMA                 | YAPI RUHSATI<br>TARİH VE NO        | TADİLAT<br>RUHSATI<br>TARİH<br>VE NO      | TADİLAT<br>RUHSATI<br>TARİH VE<br>NO | YAPI KULLANMA<br>İZİN BELGESİ<br>TARİH VE NO | YAPI KULLANMA<br>İZİN BELGESİ<br>TARİH VE NO                                 |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| A Blok                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| B Blok                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | 22.09.2008<br>/ 3243                 | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | 22.09.2008/ 3243<br>09.01.2014/ 3243                                         |
| C Blok                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| D Blok                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | 04.01.2008<br>/ 3243                 | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | 28.04.2009/ 3243                                                             |
| E Blok                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | 04.01.2008<br>/ 3243                 | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | 28.04.2009/ 3243<br>17.01.2013/ 3243<br>13.06.2013/ 3243<br>28.04.2009/ 3243 |
| F Blok                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | 04.01.2008<br>/ 3243                 | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | 28.04.2009/ 3243                                                             |
| Saniter I                | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| Saniter II               | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | 04.01.2008<br>/ 3243                 | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | 28.04.2009/ 3243                                                             |
| Ofis I                   | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| Ofis II                  | 28.05.2007/<br>3223                | -                                         | -                                    | 28.02.2008/<br>3223                          | -                                                                            |
| Trafolar                 | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| Havuz                    | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| Marina Yönetim<br>Binası | 09.12.1989/ 49-<br>15-1167         | 28.09.1991/<br>35-17-1167                 | -                                    | 04.10.1991/<br>76-13-1167                    | -                                                                            |
| Kafeterya                | 04.01.2008/<br>3243                | -                                         | -                                    | 09.11.2012/<br>3243                          | -                                                                            |
| Atölye                   | 04.01.2008/<br>3243                | -                                         | -                                    | 13.06.2013/<br>3243                          | -                                                                            |
| Acil Hizmet Binası       | 08.08.1994/ 1167<br>(ilave inşaat) |                                           |                                      |                                              |                                                                              |
|                          |                                    | 24.10.2011/<br>3243<br>(yenileme)         |                                      |                                              |                                                                              |
|                          |                                    | 14.09.2012/<br>3243 (tadilat)             |                                      |                                              |                                                                              |
|                          |                                    | 09.11.2012/<br>3243<br>(isim değişikliği) |                                      |                                              |                                                                              |
|                          |                                    | 30.01.2013/<br>3243<br>(yenileme)         |                                      |                                              |                                                                              |

### **11.3. Yapı Denetim Firması**

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

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

### **11.4. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **11.4.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **11.4.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

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

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

#### **11.5.1. Belediye Bilgileri**

##### **11.5.1.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

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

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 11.6. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkullere ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

## 12.TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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

Tesis, bölgede 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. 2016 yılı itibarıyla 923.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içinegiren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

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

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

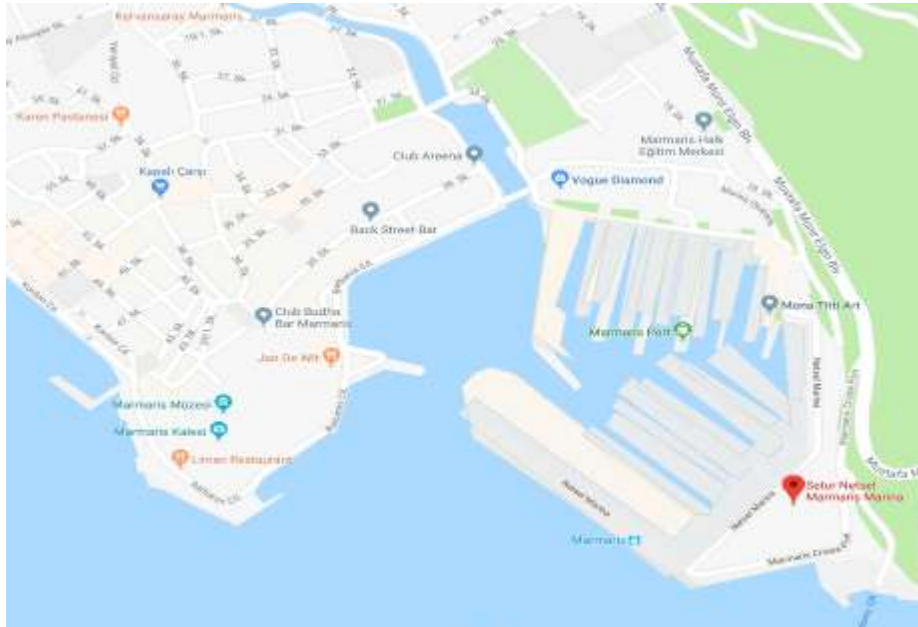
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki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

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

### **Marmaris İlçesi:**

Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı 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 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

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



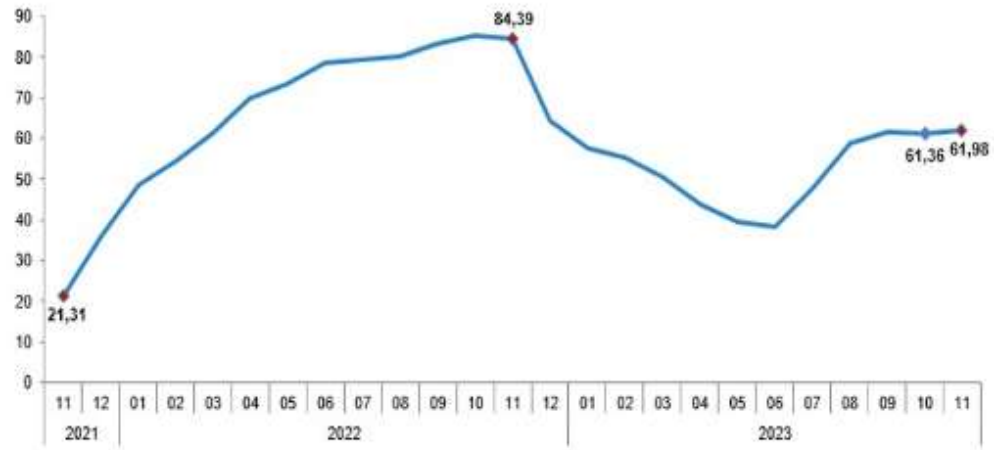
#### 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

