

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

**MUĞLA İLİ- MARMARİS İLÇESİ**

**236 ADA 5 PARSEL-316 PARSEL 318 PARSEL**

**NETSEL MARİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2014-019-GYO-019**

**Rapor Tarihi: 07.01.2015**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07.01.2015
<b>Rapor No</b>	:	2014-019-GYO-019
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2014
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi'nde yer alan 318 Parsel no'lu, 436m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 316 Parsel no'lu, 11.972m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkuller ile Tepe Mahallesi'nde yer alan 236 Ada, 5 Parsel no'lu, 25.070m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı ana taşınmaz.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	31-316 ve 5 nolu parsel üzerinde Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. adına kurulmuş olan üst hakkının ve Torunlar GYO A.Ş.'nin iştirak payının güncel pazar değerinin belirlenmesi.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	37.478m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı</b>	:	7.068m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Yat Limanı Tesis Alanı

### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (TL)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (TL)
KDV Hariç	29.410.000	83.098.000	13.117.000	37.062.000
KDV Dahil	34.704.000	98.056.000	15.478.000	43.733.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (TL)
KDV Hariç	2.297.000	5.325.000	1.024.000	2.375.000
KDV Dâhil	2.710.000	6.284.000	1.209.000	2.803.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8255 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.



**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek YILMAZ AYDIN
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Nahit ÖZTÜRKCAN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı).....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.3	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler .....	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.4.1	Muğla İli.....	10
4.4.2	Marmaris İlçesi .....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	15
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	15
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	18
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	19
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	19
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	19
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	20
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	20
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	20
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	27
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	27
6.2	Swot Analizi .....	27
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	27
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	28
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	28
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı .....	31
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	35
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	35



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	35
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	35
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	36
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	36
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	36
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
8	SONUÇ .....	38
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	38
9	EKLER .....	39





## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2015

**Rapor Numarası** : 2014-020-GYO-019

**Raporun Türü** : 31-316 ve 5 nolu parsel üzerinde Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. adına kurulmuş olan üst hakkının ve Torunlar GYO A.Ş.'nin iştirak payının güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Nahit ÖZTÜRKCAN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

**Müşteri Adresi** : Rüzgarlıbahçe Mahallesi Selvi Çıkmaı No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından çalışmaya getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tarafımıza sağladığı bilgi/belgeler ve ilgili belediyesinde yaptığımız araştırmalar dikkate alınmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılr. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşölerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılr.

## 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

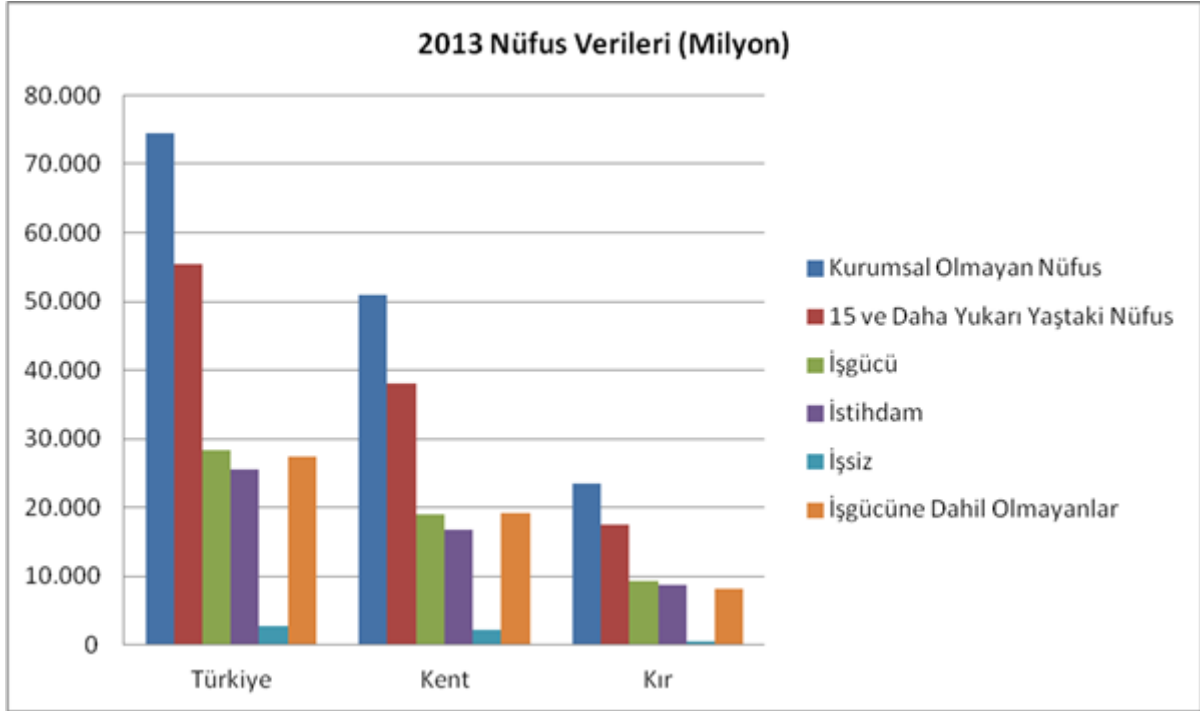
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.604	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.608	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	48	50	54	54
İstihdam Oranı (%)	45	46	43	44	51	50
İşsizlik Oranı (%)	9	10	11	12	6	6
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	12	12	11	12	12	13
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	18	19	20	21	12	14
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115

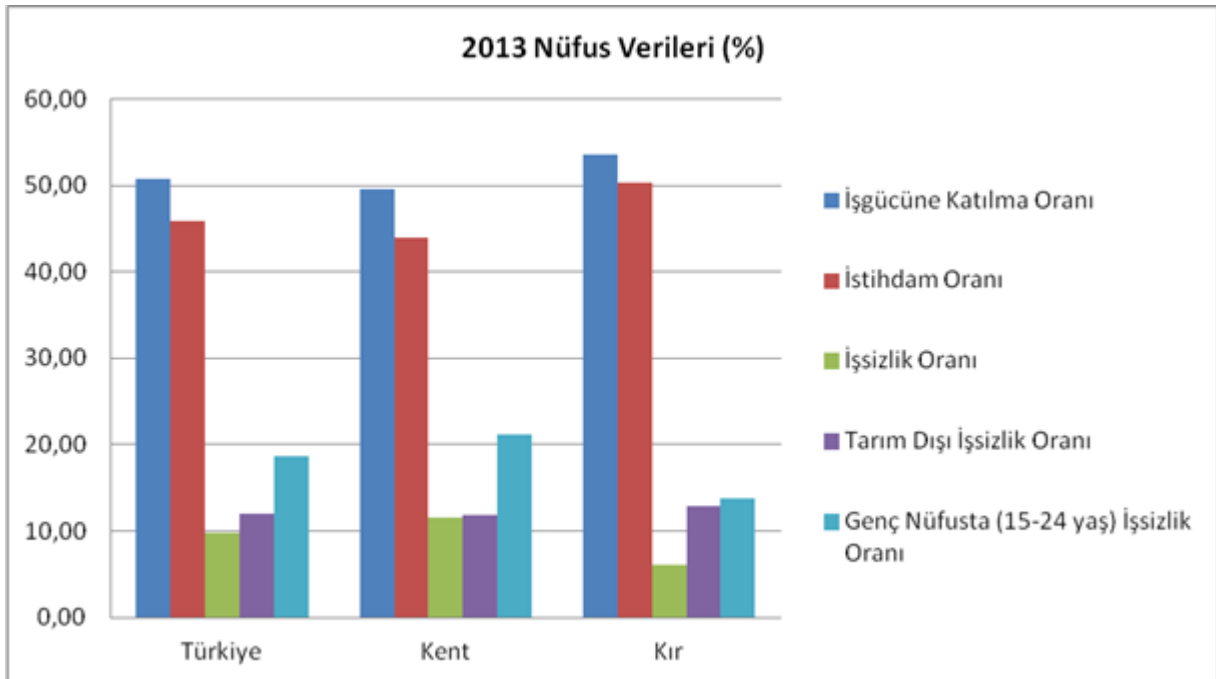
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü

için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretilmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014'ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

<b>TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER</b>					
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014*</b>	<b>2015*</b>
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,50%</b>	3,90%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,50%</b>	7,20%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-63 Milyar USD</b>	-65 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>6,00%</b>	6,20%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,90%</b>	9,60%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler)*

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup, Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.



