

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDE
236 ADA 5 PARSEL, 101 ADA 4 VE 6 PARSELLER
ÜZERİNDE YER ALAN NETSEL MARİNA**

GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510220
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU (NETSEL MARİNA'NIN ÜST HAKKI KULLANIM DEĞERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	SARIANA MAHALLESİ, MUSTAFA MÜNİR ERGÜN BULVARI, NETSEL MARİNA NO:38 MARMARİS / MUĞLA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	ÜST HAKKI
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	SARIANA MAHALLESİ, MUSTAFA MÜNİR ERGÜN BULVARI, NETSEL MARİNA NO:38 MARMARİS / MUĞLA
TAPU KAYDI	BKNZ TAPU BİLGİLERİ
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	BKNZ TAPU BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKNZ. İMAR DURUMU
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	MARİNA - AVM

YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: -	Yapım Yılı:
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM - MARİNA	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	11046,70 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir Alan	6367,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	32,0%
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AYI)	1.757,26 TL/Ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
TORUNLAR GYO A.Ş.'NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.413.100.000 TL
TORUNLAR GYO A.Ş.'NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.695.720.000 TL
POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	61.751.600 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı -Mülkiyet Listesi (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu (kopya)
- Ek 5** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 6** - Şerh Beyan Yazısı
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Muğla ili Marmaris ilçesi Tepe Mahallesi 236 ada 5 parsel ve 101 ada 4 ve 6 parsellerde bulunan Netsel Marinaya ait hakların değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Muğla ili Marmaris ilçesi Tepe Mahallesi 236 ada 5 parsel ve 101 ada 4 ve 6 parsellerde bulunan Netsel Marina'nın değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2510220 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan 1 adet rapor bilgisi bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503075		
Rapor Tarihi	7.07.2025		
Rapor Konusu	236 ADA 5 PARSEL, 101 ADA 4 VE 6 PARSELLER ÜZERİNDE YER ALAN NETSEL MARİNANIN GAYRİMENKULE DAYALI HAKKI		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.249.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****236 ADA 5 PARSEL**

İli	:	MUĞLA
İlçesi	:	MARMARİS
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	TEPE
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	ILICA
Pafta No	:	17-18/1
Ada No	:	236
Parsel No	:	5
Alanı (m ²)	:	25.070,00
Hisse oranı	:	(1/1)
Vasfı	:	ARSA
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI (DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI)
Sahibi (*)	:	NETSEL TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V
Blok No	:	Ektedir.
Katı	:	Ektedir.
Bağımsız Bölüm	:	Ektedir.
Arsa Payı	:	Ektedir.
Yevmiye No	:	525
Cilt No	:	Ektedir.
Sayfa No	:	Ektedir.
Tapu Tarihi	:	28.02.1991

101 ADA 4 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : MARMARİS
Bucağı : -
Mahallesi : ADA Köyü
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : ILICA
Pafta No : O20-B-11-C-4-C, O20-B-11-C-4-D
Ada No : 101
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 436,00
Hisse oranı : (1/1)
Vasfı : ARSA
Tapu Cinsi : DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI
Sahibi (*) : NETSEL TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V
Yevmiye No : 2022
Cilt No : 4
Sayfa No : 328
Tapu Tarihi : 5.03.2018

101 ADA 6 PARSEL

İli	:	MUĞLA
İlçesi	:	MARMARİS
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	ADA Köyü
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	İLİCA
Pafta No	:	O20-B-11-C-4-C, O20-B-11-C-4-D
Ada No	:	101
Parsel No	:	6
Alanı (m ²)(*)	:	0 (11.975,8m ²)
Hisse oranı	:	(1/1)
Vasfı	:	ARSA
Tapu Cinsi	:	DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI
Sahibi	:	NETSEL TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V
Yevmiye No	:	2022
Cilt No	:	4
Sayfa No	:	327
Tapu Tarihi	:	5.03.2018

-Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.Parseller 05.05.1989 tarihinden itibaren 49 yıllık süre ile Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine üst hakkı kurulmuştur. Taşınmazın üst hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. Üzerine olup, Torunlar GYO A.Ş.'nin ortaklık payının %44,60 olduğu bilgisi paylaşılmıştır. Değerlemede parsellerin kalan kullanım hakkı süresi yaklaşık 12 yıl olarak dikkate alınmıştır.