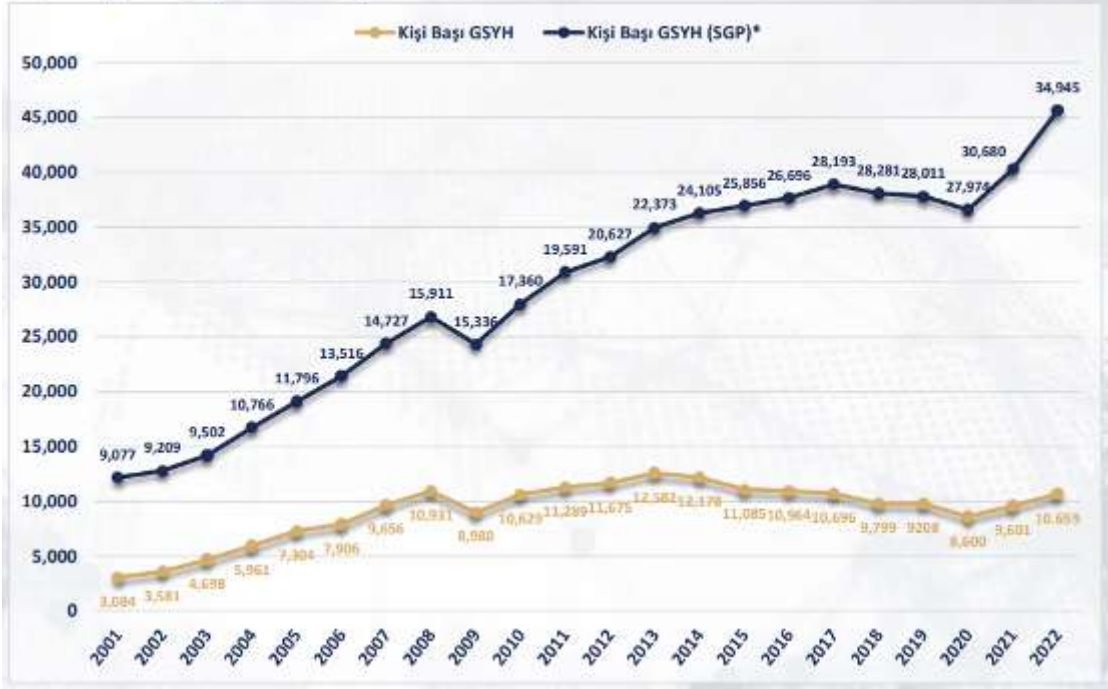


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

|                                                    | 2000   | 2010   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %         | 6,9    | 8,4    | 6,1    | 3,3    | 7,5    | 3,0    | 0,8    | 1,9    | 11,4   | 5,5    |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 171    | 1.168  | 2.351  | 2.627  | 3.134  | 3.761  | 4.318  | 5.048  | 7.256  | 15.012 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 273    | 777,5  | 867    | 869    | 859    | 797    | 759,3  | 717,1  | 807,9  | 905,8  |
| NÜFUS, Bin Kişi                                    | 64.249 | 73.142 | 78.218 | 79.278 | 80.313 | 81.407 | 82.579 | 83.385 | 84.147 | 85.280 |
| KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 4.249  | 10.629 | 11.085 | 10.964 | 10.696 | 9.799  | 9.208  | 8.600  | 9.601  | 10.659 |
| İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$                   | -      | -      | 151    | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,2  | 254,2  |
| İHRACAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 17,4   | 17,2   | 19,1   | 22,3   | 23,8   | 23,7   | 27,9   | 28,1   |
| İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$                   | -      | -      | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,2  | 210,3  | 219,5  | 271,4  | 363,7  |
| İTHALAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 24,6   | 23,3   | 27,8   | 29     | 27,7   | 30,6   | 33,6   | 40,2   |
| İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)         | -      | -      | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86     | 77,3   | 83     | 69,9   |
| SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$                       | 7,6    | 22,6   | 27,3   | 19,1   | 23     | 25,9   | 34,3   | 13,3   | 26,6   | 41,2   |
| DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$     | 1      | 9,1    | 19,3   | 13,8   | 11,2   | 12,5   | 9,5    | 7,7    | 13,3   | 13     |
| CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)                  | -9,9   | -44,6  | -26,6  | -26,7  | -40,0  | -20,2  | 10,8   | -31,9  | -7,2   | -48,4  |
| CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %                      | -3,6   | -5,7   | -3,1   | -3,1   | -4,7   | -2,5   | 1,4    | -4,4   | -0,9   | -5,4   |
| İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %                          | -      | 46,5   | 51,3   | 52     | 52,8   | 53,2   | 53     | 49,3   | 51,4   | 53,1   |
| İŞSİZLİK ORANI, %                                  | -      | 11,1   | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11     | 13,7   | 13,2   | 12     | 10,5   |
| İSTİHDAM ORANI, %                                  | -      | 41,3   | 46     | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 45,2   | 47,5   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | -      | 8,6    | 7,7    | 7,8    | 11,1   | 16,3   | 15,2   | 12,28  | 19,6   | 72,3   |
| TÜFE (%)                                           | -      | 6,4    | 8,81   | 8,53   | 11,92  | 20,3   | 11,84  | 14,6   | 36,08  | 64,27  |
| ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)  | -      | 8,52   | 5,28   | 4,3    | 15,82  | 27,01  | 17,56  | 12,18  | 43,86  | 128,47 |
| ÜFE (%)                                            | -      | 8,87   | 5,71   | 9,94   | 15,47  | 33,64  | 7,36   | 25,15  | 79,89  | 97,72  |