2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine bir miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebinin arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

#### 4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,8 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır. Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarda bu sayıya ilave edildiğinde toplam ziyaretçi sayısı %9,5 artışla 38.000.000 sınırını aşmıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 11,2 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yünden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2 civarında olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.670	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

*Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013*

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11,4 artarak 32,3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22,4 milyar dolardan 25,3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan

vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise %6,4 artışla 6,7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülke arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

Deloitte Türkiye'nin 2014 yılında yayınladığı gayrimenkul sektörü raporunda göze çarpan bir konu Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 Turizm Stratejisi'dir. Burada hedeflenen ziyaretçi sayısı 63 milyon olup, hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir.

#### **4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

##### **4.4.1 Muğla İli**

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2013 itibarıyla 866.665 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nem 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 bir tanesidir. 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.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki 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 (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Hisar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında

oluşmuş depresyonların sonradan oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Masadağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.

İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kâğıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan Muğla, 2007 yılı Ocak-Eylül döneminde, 2006'nın aynı dönemine göre turist sayısını %9 artarak 2.285.258 kişi ağırlamıştır.

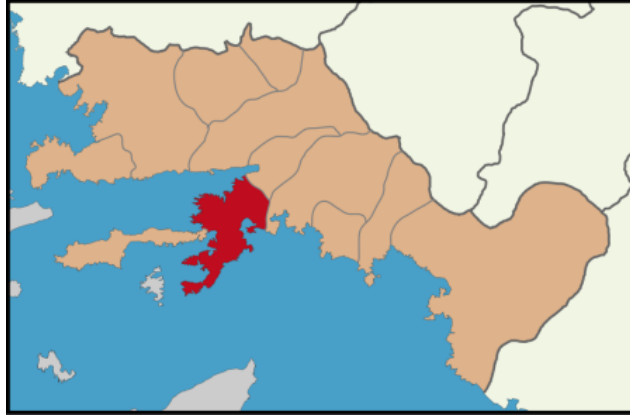
Ayrıca Dalaman'da askeri ve sivil havaalanı bulunmaktadır. Bu havaalanının yıllık 10 milyon kapasiteli dış hatlar terminalinin bulunması yurtdışından ulaşım için de önemli bir imkân sağlar.

Muğla ilinde, devlete ait ve özel 24 hastane bulunmaktadır.



#### 4.4.2 Marmaris İlçesi

Marmaris, batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika uzaklıktadır. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların konumu itibari ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindedir ve 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-gökgürültüsü) 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 1100 kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergâhı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenir. (kaynak: wikipedia)

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

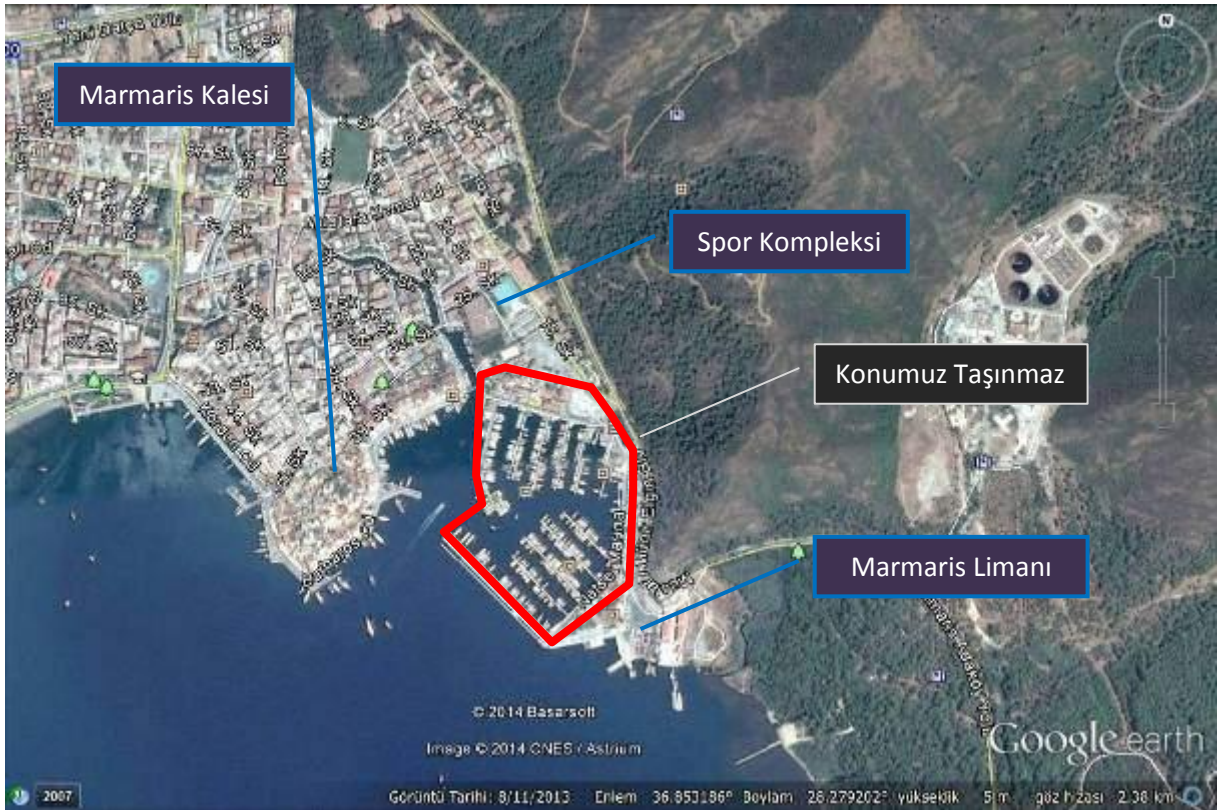
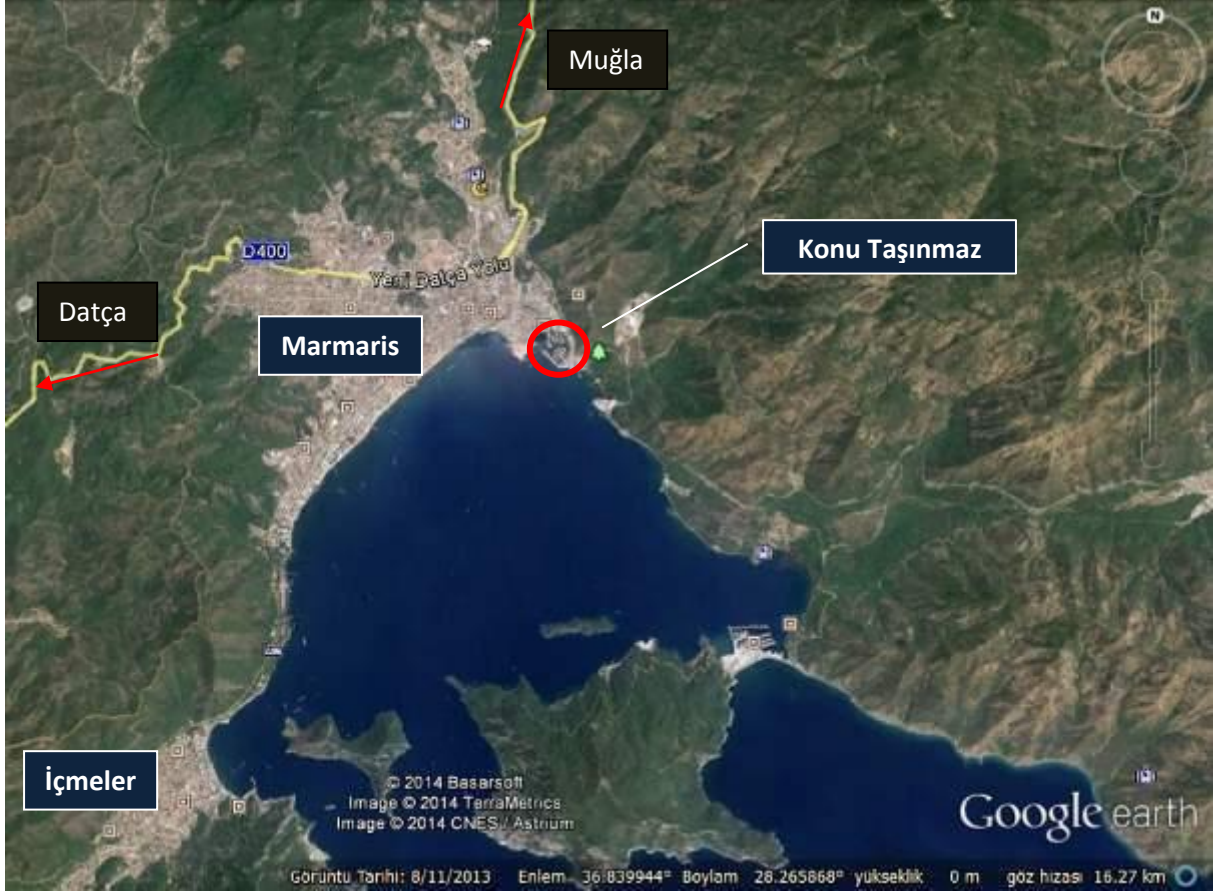
Gayrimenkul, Muğla İli, Sarıana Mahallesi, Mustafa Münir Elgin Bulvarı, No:38 de yer alan “Netsel Yat Limanı”dır.