-Parsellerin ada/parsel numaraları ve yüzölçümleri yukarıdaki gibi güncellenmiştir.
 (*) 101 ada 6 parselin yüzölçümü takbis belgesinde "0 m²" olarka görülmekte olup, TKGM Parsel Sorgu sisteminden parselin yüzölçümü 11.975,80m² olduğu görülmüştür.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından 11.12.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

101 Ada 4 ve 6 Parseller Üzerinde;

Beyan:

- 05/05/1989 Tarih 913 Yevmiye Numaralı Resmi Senette Şart Değişikliği Vardır (24.12.2024 Tarih, 16143 Yevmiye)
- Daimi Ve Müstakil Aynı Hak Olarak 327 Sahifede Kayıtlıdır. 05/05/1989 Ta Yev: 912 (05.05.1989 Tarih, 912 Yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- M: Maliye Hazinesi Lehine Seneliği 63.450.055 TL Den Bedelle 22/12/2037 Tarihine Kadar Gayrimenkul Mükellefiyeti (31.05.1989 Tarih, 1033 Yevmiye)
- 49 Yıl Müddetle Net Sel Turizm Yatırımları A.Ş. Lehine Daimi Ve Müstakil Aynı Hak Vardır. (05.05.1989 Tarih, 912 Yevmiye)

101 Ada 6 Parsel Üzerinde;

Beyan:

- Diğer (Konusu: Milli Park Sınırları İçerisinde Kalmaktadır.(Gerçek ve tüzel kişilere satışının yapılmaması için)) Tarih: - Sayı: - (27.03.2023 tarih, 4441 yevmiye)

236 Ada 5 Parsel Üzerinde Müşterek Olarak:

Beyan:

- Yönetim Planı:28/02/1991 (Tarih Ve Yevmiye Belirtilmemiştir.)
- 31/05/1989 Tarih 1033 Yevmiye Numaralı Resmi Senette Şart Değişikliği Vardır (24.12.2024 Tarih, 16143 Yevmiye)
- Diğer (Konusu: Milli Park Sınırları İçerisinde Kalmaktadır.(Gerçek Ve Tüzel Kişilere Satışının Yapılmaması İçin)) Tarih: - Sayı: - (27.03.2023 Tarih, 4441 Yevmiye)
- Daimi Ve Müstakil Aynı Hak Olarak Tepe Mah.2299 Sahifede Kayıtlıdır.23/01/1991 Ta.Y:161 (23.01.1991 Tarih, 161 Yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Maliye Hazinesi Lehine Seneliği 63.450.055 TL Bedelle 22/12/2037 Tarihine Kadar Gayrimenkul Mükellefiyeti (Tarih Ve Yevmiye Belirtilmemiştir.)

Serhler Hanesinde:

(D Blok 15 ve 23 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-Alt Kira Sözleşmesi : MALİK nin 15/05/2013 tarih Noter Sözleşmesi ,Miktar : Toplam 10000000 Türk Lirası (15.05.2013 tarih, 3483 yevmiye) (SELİN TEKNE VE YAT İŞLETMECİLİĞİ KUYUMCULUK SU SPORLARI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, BAYSAL TURİZM ÖZEL EĞİTİM HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine)
-İRFAN TEZBİNER, TAHSİN ŞAHİN lehine 01/01/1991 tarihinden başlamak üzere 31/12/2036 tarihine kadar 44 yıl müddetle İrfan Tezbiner ve Tahsin Şahin lehine 2.990.587.040.-TL bedelle kira şerhi bulunmaktadır.