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

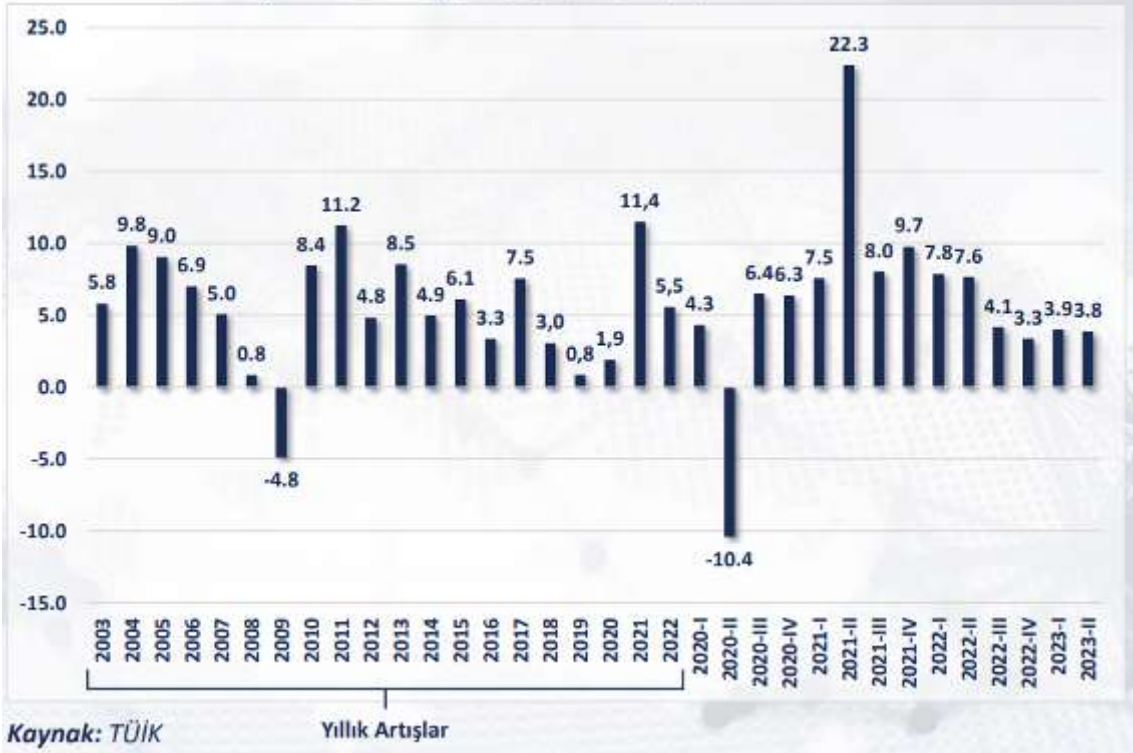


### Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

#### Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

#### 2022-2023 Büyüme Tahminleri:

| Uluslararası Kuruluşlar | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |      |          |       |           |      |         |
|-------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|------|----------|-------|-----------|------|---------|
|                         |      | Dünya                                                   | Avro Bölgesi | ABD  | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin  | Japonya |
| IMF                     | 2022 | 3,5                                                     | 3,3          | 2,1  | 2,9      | -2,1  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 3,0                                                     | 0,7          | 2,1  | 3,1      | 2,2   | 6,3       | 5,0  | 2,0     |
|                         | 2024 | 2,9                                                     | 1,2          | 1,5  | 1,5      | 1,1   | 6,3       | 4,2  | 1,0     |
| OECD                    | 2022 | 3,3                                                     | 3,4          | 2,1  | 3,0      | -2,0  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 3,0                                                     | 0,6          | 2,2  | 3,2      | 0,8   | 6,3       | 5,1  | 1,8     |
|                         | 2024 | 2,7                                                     | 1,1          | 1,3  | 1,7      | 0,9   | 6,0       | 4,6  | 1,0     |
| Dünya Bankası           | 2022 | 3,1                                                     | 3,5          | 2,1  | 2,9      | -2,1  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 2,5*                                                    | 0,5*         | 2,1* | 1,2      | 1,6*  | 6,3       | 5,0* | 0,8     |
|                         | 2024 | 2,1*                                                    | 0,7*         | 0,9* | 1,4      | 1,3*  | 6,4       | 4,5* | 0,7     |

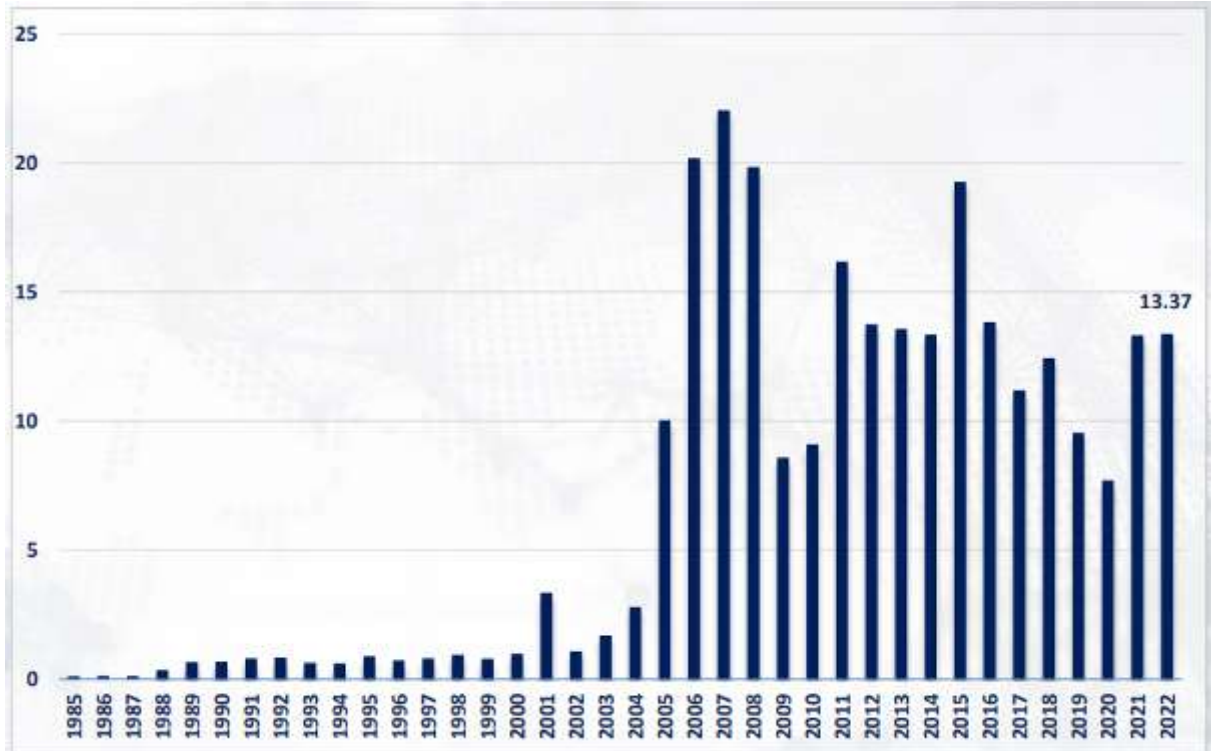
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

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

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

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

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

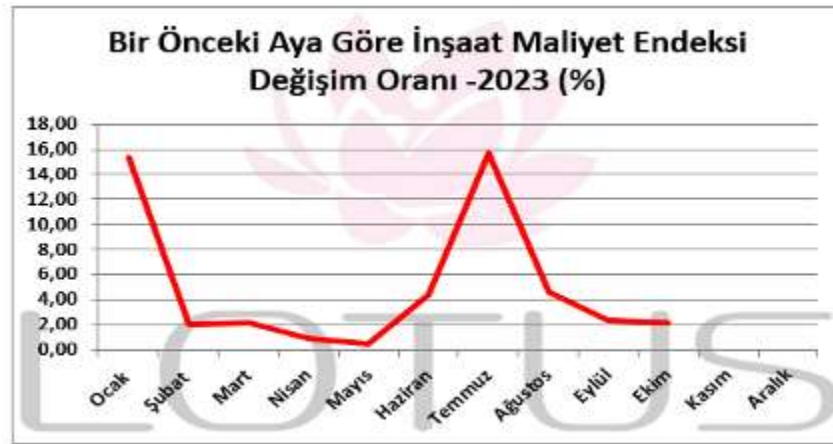
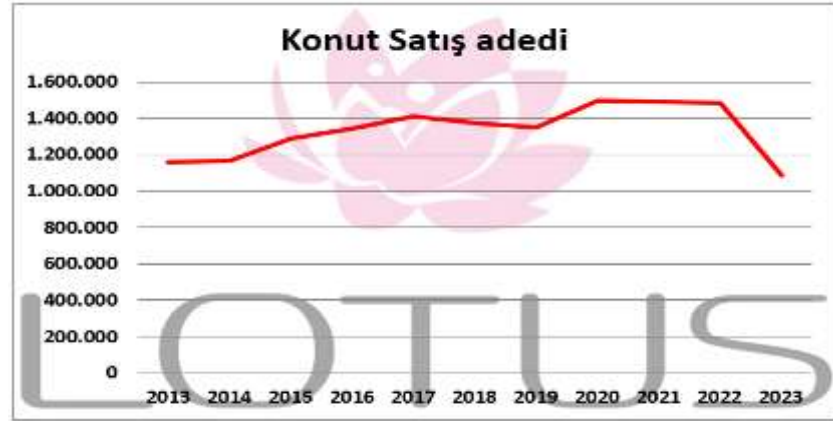
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

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

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.