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla yönünden Marmaris’e girişte ilk ışıklardan sola Liman yönüne döndükten sonra bu yol üzerinde yaklaşık 1,5km devam ettikten sonra yolun sağ kolunda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Marmaris Limanı’nın hemen bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmaz Marmaris Kalesi’ne ve Marmaris merkeze çok yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Spor Kompleksi, Marmaris Çarşısı, Marmaris Kalesi ve Askeriye bulunmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, konumu nedeniyle ulaşılabilirliği yüksektir.



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü*



## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	Muğla	Muğla	Muğla
<b>İlçesi</b>	:	Marmaris	Marmaris	Marmaris
<b>Mahallesi</b>	:	Ada	Ada	Tepe
<b>Pafta No</b>	:	18/1	18/1	17.18/1
<b>Ada No</b>	:	-	-	236
<b>Parsel No</b>	:	316	318	5
<b>Yüzölçümü</b>	:	11.972,00 m <sup>2</sup>	436,00 m <sup>2</sup>	25.070,00 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	:	Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (*)	Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (*)	Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. (*)
<b>Niteliği</b>	:	Arsa	Arsa	Arsa (**)
<b>Tapu Tarihi</b>	:	05.05.1989	05.05.1989	23.01.1991
<b>Yevmiye No</b>	:	912	912	161
<b>Cilt No</b>	:	4	4	24
<b>Sayfa No</b>	:	<b>316</b>	<b>318</b>	<b>2299</b>

(\*) Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne; üst hakkı ise 05.05.1989 tarihinden itibaren 49 yıllık süre ile Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'ye aittir.

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

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Marmaris İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede ve ekte sunulan tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

316 ve 318 Parseller üzerinde müşterek olarak;

#### **Beyanlar Hanesi;**

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

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi;**

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

236 Ada 5 Parsel üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesi;**

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

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi;**

- 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"

### Şerhler Hanesi:

- 08.01.1993 tarih ve 82 yevmiye numarası ile “01/01/1991 tarihinden başlamak üzere 31/12/2036 tarihine kadar 44 yıl müddetle İrfan Tezbiner ve Tahsin Şahin lehine 2.990.587.040TL bedelle kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/01/1991, Bitiş Tarih: 31/12/2036)” (D blok 15 ve D blok 23 numaralı bağımsız bölümler üzerinde.)
- 15.05.2013 tarih ve 3483 yevmiye numarası ile “Alt Kira Şerhinin Tesisi Alt Kira Sözleşmesi: Malikinin 15/05/2013 tarih Noter Sözleşmesi Miktar: 1.200.000 Türk Lirası. (Başlama Tarih: 15/05/2013, Bitiş Tarih: 31/12/2036)” (Lehdar: Selim Tekne ve Yat İşletmeciliği Kuyumculuk Su Sporları İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Ltd. Şti.) (D blok 15 ve D blok 23 numaralı bağımsız bölümler üzerinde.)
- 19.19.1994 tarih ve 1994 yevmiye numarası ile “01/01/1992 tarihinde başlayarak 31/12/2036 tarihinde sona ermek üzere 45 yıl müddetle Dan San Deniz Nakliyat ve Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/01/1992, Bitiş Tarih: 31/12/2036)” (E blok 51 numaralı bağımsız bölüm üzerinde.)
- 26.08.1991 tarih ve 1955 yevmiye numarası ile “01/09/1991 tarihinden itibaren 45 yıl müddetle Mahmut oğlu Mehmet Kayhan Kozanlı lehine 200.000.000TL bedelle kira şerhi.” (E blok 52 numaralı bağımsız bölüm üzerinde)
- 11.04.1994 tarih ve 941 yevmiye numarası ile “01/04/1993 tarihinde başlayıp 31/03/2037 tarihine kadar 44 yıl müddetle 661.575.752TL bedelle Dicle Kimya Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi. (Başlama Tarih: 01.04.1993, Bitiş Tarih: 31.03.2037)” (E blok 53 numaralı bağımsız bölüm üzerinde.)
- 07.04.1992 tarih ve 1020 yevmiye numarası ile “01.03.1991 tarihinden başlayarak 28/02/2036 tarihine kadar 172.000.000TL bedelle İsmail Orhan Öcalpiray lehine kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/03/1991, Bitiş Tarih: 08/02/2036)” (E blok 55 numaralı bağımsız bölüm üzerinde.)
- 19.08.1999 tarih ve 2085 yevmiye numarası ile “31/03/2037 tarihine kadar süreli 2.000.000.000TL Sumru Erbil lehine kira şerhi.” (E blok 56 numaralı bağımsız bölüm üzerinde.)
- 24.11.1993 tarih ve 3531 yevmiye numarası ile “15/06/1993 tarihinde başlayarak 14/06/2037 tarihine kadar 573.885.792TL bedelle Paruğ Faruk Zekioğlu lehine kira şerhi. (Başlama Tarih: 15/06/1993, Bitiş Tarih: 14/06/2037)” (E blok 57 numaralı bağımsız bölüm üzerinde.)
- 17.08.1999 tarih ve 2044 yevmiye numarası ile “14/01/2037 tarihine kadar 740.675.245TL bedelle Carlos Alfred Derivas ve Bettie Caro Derivas lehine kira şerhi.” (E blok 59 numaralı bağımsız bölüm üzerinde.)