(E Blok 51 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-01/01/1992 Tarihinde Başlayarak 31/12/2036 Tarihinde Sona Ermek Üzere 45 Yıl Müddetle 224.000.000TL.Bedelle Dan San Deniz Nakliyat Ve Sanayi Aş.Lehine Kira Şerhi 19/09/1994 Tarih 2349 Yevmiye (19.09.1994 Tarih, 1994 Yevmiye)

(E Blok 52 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-01/09/1991 Tarihinden İtibaren 45 Yıl Müddetle Mahmut Oğlu Mehmet Kayhan Kozanlı Lehine 200.000.000TL Bedelle Kira Şerhi 26/08/1991 Tarih 1955 Yevmiye (26.08.1991 Tarih, 1955 Yevmiye)

(E Blok 53 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-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 11/04/1994 Tarih 941 Yevmiye (11.04.1994 Tarih, 941 Yevmiye)

(E Blok 55 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-01/03/1991 Tarihinden Başlayarak 28/02/2036 Tarihine Kadar 172.000.000TL.Bedelle İsmail Orhan Öcalpiray Lehine Kira Şerhi 07/04/1992 Tarih Ve 1020 Yevmiye (07.04.1992 Tarih, 1020 Yevmiye)

(E Blok 56 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-31/03/2037 Tarine Kadar Süreli 2.000.000.000TL. Sumru Erdil Lehine Kira Şerhi 19/08/1999 Tarih Ve 2085 Yevmiye (19.08.1999 Tarih, 2085 Yevmiye)

(E Blok 57 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-15/06/1993 Tarihinde Başlayarak 14/06/2037 Tarihine Kadar 573.885.792tl Bedelle Paruğ Faruk Zekioğlu Lehine Kira Şerhi (24.11.1993 Tarih, 3531 Yevmiye)

(E Blok 59 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-14/01/2037 Tarihine Kadar 740.675.245TL. Bedelle Carlos Alfred Derivas Ve Bettie Carol Derivas Lehine Kira Şerhi 17/08/1999 Tarih Ve 2044 Yevmiye (17.08.1999 Tarih, 2044 Yevmiye)

(E Blok 61 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-15/05/1995 Tarihinde Başlayarak 14/05/2036 Tarihine Kadar 41 Yıl 3.116.789tl.Bedelle Toby John St George Coulfeld Lehine Kira Şerhi 04/08/1995 Tarih Ve 2323 Yevmiye (04.08.1995 Tarih, 2323 Yevmiye)

(E Blok 63 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde)

-01/01/1992 Tarihinde Başlayarak 31/12/2036 Tarihine Kadar 45 Yıl 224.000.000.Tl Bedelle Yüksel İnşaat Aş Lehine Kira Şerhi 09/09/1994 Tarih 2266 Yevmiye (09.09.1994 Tarih, 2266 Yevmiye)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir.