### **12.5.1. Genel Konjonktürün AVM Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi**

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

### **12.5.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

#### **Tehditler:**

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Gayrimenkul fiyatlarında ve kiralarda görülen hızlı artış.

#### **Fırsatlar:**

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancılar için ülkemizin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

## 12.6. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi <sup>1</sup>

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER



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

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

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

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

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibarıyla 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilde AVM bulunmakta olup 19 şehir de henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m<sup>2</sup>'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m<sup>2</sup>'dir.

## 12.7. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

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

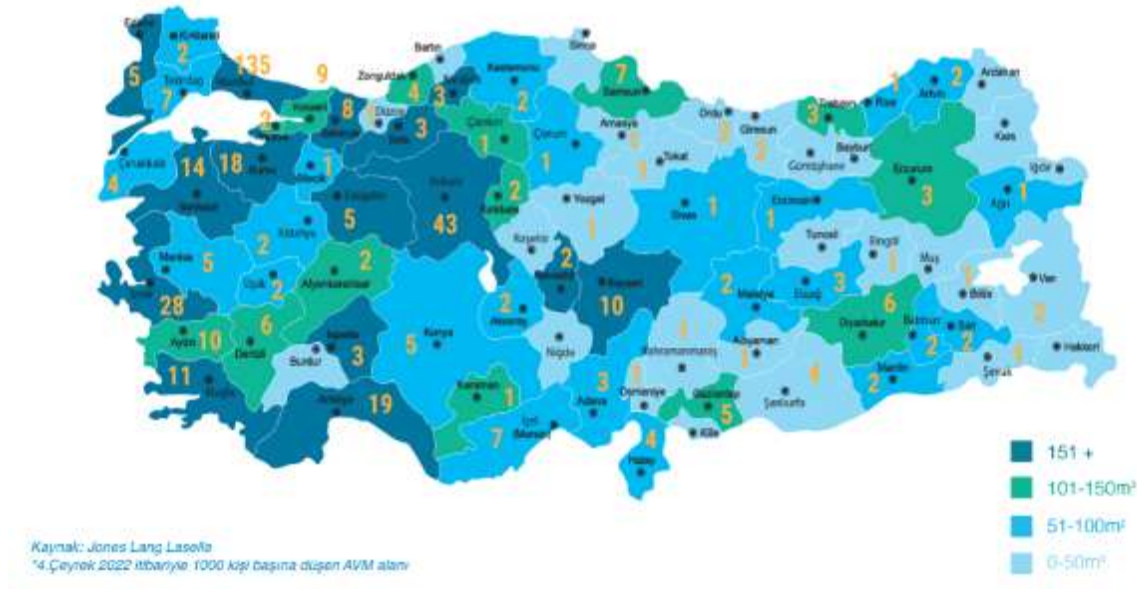
İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

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

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

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

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



### İllere Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan



### Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Kaynak: JLL – GYODER

| Mevcut Durum   |                       | Aktif      | İnşaat Halinde | Toplam     |
|----------------|-----------------------|------------|----------------|------------|
| İstanbul       | Birim                 | 135        | 16             | 151        |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 5.219.106  | 445.116        | 5.664.222  |
| Ankara         | Birim                 | 43         | 4              | 47         |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 1.653.770  | 148.850        | 1.802.620  |
| Diğer Şehirler | Birim                 | 274        | 19             | 293        |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 7.134.936  | 597.100        | 7.732.036  |
| Türkiye        | Birim                 | 452        | 39             | 491        |
|                | TKA (m <sup>2</sup> ) | 14.007.812 | 1.191.066      | 15.198.878 |

| Yeni AVM Arzı | Dönem Sonunda Aktif Olacak |                       | Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen |                       |
|---------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|               | Birim                      | TKA (m <sup>2</sup> ) | Birim                               | TKA (m <sup>2</sup> ) |
| 2022*         | 481                        | 14.860.678            | 29                                  | 852.866               |
| 2023*         | 486                        | 15.032.878            | 5                                   | 172.200               |
| 2024*         | 491                        | 15.198.878            | 5                                   | 166.000               |

| Yoğunluk | TKA (m <sup>2</sup> )<br>(1.000 kişi başına) |
|----------|----------------------------------------------|
| İstanbul | 329                                          |
| Ankara   | 288                                          |
| Diğer    | 113                                          |
| Türkiye  | 165                                          |

Kaynak: JLL – GYODER

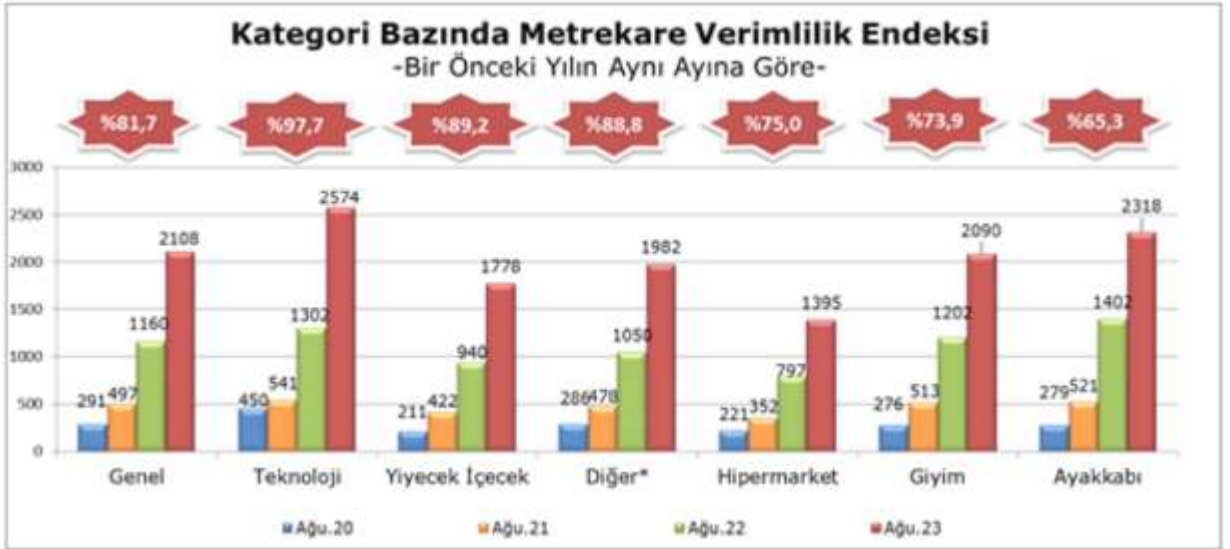




**Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Ağustos 2023)**



**M2 Başı Ciro Analizi (Ağustos 2023)**



**Kategorik Ciro Endeksi (Ağustos 2023)**





### Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Ağustos 2023)