- 09.09.1994 tarih ve 2266 yevmiye numarası ile “01/01/1992 tarihinde başlayarak 31/12/2036 tarihine kadar 45 yıl 224.000.000TL bedelle Yüksel İnşaat A.Ş. lehine kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/01/1992, Bitiş Tarih: 31.12.2036)”

### **5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu üst hakkının (binaların) Netsel Turizm Yatırımları A.Ş adına kayıtlı olduğu görülmüştür. Torunlar GYO A.Ş'nin Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'ne %44,60 oranında iştirak olduğu Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirket tanıtım sayfasındaki bilgilendirmede görülmektedir. Konu ile ilgili form ekte sunulmuştur.

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

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

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

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

Buna göre; tebliğin 28’inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5’ini ve aktif toplamının %10’unu aşmalarına imkan tanınmıştır.

*Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.’deki %44,60 oranındaki iştirakinin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.*

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

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 11.12.2014 tarihli onaylı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durum bilgileri şu şekildedir.

Taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Marmaris Yat Limanı İmar Planı’nda E:0,20 yapılaşma şartlarında “Yat Limanı Tesis Alanı”nda kalmaktadır.

#### Onaylı İmar Durum Yazısı;

T.C.  
MARMARIS BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü


SAYI :41823250-622.03/11701  
KONU :İmar Durumu Hk. 11.12.2014

Sn.NETSEL TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. adına  
Sn.Erkan ÖZATAG  
Sn.Ahmet ERTÜRK  
Sarıana Mah.Mustafa Münir Elgin Bulv. No:38/2  
MARMARIS

İLGİ: 04.12.2014 tarih ve 12106 kayıt no.lu dilekçeniz

İlgi dilekçeniz ile Marmaris,Adaköy 18/1 pafta,318 ve 316 parseller ile,17-18/1 pafta 236 ada 5 parselle ilişkin yazılı imar durumunun tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Bahse konu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Marmaris Yat Limanı İmar Planı’nda, E=0.20 yapılaşma şartlarında “Yat Limanı Tesis Alanı” kullanılmada kalmakta olup; bilgilerimize rica ederim.

Halil GÖKOVALI  
Belediye Başkanı V.  


Adres:Maslırık Cadı No:58 48700 Marmaris/MİĞLA  
Telefon:(252) 412 10 05-413 24 73-413 54 74  
Faks: (252)412 28 64 e-posta:info@marmaris.bel.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin:C. GÖR  
250106 214

### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2014 günü taşınmazın dosyası incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda ulaşılan bilgiler aşağıda liste halinde sunulmuştur.

	Yapı Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tadilattan Sonra)
A blok	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
B Blok	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	22.09.2008 / 3243	04.10.1991 / 76-13-1167	09.01.2014 / 3243
C Blok	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
D Blok	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991 / 76-13-1167	28.04.2009 / 3243
E Blok	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991 / 76-13-1167	28.04.2009 / 3243 17.01.2013 / 3243 13.06.2013 / 3243 28.04.2009 / 3243
F Blok	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991 / 76-13-1167	28.04.2009 / 3243
Saniter I	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
Saniter II	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	04.01.2008 / 3243	04.10.1991 / 76-13-1167	28.04.2009 / 3243
Ofis I	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
Ofis II	28.05.2007 / 3223	-	-	28.02.2008 / 3223	-
Trafolar	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
Havuz	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
Marina Yönetim Binası	09.12.1989 / 49-15-1167	28.09.1991 / 35-17-1167	-	04.10.1991 / 76-13-1167	-
Kafeterya	04.01.2008 / 3243	-	-	09.11.2012 / 3243	-
Atölye	04.01.2008 / 3243	-	-	13.06.2013 / 3243	-

### 5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesinden önce inşa edildiği için söz konusu kanun kapsamında bulunmamaktadırlar.

### 5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.

#### **5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

#### **5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup, imar bilgileri açısından taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

#### **5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

#### **5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu Netsel Marina, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi, 236 Ada, 5 Parsel ile Ada Mahallesi 316 ve 318 parseller üzerinde kuruludur. Parsellerin yüzölçümleri ve vasıfları şu şekildedir.

Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü
236/5	Arsa	25.070,00m <sup>2</sup>
-/316	Arsa	11.972,00m <sup>2</sup>
-/318	Arsa	436,00m <sup>2</sup>

Marina toplam 37.478,00m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur. Netsel Marmaris Marina, denizde 700, karada 130 olmak üzere toplam 830 teknelik bir kapasiteye sahiptir. Netsel Marina, 3.699,77m<sup>2</sup>lik yüzer iskele alanına ve 96.031,75m<sup>2</sup>lik deniz alanına sahiptir. Marina’da rıhtımlara ek olarak 9 adet yüzer iskele bulunmaktadır.

Marina toplamda 3 parsel üzerinde kurulu olup, bu parsellerden 318 parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

316 parsel üzerinde marina yönetim binası, ofis binaları, saniter-1, havuz ve trafo-1 binaları bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 1.187,02m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca havuz biriminde 48m<sup>2</sup> alanlı yardımcı birimler bulunmaktadır. Havuz da yaklaşık 150m<sup>2</sup> alanlıdır.

236 ada 5 parsel üzerinde ise A, B, C, D, E ve F Bloklar, saniter-2, trafo-2 ve kafeterya binaları bulunmaktadır. Bu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, tapuda bağımsız bölümler A, B, C, D, E ve F bloklar içinde oluşturulmuş, diğer binalar ortak alan hüviyetine girmektedir. Ancak, tüm taşınmazların sahibi Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. olduğundan bu durum bir problem oluşturmamaktadır. Marina görünümü ve üzerindeki yapılar aşağıda gösterilmiştir. Parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 5.832,98m<sup>2</sup>'dir.



### **236 ada 5 parsel üzerindeki yapılar;**

A blok: Projede “gümrük binası” olarak geçen bu yapı 250,52m<sup>2</sup> alanlı olup tek katlıdır. Bir kısmı yat sahiplerine ait dinlenme bölümü olarak kullanılan binanın diğer kısımları ise atıl haldedir. Bina içerisinde bir gözetleme kulesi de bulunmaktadır. A blok 10 bağımsız bölüm içerir şekilde tapuya kaydedilmiştir.



B blok: Projede “yat club” olarak geçen bu yapı 433,15m<sup>2</sup> alanlı olup 2 katlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı olarak halkın kullanımına açık bir binadır. B blok tek bağımsız bölüm olarak tapuya kaydedilmiştir.



C blok: Projede “pub” olarak geçmekte olup 109,84m<sup>2</sup> alanlı bir binadır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı olarak halkın kullanımına açık bir binadır. C blok tek bağımsız bölüm olarak tapuya kaydedilmiştir.



D blok: Projede “lokanta+dükkan” olarak geçmekte olup yapı kullanma izin belgesine göre 1.392,98m<sup>2</sup> alanlı bir binadır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı olarak halkın kullanımına açık bir binadır. D blok 23 bağımsız bölüm içerir şekilde tapuya kaydedilmiştir. D blok 2 katlı bir yapıdır. Taşınmaz içerisinde dükkan ve restoran bölümleri bulunmaktadır.