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

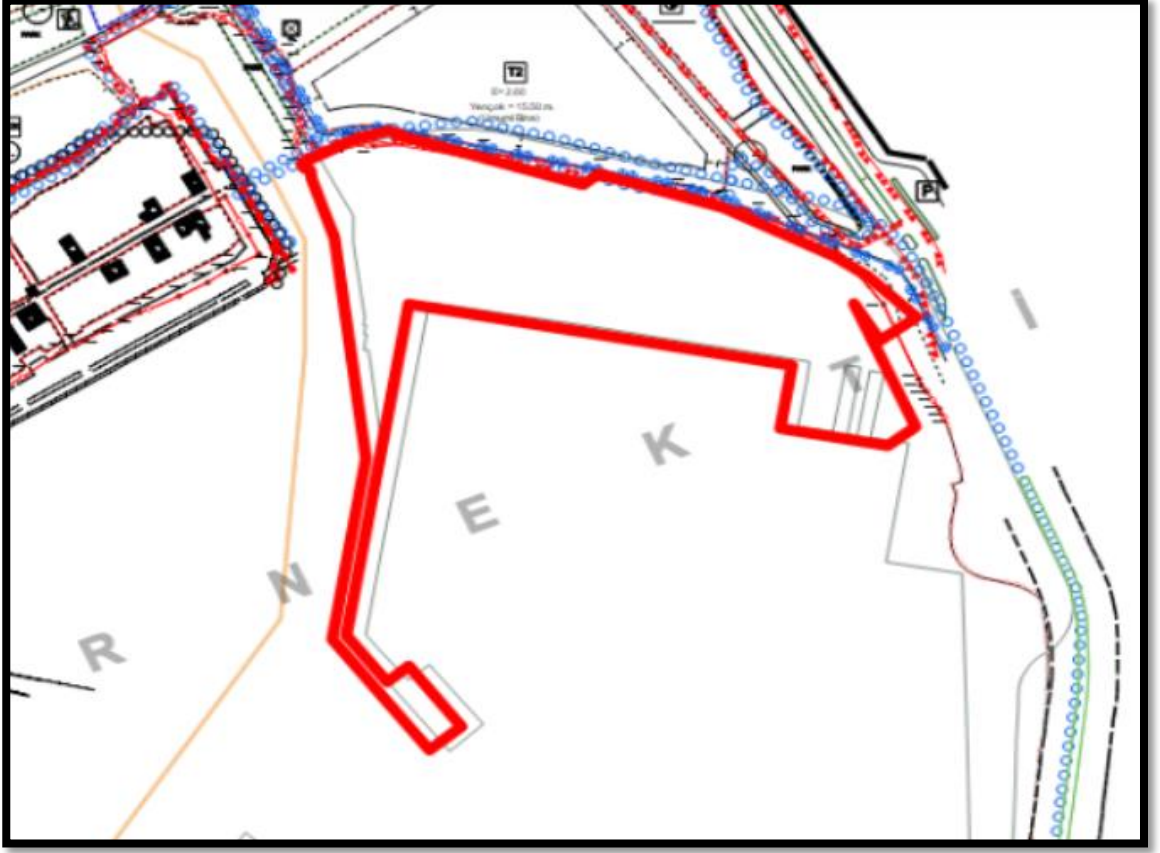
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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.

YAT LİMANI PLAN NOTLARI:

1. Planlama alanında kültür ve turizm bakanlığından turizm yatırım belgesi alınmadan inşaat yapılamaz.turizm işletme belgesi alınmadan işletmeye açılmaz.
2. Uygulamalar kültür ve turizm bakanlığınca uygun görülecek vaziyet planına uygun olarak yapılacaktır.
3. Yapılacak tesislerde turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve nitelikliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Söz konusu plan sınırı içindeki kıyı ve sahil şeridinde 3621/3830 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
5. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılması planlanan kıyı yapısına ait uygulama projeleri (gerekli etüd hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte) 3348 sayılı kanunun 9.maddesi uyarınca ulaştırma bakanlığı dlh.inş.gd.md.lüğünce onaylanmak üzere verilecek ve dlh.inş.gn.md.lüğü onaylı projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına başlanmayacaktır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Yapı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı	Tadilat Ruh. Tarih ve Sayı	Tadilat Ruh. Tarih ve Sayı	Yapı Kull. İzn. Belgesi Tarih ve Sayı	Yapı Kull. İzn. Belgesi Tarih ve Sayı
A Blok	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	-
B Blok	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	22.09.2008 3243	04.10.1991 76-13-1167	22.09.2008/3243 09.01.2014/3243
C Blok	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	-
D Blok	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	04.01.2008 3243	04.10.1991 76-13-1167	28.04.2009/3243
E Blok	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	04.01.2008 3243	04.10.1991 76-13-1167	28.04.2009/3243 17.01.2013/3243 13.06.2013/3243 28.04.2009/3243
F Blok	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	04.01.2008 3243	04.10.1991 76-13-1167	-
Saniter I	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	28.04.2009/3243
Saniter II	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	04.01.2008 3243	04.10.1991 76-13-1167	-
Ofis I	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	-
Ofis II	28.05.2007 3223	-	-	28.02.2008 3223	-
Trafolar	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	-
Havuz	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	-
Marina Yönetim Binası	09.12.1989 49-15-1167	28.09.1991 35-17-1167	-	04.10.1991 76-13-1167	-
Kafeterya	04.01.2008 3243	-	-	09.11.2012 3243	-
Atölye	04.01.2008 3243	-	-	13.06.2013 3243	-
Acil Hizmet Binası	08.08.1994 1167	-	-	-	-
Mağaza		24.10.2011 3243 (Yenil.)			
Kafeterya		14.09.2012 3243 (Tad.)			
Kafeterya		09.11.2012 3243 (İs. Değ)			
Atölye		30.01.2013 3243 (Yenil.)			