Tablo Kaynak: AYD

## 12.8. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2023 yılının Temmuz-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 oranında artarak 22.428.234 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 103 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 74 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2023  
Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2023

| Aylar - Months    | 2022                                                              |                                                         |                                                                      | 2023                                                              |                                                         |                                                                      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                   | Turizm gideri<br>Tourism expenditures<br>(Bin \$-<br>Thousand \$) | Vatandaş ziyaretçi sayısı<br>Number of citizen visitors | Kişi başı ortalama harcama<br>Average expenditure per capita<br>(\$) | Turizm gideri<br>Tourism expenditures<br>(Bin \$-<br>Thousand \$) | Vatandaş ziyaretçi sayısı<br>Number of citizen visitors | Kişi başı ortalama harcama<br>Average expenditure per capita<br>(\$) |
| Toplam -Total     | 4 276 533                                                         | 7 266 773                                               | 589                                                                  |                                                                   |                                                         |                                                                      |
| Ocak - January    | 205 891                                                           | 280 897                                                 | 733                                                                  | 470 479                                                           | 607 139                                                 | 775                                                                  |
| Şubat - February  | 212 647                                                           | 319 300                                                 | 666                                                                  | 446 005                                                           | 710 648                                                 | 628                                                                  |
| Mart - March      | 246 451                                                           | 439 470                                                 | 561                                                                  | 483 624                                                           | 751 442                                                 | 644                                                                  |
| Nisan - April     | 275 054                                                           | 351 888                                                 | 782                                                                  | 522 168                                                           | 797 724                                                 | 655                                                                  |
| Mayıs - May       | 370 435                                                           | 527 857                                                 | 702                                                                  | 585 251                                                           | 1 016 374                                               | 576                                                                  |
| Haziran - June    | 412 299                                                           | 786 391                                                 | 524                                                                  | 659 219                                                           | 1 063 352                                               | 620                                                                  |
| Temmuz - July     | 342 554                                                           | 642 515                                                 | 533                                                                  | 753 953                                                           | 1 073 769                                               | 702                                                                  |
| Ağustos - August  | 374 875                                                           | 711 241                                                 | 527                                                                  | 610 338                                                           | 987 381                                                 | 618                                                                  |
| Eylül - September | 388 857                                                           | 718 361                                                 | 541                                                                  | 569 489                                                           | 917 269                                                 | 621                                                                  |
| Ekim - October    | 376 907                                                           | 617 591                                                 | 610                                                                  |                                                                   |                                                         |                                                                      |
| Kasım - November  | 474 962                                                           | 799 356                                                 | 594                                                                  |                                                                   |                                                         |                                                                      |
| Aralık - December | 595 602                                                           | 1 071 908                                               | 556                                                                  |                                                                   |                                                         |                                                                      |

2023 yılı Ocak-Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,17 (5,1 milyon) ile birinci, Almanya %12,8 (4,8 milyon) ile ikinci, İngiltere %8,05 (3,1 milyon) ile üçüncü sıradadır.

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

- İstanbul
- Antalya
- Edirne
- Artvin
- Muğla

| TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI |                   |                   |                   |                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| AYLAR                                                                   | YILLAR            |                   |                   | % DEĞİŞİM ORANI |              |
|                                                                         | 2021              | 2022              | 2023              | 2022/2021       | 2023/2022    |
| OCAK                                                                    | 509 787           | 1 281 666         | 2 005 967         | 151,41          | 56,51        |
| ŞUBAT                                                                   | 537 976           | 1 541 393         | 1 870 414         | 186,52          | 21,35        |
| MART                                                                    | 905 323           | 2 079 565         | 2 335 728         | 129,70          | 12,32        |
| NİSAN                                                                   | 790 687           | 2 574 423         | 3 321 824         | 225,59          | 29,03        |
| MAYIS                                                                   | 936 282           | 3 873 212         | 4 500 242         | 313,68          | 16,19        |
| HAZİRAN                                                                 | 2 047 596         | 5 014 821         | 5 584 021         | 144,91          | 11,35        |
| TEMMUZ                                                                  | 4 360 952         | 6 664 970         | 7 148 044         | 52,83           | 7,25         |
| AĞUSTOS                                                                 | 3 982 168         | 6 304 770         | 6 660 700         | 58,33           | 5,65         |
| EYLÜL                                                                   | 3 513 453         | 5 475 453         | 5 786 027         | 55,84           | 5,67         |
| EKİM                                                                    | 3 471 540         | 4 803 198         | 4 987 112         | 38,36           | 3,83         |
| KASIM                                                                   | 1 763 982         | 2 551 483         |                   | 44,64           |              |
| ARALIK                                                                  | 1 892 520         | 2 399 441         |                   | 26,79           |              |
| <b>TOPLAM</b>                                                           | <b>24 712 266</b> | <b>44 564 395</b> |                   | <b>80,33</b>    |              |
| <b>10 AYLIK TOPLAM</b>                                                  | <b>21 055 764</b> | <b>39 613 471</b> | <b>44 200 079</b> | <b>88,14</b>    | <b>11,58</b> |

**2021-2023 YILLARI EKİM AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE**

| ÜLKELER                      | 2023             | 2023 MİL.PAYI % | 2022             | 2022 MİL.PAYI % | 2021             | 2021 MİL.PAYI % |
|------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Almanya                      | 860 635          | 17,26           | 746 192          | 15,54           | 476 370          | 13,72           |
| Rusya Fed.                   | 672 198          | 13,48           | 767 814          | 15,99           | 905 379          | 26,08           |
| İngiltere (Birleşik Krallık) | 441 449          | 8,85            | 388 017          | 8,08            | 140 941          | 4,06            |
| Bulgaristan                  | 266 052          | 5,33            | 326 429          | 6,80            | 171 601          | 4,94            |
| İran                         | 220 574          | 4,42            | 185 945          | 3,87            | 155 714          | 4,49            |
| DİĞER                        | 2 526 204        | 50,65           | 2 388 801        | 49,73           | 1 621 535        | 46,71           |
| <b>GENEL TOPLAM</b>          | <b>4 987 112</b> | <b>100,00</b>   | <b>4 803 198</b> | <b>100,00</b>   | <b>3 471 540</b> | <b>100,00</b>   |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

### 13. AÇIKLAMALAR

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

| Mahallesi / Köy | Ada/Parsel No  | Niteliği | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|----------------|----------|-----------------------------|
| 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır.
- 3.699,77 m<sup>2</sup>'lik yüzer iskele alanına ve 96.031,75 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca fiili durumumda yaklaşık 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı olup 2 katlıdır.
- Ofis 2: Tadilat projesinde mevcut olan, yüzme havuzunun yan kısmında yer almaktadır. Projesine göre 90 m<sup>2</sup> alanlı olup tek katlıdır.
- Marina Yönetim Binası: Kat irtifakına esas mimari projesinde ve tadilat projesinde "MY" olarak adlandırılmış olup projesine göre 421,62 m<sup>2</sup> alanlı olup 2 katlıdır. Fiili durumda binanın bir bölümü tur şirketlerince kiralık olarak kullanılmaktadır.