E blok: Projede “dükkan+apartman” olarak geçmekte olup projesine göre 2.142,04m<sup>2</sup> alanlı bir binadır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı olarak halkın kullanımına açık bir binadır. E blok 3 katlı bir yapıdır. E blok 63 bağımsız bölüm içerir şekilde tapuya kaydedilmiştir. Taşınmaz içerisinde dükkan, ofis ve apart bölümleri bulunmaktadır.



F blok: Projede “personel+depo” olarak geçmekte olup, yapılan tadilatla bir kısmının dükkana çevrildiği görülmüştür. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine göre 634,85m<sup>2</sup> alanlı bir binadır. Bu yapının dükkan kısmı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı olarak halkın kullanımına açık bir binadır. F blok 2 katlı bir yapıdır. F blok 14 bağımsız bölüm içerir şekilde tapuya kaydedilmiştir. Taşınmaz içerisinde dükkan, ofis ve misafirhane bölümleri bulunmaktadır.



**Kafeterya:** Projede amfi alanı olarak görülen alanda sonradan inşa edilmiş olan bir yapıdır. Yapı kullanma izin belgesine göre 292m<sup>2</sup> alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı olarak halkın kullanımına açık bir binadır.



**Saniter-2:** Projede aynı isimle tanımlanan bina, yapı kullanma izin belgesine göre 376m<sup>2</sup> alanlıdır. Bina sonradan tadilat görmüş ve bir kısmı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı bir dükkân bölümü olarak düzenlenmiştir. Yapının bir kısmı da yine alışveriş merkezine bağlı WC bölümü olarak düzenlenmiştir. Yapının diğer kısmı ise sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.



**Atölye:** Sonradan inşa edilmiş olan ve tam yeri yukarıdaki uydu görüntüsünde görülen yapının alanı yapı kullanma izin belgesine göre 110m<sup>2</sup>'dir. Bu yapı marinada bulunan yatlara hizmet veren teknik birimlerce kullanılmaktadır.



**Trafo-2:** F bloğun hemen bitişiğinde yer alan yapı 91,60m<sup>2</sup> alanlıdır.

### **316 parsel üzerindeki yapılar;**

**Ofis-1:** Marina yönetim binasının hemen yanında yer alan yapı projeye göre 191m<sup>2</sup> alanlıdır. Bina 2 katlıdır. Bina 316 parsel içinde marinanın girişine yakın bir konumda yer almaktadır.



**Ofis-2:** Yüzme havuzunun yan kısmında marinanın uzak köşesinde inşa edilmiş olan bina tek katlı olup yapı kullanma izin belgesine göre 90m<sup>2</sup> alanlıdır.



Marina Yönetim Binası: Marinanın girişine yakın konumda inşa edilen yapı projeye göre 421,62m<sup>2</sup> alanlıdır. Bina 2 katlı bir yapıdır. Yerindeki incelemede bu binanın bir kısmının tur şirketlerince kiralanmış olduğu görülmüştür.



Saniter-1: Projede aynı isimle tanımlanan bina, yine projesine göre 376m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir. (Saniter: deniz yoluyla gelen misafirlere yönelik duş, wc, soyunma. / giyinme üniteleri)



Havuz: Saniter binasının hemen yan kısmında yer alan havuz birimi içindeki WC-duş ve bar bölümleri yapı kullanma izin belgesine göre 48m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı kısmen halka da açıktır. Yerinde yapılan incelemede havuzun yaklaşık 150m<sup>2</sup> alanlı olduğu görülmüştür.



Trafo-2: Saniter-1 binasının hemen yanında yer alan yapı 108,40m<sup>2</sup> alanlıdır.

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Netsel Marina Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi'nde yer alan 318 Parsel no'lu, 436m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 316 Parsel no'lu, 11.972m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile Tepe Mahallesi'nde yer alan 236 Ada, 5 Parsel no'lu, 25.070m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kuruludur.
- Üst hakkı 22.12.1988 yılında başlamış olup, 22.12.2037 yılında sona erecektir.
- Netsel Marina, Marmaris Limanı'nın hemen bitişiğinde kuruludur.
- Netsel Marina bölgede bilinen bir lokasyon olup, içerisinde yer alan AVM ile de halkın da kullanımında olan bir tesistir.
- Netsel Marina'nın arsası; Maliye Hazinesi'ne ait olup, Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine kurulan 49 yıl süreli daimi ve müstakil aynı hak sözleşmesi vardır.



- Değerleme konusu parseller geometrik olarak düzgün bir şekle sahip olmayıp, topografik yapısı düzdür.
- Marina toplamda 3 parsel üzerinde kurulu olup, bu parsellerden 318 parselin üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
- 316 parsel üzerinde marina yönetim binası, ofis binaları, saniter-1, havuz ve trafo-1 binaları bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 1.187,02m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca havuz biriminde 48m<sup>2</sup> alanlı yardımcı birimler bulunmaktadır. Havuz da yaklaşık 150m<sup>2</sup> alanlıdır.

Yapılar	Kat Alanları (m <sup>2</sup> )
Marina Yönetim	421,62
Ofis-1	191
Ofis-2	90
Saniter-1	376
Trafo-1	108,4
Havuz *	48
	<b>1.235,02</b>

\* Havuz içindeki birimlerin alanları olup, havuz yaklaşık 150m<sup>2</sup> alanlıdır.

- 236 ada 5 parsel üzerinde ise A, B, C, D, E ve F Bloklar, saniter-2, trafo-2 ve kafeterya binaları bulunmaktadır. Bu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup tapuda bağımsız bölümler A, B, C, D, E ve F bloklar içinde oluşturulmuş, diğer binalar ortak alan hüviyetine girmektedir. Ancak, tüm taşınmazların sahibi Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. olduğundan bu durum bir problem oluşturmamaktadır. Marina görünümü ve üzerindeki yapılar aşağıda gösterilmiştir. Parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 5.832,98m<sup>2</sup>'dir.

Yapılar	Kat Alanları (m <sup>2</sup> )
A blok	250,52
B blok	433,15
C blok	109,84
D blok	1.392,98
E blok	2.142,04
F blok	634,85
Kafeterya	292
Atölye	110
Trafo-2	91,6
Saniter-2	376
	<b>5.832,98</b>

- Marinanın sunduğu bazı hizmetler şu şekildedir.



- Teknik hizmetler; 100 Ton Gezer Vinç, 15 Ton Amfibi Vinç, Basıncılı Su ile Tekne Alt Yıkama, Yakıt İstasyonu, Çevre Bakanlığı Onaylı Atık Alım Merkezi, Çelik Kızaklama Ekipmanı, Muhtelif Tekne Bakım Onarım.
- Liman hizmetleri; 7/24 Palamar Bot, Elektrik, Su, Kablosuz İnternet, Duş-Tuvalet, Engelliler için Duş-Tuvalet, 7/24 Kamera Sistemli Güvenlik, Akaryakıt, Yangın Uyarı ve Söndürme Sistemi, Otopark

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Marmaris merkezde yer aldığından yaya, toplu ulaşım ve özel araçla ulaşımının çok rahat olması.
- İçerisinde tercih edilen bir AVM'nin bulunması.
- Uzun yıllardır bilinen bir marina olduğundan, dünyanın her yerinden müşterisinin olması.
- Teknik ekip ve teknik destek sıkıntısının olmaması.
- Yat sahiplerinin her türlü ihtiyacını karşılayacak birimlerin bulunması.