T.C. Turizm Bakanlığı tarafından alınmış olan 04.04.1990 tarih ve 1994/2 Sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ						
Başvuru No	Tarihi	Belge No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Alanı (m ²)	B.B. Alanı (m ²)	Veriliş Nedeni
5441990	25.06.2019	SVFDATU3	B01	326,99 m ²	397,23 m ²	Ticari
5442831	25.06.2019	F3FRJBUA	B02	326,99 m ²	361,42 m ²	Ticari
5444685	25.06.2019	8VJRTEEH	C01	98,01 m ²	233,50 m ²	Ticari
5445309	25.06.2019	K4SVKN7N	Z01	1.029,60 m ²	108,27 m ²	Ticari
5445593	25.06.2019	LU9SDP2K	Z02	1.029,60 m ²	85,99 m ²	Ticari
5445790	25.06.2019	BTBDE9FS	Z03	1.029,60 m ²	16,94 m ²	Ticari
5446951	25.06.2019	SA32JKF2	1	1.029,60 m ²	331,42 m ²	Ticari
5448082	25.06.2019	HPJJ9Z55	2-3	1.029,60 m ²	305,38 m ²	Ticari
5448381	25.06.2019	29Y1H7EB	2	14,80 m ²	14,80 m ²	Ticari
5448783	25.06.2019	TA78ED6L	1	90,78 m ²	90,78 m ²	Ticari
5449747	25.06.2019	HUS49TZ6	1	124,36 m ²	248,71 m ²	Ticari
5450019	25.06.2019	T4PSTH1N	Z7-Z8	421,76 m ²	203,36 m ²	Ticari
5450305	25.06.2019	PEA7H7EF	F14-1	421,76 m ²	40,00 m ²	Ticari
5450387	25.06.2019	F458M9MK	F14-2	421,76 m ²	40,00 m ²	Ticari
5450493	25.06.2019	NE4RY8DL	F14-3	421,76 m ²	40,00 m ²	Ticari
5450582	25.06.2019	N3C71Z12	F14-4	421,76 m ²	40,00 m ²	Ticari
5450747	25.06.2019	KHNT6P7M	1	53,58 m ²	53,58 m ²	Ticari
5451174	25.06.2019	TZ24FA95	1	384,15 m ²	535,90 m ²	Ticari
5451286	25.06.2019	N9CLAK3C	2	384,15 m ²	46,00 m ²	Ticari

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

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.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - 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

Bu değerlendirme raporu, üst hakkı değerlemesi için hazırlanmıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkullere ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Netsel Marina; Muğla İli Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Arsa" olarak kayıtlı 236 ada 5 parselde yer alan Marina ve AVM binasıdır. Parsel ada formunda olup, geometrik olarak amorf formundadır. Parselin yüz ölçümü 25.070 m²'dir.

Taşınmazlardan Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Arsa" olarak kayıtlı 101 ada 4 parselde yer alan Marinaya ait bölümdür. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin yüz ölçümü 436,00 m²'dir.