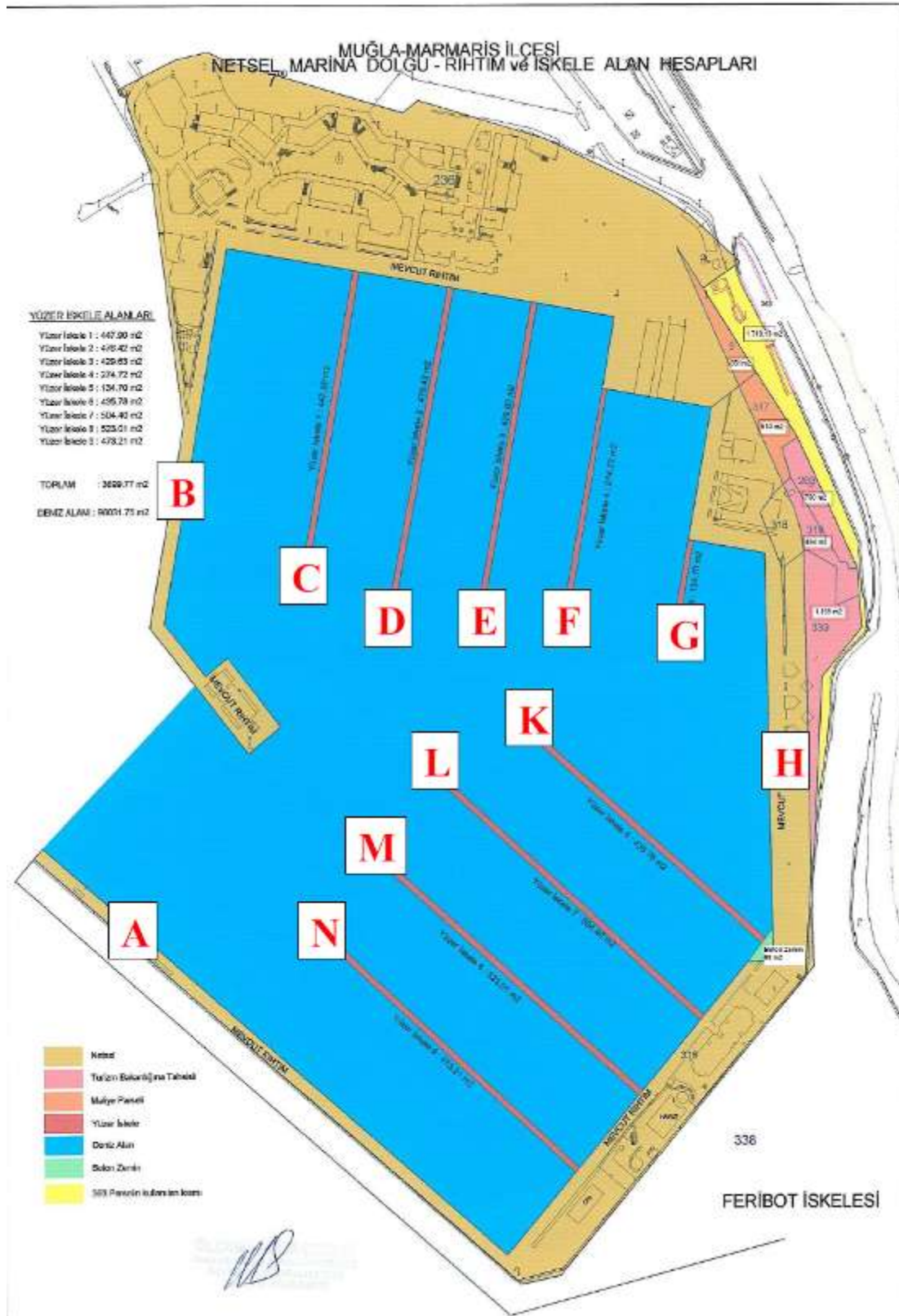
- Trafo-1: Projesinde Saniter 1 binasının hemen yanında yer alan yapı yaklaşık 108 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- Saniter 1 (Duş, WC, soyunma / giyinme ünitesi): Mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Yapı sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.
- Havuz: Saniter 1 ile Ofis 2 binasının arasında yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 48 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Yapı kısmen halka da açıktır. Yerinde yapılan incelemede havuzun yaklaşık 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca yaklaşık 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde yer almakta ve halkın kullanımına açık olup ticari kullanımlıdır. C blok tek bağımsız bölümlü olarak tapuya kaydedilmiştir.

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





**Netsel Marina Planı**

## 14.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

## 15.DEĞERLENDİRME

Marinanın değerine etki eden özet faktörler :

### **Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **Güçlü Yönler**

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

#### **Zayıf Yönler**

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

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve 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:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) 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,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin 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 alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 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 yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "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.**

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Arsa irtifak hakkı (~14 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 14 yıllık) değeri:**

Marina tesisinin işletme hakkının ekspertiz tarihi itibarıyla kalan süresi yaklaşık 14 yıldır. Arsanın satışı mümkün değildir ancak sunduğu avantajlar nedeni ile tesisin değerini etkileyen ana unsuru teşkil etmektedir.

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

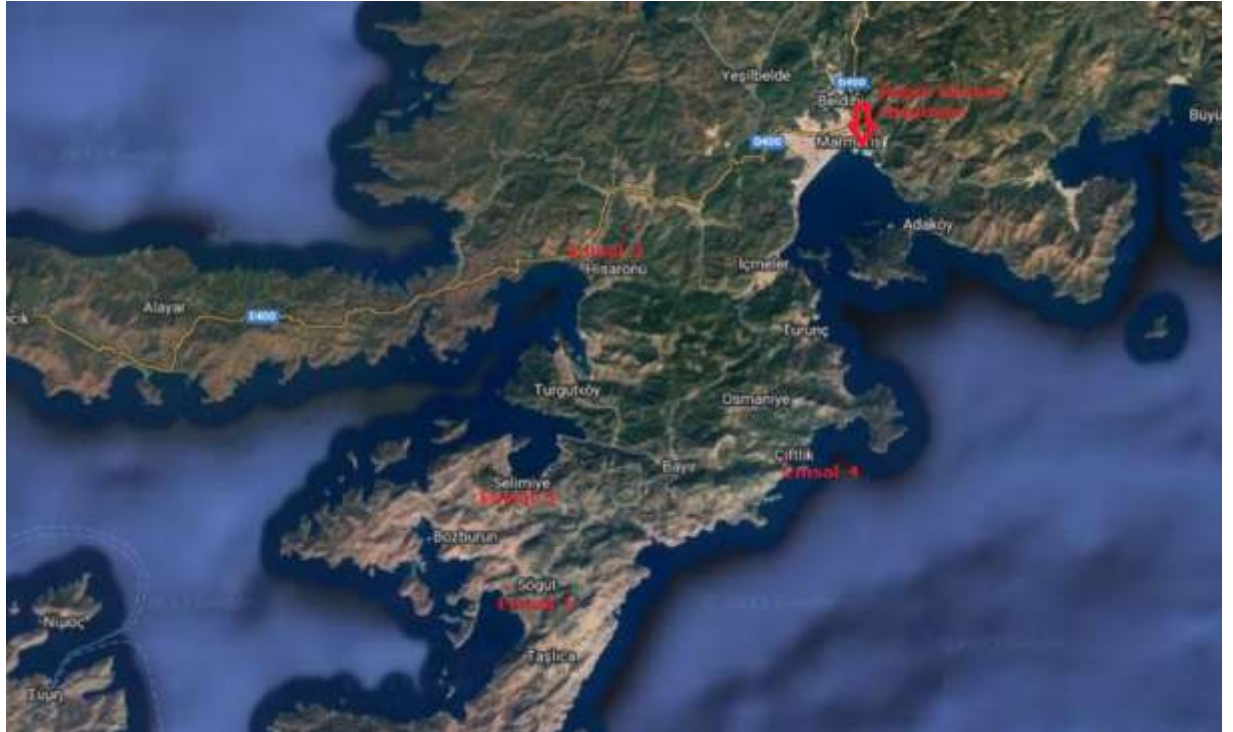
| Emsalin Durumu<br>(Konum) | Emsalin Durumu<br>(Büyüklik) | Emsalin Durumu<br>(Fonksiyon/Yap.Hakkı) | Yüzdelik Oranlar |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Çok Kötü                  | Çok Büyük                 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

## Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

- 1- Marmaris Söğüt Mahallesi, denize yaklaşık 350 m. mesafede yer alan Turizm İmarlı 350 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 7.900.000,-TL bedelle satılıktır. (22.571,-TL/m<sup>2</sup>)  
(Selimiye Ada Emlak: 546 862 38 28)
- 2- Marmaris Hisarönü Mahallesi, denize sıfır konumda yer alan Turizm İmarlı 6.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 135.000.000,-TL bedelle satılıktır. (20.769,-TL/m<sup>2</sup>)  
(Sahibinden İnşaat Emlak: 252 412 08 61)
- 3- Marmaris Selimiye Mahallesi, denize yaklaşık 300 m. mesafede yer alan Turizm İmarlı 1.100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 29.500.000,-TL bedelle satılıktır. (26.818,-TL/m<sup>2</sup>)  
(Selimiye Ada Emlak: 546 862 38 28)
- 4- Marmaris Bayır Mahallesi, Çiftlik koyunda, denize sıfır konumunda yer alan Turizm İmarlı 1.700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 68.750.000,-TL bedelle satılıktır. (40.441,-TL/m<sup>2</sup>)  
(Coldwell Banker Emlak: 505 982 90 25)

## Emsal Krokisi:



## Emsal Analizi

| EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA |                         |                |                 |                |                                |                |                 |                |                 |                        |
|----------------------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------|
|                            | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı | Alan Düzeltmesi |                | Fonksiyon ve Yapılaşma         |                | Konum/Şerefiye  |                | Toplam Düzeltme | Düzeltilmiş Değer (TL) |
| Konu Mülk                  |                         |                | 37.482,28       |                | Yat Limanı Tesis Alanı (E:0,2) |                | Marmaris Merkez |                |                 | 41.600                 |
|                            |                         | Düzeltme Oranı | Alanı           | Düzeltme Oranı |                                | Düzeltme Oranı | Durumu          | Düzeltme Oranı | Düzeltme Oranı  |                        |
| Emsal 1                    | 22.571                  | -10%           | 350             | -25%           | Orta Kötü                      | 15%            | Çok kötü        | 65%            | 45%             | 32.728                 |
| Emsal 2                    | 20.769                  | -10%           | 6.500           | -5%            | Orta Kötü                      | 15%            | Çok kötü        | 55%            | 55%             | 32.192                 |
| Emsal 3                    | 26.818                  | -10%           | 1.100           | -10%           | Orta Kötü                      | 15%            | Çok kötü        | 65%            | 60%             | 42.909                 |
| Emsal 4                    | 40.441                  | -10%           | 1.700           | -10%           | Orta Kötü                      | 15%            | Çok kötü        | 50%            | 45%             | 58.639                 |

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

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsaların konumları, **imar durumu ve üzerlerindeki tesisin (Netsel Marinanın) mevcudiyeti** dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim fiktif değeri için **41.600,-TL (\*)** kıymet hesap ve takdir edilmiştir. İrtifak hakkı değerinde 1/3 çıplak mülkiyet, 2/3 kullanım hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

Buna göre arsaların m<sup>2</sup> birim **fiktif değeri**;

41.600,-TL x 2/3 (kullanım hakkı oranı)  $\cong$  **27.733,-TL** olarak takdir edilmiştir.

**Parsellerin toplam fiktif değeri ise :**

37.482,28 m<sup>2</sup> x 27.733,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **1.039.500.000,-TL** mertebesinde.

(Bu değer 49 yıllık kullanım hakkına tekabül etmektedir.)

**Yıllık bedel:**

1.039.500.000,-TL ÷ 49 yıl  $\cong$  **21.214.000,-TL/yıl**'dır.

**Arsaların kalan yaklaşık 14 yıllık değeri ise,**

21.214.000,-TL/yıl x 14 yıl  $\cong$  **297.000.000,-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 feshedilmeyeceği kabulüne dayalıdır.

**b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımların değeri:**

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ | AMORTİSMAN (%) | AMORTİSMAN YANSITILMIŞ DEĞERİ (TL) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|------------------------------------|
| Marina Yönetim                                                                      | 421,62         | 9.750                         | 36%            | 2.630.000                          |
| Ofis 1                                                                              | 191            | 9.750                         | 36%            | 1.190.000                          |
| Ofis 2                                                                              | 90             | 9.750                         | 36%            | 560.000                            |
| Saniter 1                                                                           | 376            | 9.750                         | 36%            | 2.350.000                          |
| Trafo 1                                                                             | 108,4          | 4.250                         | 36%            | 290.000                            |
| Havuz Altı                                                                          | 48             | 9.750                         | 36%            | 300.000                            |
| A Blok (Yat Kulübü)                                                                 | 250,52         | 9.750                         | 22%            | 1.910.000                          |
| B Blok (Dükkan)                                                                     | 433,15         | 9.750                         | 36%            | 2.700.000                          |
| C Blok (Pub)                                                                        | 109,84         | 9.750                         | 36%            | 690.000                            |
| D Blok (Lokanta + Dükkan)                                                           | 1.455,21       | 9.750                         | 36%            | 9.080.000                          |
| E Blok (Dükkan + Apart Daire)                                                       | 2.364,58       | 9.750                         | 36%            | 14.750.000                         |
| F Blok                                                                              | 569,38         | 9.750                         | 36%            | 3.550.000                          |
| Kafeterya                                                                           | 300            | 9.750                         | 36%            | 1.870.000                          |
| Acil Hizmet Binası                                                                  | 143            | 9.750                         | 26%            | 1.030.000                          |
| Atölyeler                                                                           | 110            | 9.750                         | 36%            | 690.000                            |
| Saniter 2                                                                           | 376            | 9.750                         | 36%            | 2.350.000                          |
| Yüzer iskeleler                                                                     | 3.700          | 35.000                        | 26%            | 95.830.000                         |
| Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.) |                |                               |                | 30.000.000                         |
| Saha kaplaması, dolgu maliyeti ve peyzaj maliyeti maktuen (*)                       |                |                               |                | 120.000.000                        |
| <b>TOPLAM</b>                                                                       |                |                               |                | <b>291.770.000</b>                 |

(\*) Tesis arazisinin yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup> lik bölümünün saha betonu ile donatıldığı tespit edilmiştir. Buna göre saha kaplaması ve peyzaj maliyeti ortalama 2.000,-TL/m<sup>2</sup> (yaklaşık toplam 12.000.000,-TL) olarak takdir edilmiş olup kalan kısmı dolgu maliyetidir.