#### Zayıf Yönler

- Marinanın azami kapasitesine ulaşmış olması, büyüyecek bir alanının olmaması.
- Otopark alanlarının sınırlı olması. (Yan parselden bir bölüm otopark olarak Belediye'den kiralanmıştır.)

#### Fırsatlar

- Turizmdeki olası gelişmeler ile yat ile gelecek turistlerin sayısının artma ihtimali ve buna bağlı olarak yat yeri kiralardaki yükseliş.

#### Tehditler

- Bölgede marina sayısının fazla olması ve bunun getirdiği rekabet baskısı.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Marina nitelikli, gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

#### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelik ve yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş arsa emsali bulunamamıştır. Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

##### 6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Muğla ilinde satışı gerçekleşmiş ya da halen satışta olan benzer nitelikte marina emsali bulunamamıştır. Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı (TL)	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Kaynak
<b>Emsal 1</b>	Oteller Bölgesi	Yapılan görüşmede oteller bölgesinde yer alan yamuk şeklinde ve sadece bir bölümünün denize 26 metre cephesi olan, 40.770m <sup>2</sup> yüzölçümlü, TMSF'ye ait olan arsanın yakın zamanda 1.500.-TL/m <sup>2</sup> fiyatla satıldığı bilgisi alınmıştır.		1.500.-TL	1.500.-TL	Su Emlak 252 4120205
<b>Emsal 2</b>	Genel Beyan	Yapılan görüşmede denize sıfır konumda merkeze yakın imarlı bir arsanın birim m <sup>2</sup> fiyatının en az 3.500.-TL seviyelerinde olabileceği bilgisi alınmıştır.		3.500.-TL	3.500.-TL	Su Emlak 252 4120205
<b>Emsal 3</b>	Aynı bölge	Yakın konumda, denize sıfır konumda yer alan tarla	15.635	6.500.000.-€ 19.175.000.-TL	1.226.-TL	Şafak Gayrimenkul 545 6498380
<b>Emsal 4</b>	Oteller Bölgesi	Turizm tesisi imarlı denize sıfır arsa	3.500	7.000.000.-\$ 20.650.000.-TL	5.900.-TL	Realtor Emlak 252 4123737

- **26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO Alış Kuru: 2,8255 TL**
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar hakkına sahip arsa stokunun olmadığı öğrenilmiş olup, değerlendirme konusu parsel ile benzer imar hakkına sahip somut bir arsa emsali bulunamamıştır. Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurulmuş değerlendirme konusu parselin arsa değerinin tam mülkiyet değerinin 1.500.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Birim m<sup>2</sup> arsa değerinin 1/3'ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3'ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle de arsanın üst hakkının bugünkü birim m<sup>2</sup> değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	469
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	37.478
Toplam Arsa Değeri (TL)	17.577.182
Toplam Arsa Değeri (Euro)	6.220.910
Birim Arsa Değeri	1.500.-TL
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	22,9753
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	469.-TL
<p>*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak ilk olarak 2/3'ü alınmıştır. Ardından 49 yıllık üst hakkından kalan süre hesaplanarak üst hakkının bugünkü birim arsa değeri bulunmuştur.</p>	
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(Birim Arsa Değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre)
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(1.500 TL x 2/3 x 22,9753 / 49)

#### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, yat limanı imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren yat limanı yapısının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **1.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den temin edilen değerlendirme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

**MALİYET TABLOSU (ÜST HAKKI+YAPI)**

	Miktar	Birim Maliyet	Amortisman Düşülmüş Toplam Maliyet
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>YAPI MALİYETLERİ</b>			
<b>KARA BİNALARI</b>			
Marina Yönetim	421,62	237	84.935
Ofis 1	191,00	237	38.477
Ofis 2	90,00	237	18.131
Satiner 1	376,00	237	75.745
Trafo 1	108,40	237	21.837
Havuz	48,00	237	9.670
A Blok (Yat Klübü)	250,52	237	50.467
B Blok (Dükkan)	433,15	237	87.258
C Blok (Pub)	109,84	237	22.127
D Blok (Lokanta + Dükkan)	1.392,98	237	280.616
E Blok (Dükkan + Apart Daire)	2.142,04	237	431.514
F Blok (	634,85	237	127.891
Kafeterye	292,00	237	58.823
Atölye	110,00	237	25.027
Trafo 2	91,60	237	18.453
Saniter 2	376,00	237	75.745
<b>YÜZER İSKELELER</b>	3.700,00	1185	3.946.050
<b>TOPLAM YAPI MALİYETLERİ (€)</b>			<b>5.372.766</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER,USD</b>			
Peyzaj Alanı			405.000
Dolgu Maliyeti			8.500.000
<b>TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD</b>			<b>8.905.000</b>
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD</b>			<b>14.277.766</b>
<b>DIĞER MALİYETLER</b>			
Mimarlık & Mühendislik Ücretleri	1,50%		80.591
Yatırımcı Sabit Giderleri	1%		53.728
Proje Yönetim Giderleri	2%		107.455
Yapı Denetim Ücreti	2%		107.455
Yasal İzinler ve Danışmanlık	2%		107.455
Pazarlama Harcamaları	2%		107.455
Dekorasyon Desteği	2%		107.455
Müteahhit Ücreti	10%		537.277
<b>TOPLAM DIĞER MALİYETLER (€)</b>			<b>1.208.872</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (€)</b>			<b>15.486.639</b>
<b>GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.438,21</b>
<b>Üst Hakkı Değeri (€)</b>			<b>6.220.910</b>
<b>ÜST HAKKI + YAPI DEĞERİ (€)</b>			<b>21.707.549</b>



(\*)Toplam inşaat maliyeti değeri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyet Tablosu ve benzer marina maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

(\*\*) Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan kara binalarının yapı sınıf ve grubu 4-A olarak belirlenmiş, yüzer iskele maliyetleri yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Yapıların yaklaşık yıpranma oranı %15, yenilemesi yapılmış yapıların yıpranma oranı %4 olarak belirlenmiştir.

(\*\*\*) Saha betonları, çevre düzenlemesi, çevre beton duvarları, tel örgüler vb. maliyetler yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### NETSEL MARİNA PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu marina 700 adet suda, 130 adet karada olmak üzere toplam 830 adet tekne bağlama kapasitelidir.
- Marınanın bağlama alanlarının yıllık ortalama doluluk oranının %87 olduğu ve ilerleyen yıllarda da bu oran ile işletileceği varsayılmıştır.
- Marınanın 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Marınanın 2014 yılı için büyüklüğüne ve süresine göre bağlama bedelleri ile kontratlı tekne sayıları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

NETSEL MARİNA 2014 FİYAT LİSTESİ				
M2	24,00 - 59,99	60,00 - 119,99	120,00 - 179,99	180,00 +
Günlük	1,458	1,531	1,680	1,900
1 aylık	0,902	0,948	1,037	1,211
2 aylık	0,697	0,799	0,874	1,064
3 aylık	0,583	0,670	0,729	0,890
4 aylık	0,543	0,570	0,615	0,756
5 aylık	0,507	0,530	0,569	0,703
6 aylık	0,472	0,495	0,528	0,653
7 aylık	0,438	0,459	0,489	0,607
8 aylık	0,409	0,429	0,451	0,565
9 aylık	0,380	0,401	0,417	0,523
10 aylık	0,354	0,371	0,386	0,488
11 aylık	0,329	0,345	0,355	0,453
12 aylık	0,307	0,323	0,331	0,421
KONTRATLI TEKNE SAYISI				
	444	234	34	6

- Bağlama bedellerinin her yıl %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Mevcut kontratlı tekneler dikkate alınarak ortalama tekne ebadının 64m<sup>2</sup> olduğu ve ilerleyen yıllarda değişmeyeceği varsayılmıştır.
- Müşteriden temin edilen kira gelirleri tablosuna göre alışveriş merkezinin toplam (açık+kapalı) kiralanan alanının 6.343m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Yine kira gelirleri tablosuna göre yaklaşık doluluk oranı %87 olarak alınmış ve ilerleyen yıllarda bu oranın değişmeyeceği varsayılmıştır. Alışveriş merkezi alanının ortalama metrekare birim kira değerinin 13,33.-€ olduğu hesaplanmış ve her yıl %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden temin edilen kira gelirleri tablosuna göre toplam kiralanan marina sahasının 557m<sup>2</sup> ve yaklaşık doluluk oranının %91 olduğu belirlenmiştir. Marina sahasının ortalama metrekare birim kira değeri 32,25.-€ olarak hesaplanmış ve her yıl %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden temin edilen kira gelirleri tablosuna göre toplam kiralanan bakım onarım alanlarının 243m<sup>2</sup> ve doluluk oranının %100 olduğu belirlenmiştir. Bakım onarım alanlarının ortalama metrekare birim kira değeri 34,50.-€ olarak hesaplanmış ve her yıl %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Apartların kira gelirleri peşin alınmış olup 2015 yılı itibari ile kalan yıllar için karşılığının 305.500.-€ olduğu varsayılmıştır.
- Marina genel yönetim giderlerinin toplam cironun %45'i oranında, tesis bakım onarım giderlerinin toplam cironun %4'ü oranında, yenileme yatırımlarının toplam cironun %4'ü olacağı varsayılmıştır.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre irtifak hakkı ciro bedeli, toplam cironun %5'i oranında olacağı belirlenmiştir.

#### **Genel Kabuller**

- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likit 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8255 TL kabul edilmiştir.





- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Takip eden sayfada konu gayrimenkul için geliştirilmiş nakit akışı verilmiştir.

**NETSEL MARİNA**

Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	22.12.2037	
Sözleşme Yılı	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
<b>GELİRLER</b>																									
<b>BAĞLAMA GELİRLERİ</b>																									
Toplam Bağlama Kapasitesi (Adet)	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830
Ortalama Tekne Ebadı (m2)	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
Günlük Ortalama Tekne Geliri (€)	0,315	0,323	0,331	0,339	0,348	0,356	0,365	0,374	0,384	0,393	0,403	0,413	0,424	0,434	0,445	0,456	0,468	0,479	0,491	0,504	0,516	0,529	0,542	0,556	
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	0%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
<b>TOPLAM BAĞLAMA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>5.446.338</b>	<b>5.582.497</b>	<b>5.722.059</b>	<b>5.865.111</b>	<b>6.011.738</b>	<b>6.162.032</b>	<b>6.316.083</b>	<b>6.473.985</b>	<b>6.635.834</b>	<b>6.801.730</b>	<b>6.971.773</b>	<b>7.146.068</b>	<b>7.324.719</b>	<b>7.507.837</b>	<b>7.695.533</b>	<b>7.887.922</b>	<b>8.085.120</b>	<b>8.287.248</b>	<b>8.494.429</b>	<b>8.706.790</b>	<b>8.924.459</b>	<b>9.147.571</b>	<b>9.376.260</b>	
<b>AVM GELİRLERİ</b>																									
Toplam AVM Alanı (m2)	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343	6.343
Aylık Ortalama m2 Kira Değeri (€)	13,33	13,66	14,00	14,35	14,71	15,08	15,46	15,85	16,24	16,65	17,06	17,49	17,93	18,38	18,83	19,31	19,79	20,28	20,79	21,31	21,84	22,39	22,95	23,52	
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	0%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
<b>TOPLAM AVM GELİRİ</b>	<b>0</b>	<b>904.793</b>	<b>927.413</b>	<b>950.598</b>	<b>974.363</b>	<b>998.722</b>	<b>1.023.690</b>	<b>1.049.282</b>	<b>1.075.515</b>	<b>1.102.402</b>	<b>1.129.962</b>	<b>1.158.212</b>	<b>1.187.167</b>	<b>1.216.846</b>	<b>1.247.267</b>	<b>1.278.449</b>	<b>1.310.410</b>	<b>1.343.170</b>	<b>1.376.750</b>	<b>1.411.168</b>	<b>1.446.447</b>	<b>1.482.609</b>	<b>1.519.674</b>	<b>1.557.666</b>	
<b>MARİNA SAHASI GELİRLERİ</b>																									
Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557
Aylık Ortalama m2 Kira Değeri (€)	32,25	33,06	33,88	34,73	35,60	36,49	37,40	38,34	39,29	40,28	41,28	42,31	43,37	44,46	45,57	46,71	47,88	49,07	50,30	51,56	52,85	54,17	55,52	56,91	
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	0%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	91%
<b>TOPLAM MARİNA SAHASI GELİRİ</b>	<b>0</b>	<b>201.063</b>	<b>206.089</b>	<b>211.241</b>	<b>216.522</b>	<b>221.936</b>	<b>227.484</b>	<b>233.171</b>	<b>239.000</b>	<b>244.975</b>	<b>251.100</b>	<b>257.377</b>	<b>263.812</b>	<b>270.407</b>	<b>277.167</b>	<b>284.096</b>	<b>291.199</b>	<b>298.479</b>	<b>305.941</b>	<b>313.589</b>	<b>321.429</b>	<b>329.465</b>	<b>337.701</b>	<b>346.144</b>	
<b>BAKIM ONARIM GELİRLERİ</b>																									
Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243
Yıllık Ortalama m2 Kira Değeri (€)	34,50	35,36	36,25	37,15	38,08	39,03	40,01	41,01	42,03	43,09	44,16	45,27	46,40	47,56	48,75	49,97	51,22	52,50	53,81	55,15	56,53	57,95	59,39	60,88	
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>TOPLAM BAKIM ONARIM GELİRİ</b>	<b>0</b>	<b>102.905</b>	<b>105.477</b>	<b>108.114</b>	<b>110.817</b>	<b>113.588</b>	<b>116.427</b>	<b>119.338</b>	<b>122.322</b>	<b>125.380</b>	<b>128.514</b>	<b>131.727</b>	<b>135.020</b>	<b>138.396</b>	<b>141.856</b>	<b>145.402</b>	<b>149.037</b>	<b>152.763</b>	<b>156.582</b>	<b>160.496</b>	<b>164.509</b>	<b>168.622</b>	<b>172.837</b>	<b>177.158</b>	
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>0</b>	<b>6.655.099</b>	<b>6.821.476</b>	<b>6.992.013</b>	<b>7.166.813</b>	<b>7.345.984</b>	<b>7.529.633</b>	<b>7.717.874</b>	<b>7.910.821</b>	<b>8.108.592</b>	<b>8.311.306</b>	<b>8.519.089</b>	<b>8.732.066</b>	<b>8.950.368</b>	<b>9.174.127</b>	<b>9.403.480</b>	<b>9.638.567</b>	<b>9.879.531</b>	<b>10.126.520</b>	<b>10.379.683</b>	<b>10.639.175</b>	<b>10.905.154</b>	<b>11.177.783</b>	<b>11.457.228</b>	
<b>GİDERLER</b>																									
Genel Yönetim Giderleri (€)	45%	0	2.994.794	3.069.664	3.146.406	3.225.066	3.305.693	3.388.335	3.473.043	3.559.869	3.648.866	3.740.088	3.833.590	3.929.430	4.027.666	4.128.357	4.231.566	4.337.355	4.445.789	4.556.934	4.670.857	4.787.629	4.907.319	5.030.002	5.155.752
Tesis Bakım Onarım Giderleri (€)	4%	0	266.204	272.859	279.681	286.673	293.839	301.185	308.715	316.433	324.344	332.452	340.764	349.283	358.015	366.965	376.139	385.543	395.181	405.061	415.187	425.567	436.206	447.111	458.289
Yenileme Yatırımları (€)	4%	0	266.204	272.859	279.681	286.673	293.839	301.185	308.715	316.433	324.344	332.452	340.764	349.283	358.015	366.965	376.139	385.543	395.181	405.061	415.187	425.567	436.206	447.111	458.289
İrtifak Hakkı Bedeli (€)	0	0	291.951	299.250	306.731	314.399	322.259	330.316	338.574	347.038	355.714	364.607	373.722	383.065	392.642	402.458	412.519	422.832	433.403	444.238	455.344	466.728	478.396	490.356	502.614
İrtifak Hakkı Ciro Bedeli (€)	5%	0	332.755	341.074	349.601	358.341	367.299	376.482	385.894	395.541	405.430	415.565	425.954	436.603	447.518	458.706	470.174	481.928	493.977	506.326	518.984	531.959	545.258	558.889	572.861
<b>TOPLAM GİDERLER (€)</b>	<b>0</b>	<b>4.151.908</b>	<b>4.255.706</b>	<b>4.362.099</b>	<b>4.471.151</b>	<b>4.582.930</b>	<b>4.697.503</b>	<b>4.814.941</b>	<b>4.935.314</b>	<b>5.058.697</b>	<b>5.185.164</b>	<b>5.314.794</b>	<b>5.447.663</b>	<b>5.583.855</b>	<b>5.723.451</b>	<b>5.866.538</b>	<b>6.013.201</b>	<b>6.163.531</b>	<b>6.317.619</b>	<b>6.475.560</b>	<b>6.637.449</b>	<b>6.803.385</b>	<b>6.973.470</b>	<b>7.147.806</b>	
<b>NET MARİNA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>2.503.190</b>	<b>2.565.770</b>	<b>2.629.914</b>	<b>2.695.662</b>	<b>2.763.054</b>	<b>2.832.130</b>	<b>2.902.933</b>	<b>2.975.507</b>	<b>3.049.894</b>	<b>3.126.142</b>	<b>3.204.295</b>	<b>3.284.403</b>	<b>3.366.513</b>	<b>3.450.676</b>	<b>3.536.943</b>	<b>3.625.366</b>	<b>3.716.000</b>	<b>3.808.900</b>	<b>3.904.123</b>	<b>4.001.726</b>	<b>4.101.769</b>	<b>4.204.313</b>	<b>4.309.421</b>	
<b>APART GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>305.500</b>																							
<b>TOPLAM NET MARİNA GELİRİ</b>	<b>0</b>	<b>2.808.690</b>	<b>2.565.770</b>	<b>2.629.914</b>	<b>2.695.662</b>	<b>2.763.054</b>	<b>2.832.130</b>	<b>2.902.933</b>	<b>2.975.507</b>	<b>3.049.894</b>	<b>3.126.142</b>	<b>3.204.295</b>	<b>3.284.403</b>	<b>3.366.513</b>	<b>3.450.676</b>	<b>3.536.943</b>	<b>3.625.366</b>	<b>3.716.000</b>	<b>3.808.900</b>	<b>3.904.123</b>	<b>4.001.726</b>	<b>4.101.769</b>	<b>4.204.313</b>	<b>4.309.421</b>	