**Buradan hareketle tesisin toplam değeri,**

Arsa değeri (~14 yıllık irtifak değeri).....297.000.000,-TL

İnşai yatırımların değeri ..... 291.770.000,-TL olmak üzere

**TOPLAM 588.770.000,-TL'dir.**

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

588.770.000,-TL x % 44,60  $\cong$  **262.600.000,-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 14 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, 2024 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2024 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

### **Gelir Dağılımı ve Doluluk Oranları:**

Tesisin gelirlerinin büyük bölümünü oluşturan yat bağlama gelirlerinin tahmininde 2023 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 2024 yılı için 12,00 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup her yıl cari yıl tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Ortalama yat alanı ise yine işletme verilerinden hareketle 75 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

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

Tesisin 2023 yılı doluluk oranı % 95 olup 2024 yılı ve sonrası için de doluluk oranı % 95 olarak kabul edilmiştir. Tesisin denizde 700, karada 60 olmak üzere toplam bağlama kapasitesi 760 teknedir.

### **Gider Oranları:**

İşletme verilerinden hareketle giderlerinin brüt gelirin yaklaşık %35'i mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup hesaplamalarda bu oran kullanılmıştır. Bu orana irtifak hakkı için ödenen bedeller de dahildir. Ayrıca brüt gelir üzerinden yıllık % 4 oranında bakım-onarım, % 4 oranında ise yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 56'da sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Netsel Marina'nın değeri ~1.669.000.000,-TL ; Torunlar GYO'nın %44,60 hissesinin değeri ise ~744.400.000,-TL olarak bulunmuştur.



NETSEL MARINA

(TL)

Varsayımlar

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

|                                                                    | 2024          | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | 2030        | 2031          | 2032          | 2033          | 2034          | 2035          | 2036          | 2037        |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Doluluk Oranı                                                      | 95%           | 95%         | 95%         | 95%         | 95%         | 95%         | 95%         | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%         |
| Ortalama Yat Bağlama Ücreti (TL/m2)                                | 12,00         | 15,60       | 18,72       | 21,53       | 23,68       | 26,05       | 28,65       | 30,95         | 33,42         | 36,10         | 38,98         | 42,10         | 45,47         | 49,11       |
| Enflasyon Tahmini                                                  | 40%           | 30%         | 20%         | 15%         | 10%         | 10%         | 10%         | 8%            | 8%            | 8%            | 8%            | 8%            | 8%            | 8%          |
| Reel İskonto Oranı                                                 | 46,00%        | 36,00%      | 26,00%      | 21,00%      | 16,00%      | 16,00%      | 16,00%      | 14,00%        | 14,00%        | 14,00%        | 14,00%        | 14,00%        | 14,00%        | 14,00%      |
| 1 / İskonto Faktörü                                                | 1,21          | 1,70        | 2,23        | 2,75        | 3,26        | 3,78        | 4,39        | 5,05          | 5,75          | 6,56          | 7,47          | 8,52          | 9,71          | 11,07       |
| Etkin Vergi Oranı                                                  | 0%            |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |               |               |             |
| Toplam İşletme Geliri                                              | 391.342.050   | 508.744.665 | 610.493.598 | 702.067.638 | 772.274.401 | 849.501.842 | 934.452.026 | 1.009.208.188 | 1.089.944.843 | 1.177.140.430 | 1.271.311.665 | 1.373.016.598 | 1.482.857.926 | 548.454.301 |
| Yat Bağlama Gelirleri                                              | 237.177.000   | 308.330.100 | 369.996.120 | 425.495.538 | 468.045.092 | 514.849.601 | 566.334.561 | 611.641.326   | 660.572.632   | 713.418.443   | 770.491.918   | 832.131.271   | 898.701.773   | 332.396.546 |
| AVM Gelirleri                                                      | 47.435.400    | 61.666.020  | 73.999.224  | 85.099.108  | 93.609.018  | 102.969.920 | 113.266.912 | 122.328.265   | 132.114.526   | 142.683.689   | 154.098.384   | 166.426.254   | 179.740.355   | 66.479.309  |
| Diğer Gelirler                                                     | 106.729.650   | 138.748.545 | 166.498.254 | 191.472.992 | 210.620.291 | 231.682.320 | 254.850.552 | 275.238.597   | 297.257.684   | 321.038.299   | 346.721.363   | 374.459.072   | 404.415.798   | 149.578.446 |
| Toplam İşletme Giderleri                                           | 136.969.718   | 178.060.633 | 213.672.759 | 245.723.673 | 270.296.041 | 297.325.645 | 327.058.209 | 353.222.866   | 381.480.695   | 411.999.151   | 444.959.083   | 480.555.809   | 519.000.274   | 191.959.005 |
| Genel Bakım Onarım Giderleri                                       | 15.653.682    | 20.349.787  | 24.419.744  | 28.082.706  | 30.890.976  | 33.980.074  | 37.378.081  | 40.368.328    | 43.597.794    | 47.085.617    | 50.852.467    | 54.920.664    | 59.314.317    | 21.938.172  |
| Yenileme Giderleri                                                 | 15.653.682    | 20.349.787  | 24.419.744  | 28.082.706  | 30.890.976  | 33.980.074  | 37.378.081  | 40.368.328    | 43.597.794    | 47.085.617    | 50.852.467    | 54.920.664    | 59.314.317    | 21.938.172  |
| Serbest Nakit Akımı                                                | 223.064.969   | 289.984.459 | 347.981.351 | 400.178.553 | 440.196.409 | 484.216.050 | 532.637.655 | 575.248.667   | 621.268.560   | 670.970.045   | 724.647.649   | 782.619.461   | 845.229.018   | 312.618.952 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri                              | 184.609.881   | 170.314.810 | 156.127.330 | 145.411.520 | 135.011.207 | 128.027.869 | 121.405.738 | 114.020.134   | 108.019.075   | 102.333.860   | 96.947.867    | 91.845.348    | 87.011.382    | 28.230.081  |
| 29/12/2023 İtibarı İle Toplam Değer (TL)                           | 1.669.000.000 |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |               |               |             |
| 29/12/2023 İtibarı İle Torunlar GYO Hissesi'nin Toplam Değeri (TL) | 744.400.000   |             |             |             |             |             |             |               |               |               |               |               |               |             |

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

| DEĞERLEME YÖNTEMİ         | TOPLAM DEĞER (TL) |
|---------------------------|-------------------|
| İKAME MALİYET YAKLAŞIMI   | 520.370.000       |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI | 1.669.000.000     |

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 1.669.000.000,-TL olarak belirlenmiş, Torunlar GYO'nın %44,60 hissesinin değeri ise ~744.400.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **18.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **18.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

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

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

## 19.SONUÇ

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

**744.400.000,-TL** (Yediyüzkırkdörtmilyondörtüzyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Torunlar GYO hissesinin KDV dahil (%20) değeri 893.280.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024  
(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2023)

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

### Eki:

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

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

**Uygur TOST**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)

*e-imzalıdır*

*e-imzalıdır*