<b>Risksiz Getiri oranı</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>
<b>Risk Primi</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,4%</b>
<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>8,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,5%</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)</b>	<b>30.710.861</b>	<b>29.412.073</b>	<b>28.197.594</b>
<b>NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)</b>	<b>30.710.000</b>	<b>29.410.000</b>	<b>28.200.000</b>
<b>NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>86.771.000</b>	<b>83.098.000</b>	<b>79.679.000</b>

Konu gayrimenkulün **31.12.2014** tarihi itibari ile "Gelir İndirgeme Yöntemi" ile değeri **29.410.000 EURO (83.098.000 TL)** olarak belirlenmiştir.

#### 6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımı gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değeri dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre değerleme konusu tesisin yıllık kira değeri **2.297.000- EURO (5.325.000 - Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %9 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	2.503.190

Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (USD)	2.297.000
Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	5.325.000

#### 6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (marina olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

#### 6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde Netsel Marina adı altında faaliyet gösteren marina yer almaktadır. Gerek Maliyet yaklaşımında yapı değerleri gerekse gelir yaklaşımında gelir projeksiyonları bu marina için hesaplanmıştır. Ancak taşınmazlar malikinin Maliye Hazinesi olması, Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. taşınmazların tamamı üzerinde 2037 yılına kadar üst hakkının olması ve bu üst hakkının kısmen veya tamamen devir ve temlikinin söz konusu olmaması nedeniyle taşınmazın tamamının üst hakkı değeri takdir edilmiştir.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların “Marina” nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **21.708.000 Euro (61.336.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan net bugünkü değeri **29.410.000 Euro (83.098.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre taşınmazın bir yıllık yaklaşık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre taşınmazın yıllık kira değeri yaklaşık **2.297.000.- EURO (5.325.000.- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu, konumu, mevcut imar durumu, gelir getiren bir mülk olması gibi özellikleri değerlendirildiğinde, gelir indirgeme yöntemine göre belirlenen değer, taşınmazın piyasa değerini daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi’nde yer alan 318 Parsel no’lu, 436m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 316 Parsel no’lu, 11.972m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkuller ile Tepe Mahallesi’nde yer alan 236 Ada, 5 Parsel no’lu, 25.070m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine 49 yıl süre ile “Daimi ve Müstakil Ayni Hak” tesis edilmiştir.



Torunlar GYO A.Ş.'nin Netsel Turizm Yatırımları A.Ş.'de %44,60 oranında iştiraki olduğu Kamuyu Aydınlatma Platformunda şirket tanıtım sayfasındaki bilgilendirmede görülmektedir.

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

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

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

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

Buna göre; tebliğin 28'inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5'ini ve aktif toplamının %10'unu aşmalarına imkan 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.*

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak 49 yıllık üst hakkı sözleşmesinin kalan süresince ortaya çıkacak potansiyel gelirin değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Daha sonra Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin hissenin değeri hesaplanmıştır.

#### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (TL)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (TL)
KDV Hariç	29.410.000	83.098.000	13.117.000	37.062.000
KDV Dahil	34.704.000	98.056.000	15.478.000	43.733.000

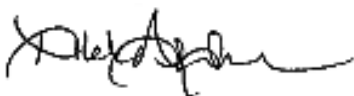
	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri Torunlar GYO A.Ş. Payı (TL)
KDV Hariç	2.297.000	5.325.000	1.024.000	2.375.000
KDV Dâhil	2.710.000	6.284.000	1.209.000	2.803.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8255 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı



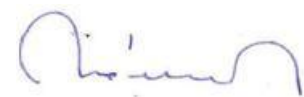
Nahit ÖZTÜRKAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Kullanım İzin Belgesi
5. Bağımsız Bölüm Listesi
6. Krokiler
7. Fotoğraflar
8. Torunlar GYO KAP Duyurusu
9. Özgeçmişler
10. SPK Lisans Örnekleri