Taşınmazlardan Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Arsa" olarak kayıtlı 101 ada 6 parselde yer alan Marinaya ait bölümdür. Parsel geometrik olarak amorf formundadır. Parselin yüz ölçümü 11.975,80 m²'dir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Marmaris'in kalbinde, 36°51'02" K –28°16'38" D koordinatlarında yer alan Netsel Marina, 1989'dan bu yana hizmet veren, "şehir marinası" konseptinin öncülerindendir. Şehir merkeziyle yalnızca 2 dakika yürüme mesafesinde olan marina, tarihi Marmaris Kalesi'ne ve eğlence bölgelerine komşudur. Marmaris Netsel Marina, hem yatçılık için stratejik ve güvenli bir üs hem de şehrin canlı yaşamıyla iç içe bir buluşma noktasıdır. Dalaman Havalimanı'na yaklaşık 90 km, Bodrum'a 120 km mesafede olması ulaşım açısından da kolaylık sağlar. Mavi Yolculuk rotalarının başlangıcında konumlanan marina; charter tekneleri, bakım-tamir atölyeleri, yat acentaları ile bölgedeki yat turizmi ekosisteminin merkezi konumundadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Netsel Marina, Muğla'nın Marmaris ilçesinin merkezinde, kolay ulaşım imkânlarıyla dikkat çeken prestijli bir konumda yer almaktadır. Bölgeye en yakın hava ulaşım noktası Dalaman Havalimanı olup, marina ile havalimanı arasındaki mesafe yaklaşık 90 kilometredir. Dalaman Havalimanı'ndan marinaya düzenli olarak özel transfer hizmetleri sağlanmakta, yolculuk kara yolu üzerinden rahat ve kesintisiz şekilde gerçekleştirilmektedir. Alternatif olarak Bodrum-Milas Havalimanı da bölgeye ulaşım için tercih edilebilecek bir diğer seçenektir. Havalimanlarından marina bölgesine ulaşım genellikle özel araç, transfer hizmetleri veya taksilerle sağlanmaktadır.

Marina, Marmaris şehir merkezine yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve taksi gibi şehir içi ulaşım seçenekleri ile kısa sürede erişim mümkündür. Ayrıca marina çevresinde taksi durakları ve dolmuş güzergahları bulunmaktadır. İlçe otogarına olan yakınlığı sayesinde, Türkiye'nin farklı şehirlerinden kara yolu ile gelen misafirler de Netsel Marina'ya kolaylıkla ulaşabilmektedir. Bunun yanı sıra marina bölgesinde otopark alanları, gezer vinç ve lojistik hizmetler de mevcut olup, özellikle yat sahipleri ve deniz yolu ile gelen misafirler için kapsamlı altyapı sağlanmaktadır.

Netsel Marina'nın konumu, hem kara yolu hem de deniz yolu ulaşımı açısından avantajlıdır. Bölge, mavi yolculuk rotalarının başlangıç noktalarından biri olarak öne çıkarken, çevredeki otel, restoran, kafe ve alışveriş alanlarıyla entegre bir yapıya sahiptir. Ulaşım kolaylığı ve merkezi konumu sayesinde Netsel Marina, yerli ve yabancı ziyaretçiler için cazip bir konaklama ve barınma noktası olma özelliğini sürdürmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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. Netsel Marina toplam 37.478 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 3.699,77 m²'lik yüzer iskele alanına ve 96.031,75 m²'lik deniz alanına sahiptir. Denizde 701, karada 76 olmak üzere toplam 777 teknelik bağlama kapasitesine sahiptir. Marina'da rıhtımlara ek olarak 9 adet yüzer iskele bulunmaktadır.

236 ada, 5 nolu parsel:

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 bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıların toplam kullanım alanı yaklaşık 7.346,7 m²'dir. Ayrıca yaklaşık 150 m² havuz ve taşınabilir üniteler bulunmaktadır.

A Blok: Kat irtifakına esas mimari projede A Blok "gümrük binası" olarak, tadilat projesinde "yat club" olarak belirtilmiştir. Projesine göre 250,52 m² alanlı olup tek katlıdır. Bir kısmı yat sahiplerine ait dinlenme bölümü olarak kullanılan binanın diğer kısımları depo olarak düzenlenmiştir. Tapu kayıtlarına göre A Bloкта 10 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

B Blok: Kat irtifakına esas mimari projede B Blok "yat club" olarak, tadilat projesinde "dükkan" olarak belirtilmiştir. Projesine göre 433,15 m² alanlı olup 2 katlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde yer almakta ve halkın kullanımına açık olup ticari kullanımlıdır. B Blok tek bağımsız bölümlü olarak tapuya kaydedilmiştir.

C Blok: Kat irtifakına esas mimari projede C Blok olarak belirtilen yapı tadilat projesinde "pub" olarak geçmekte olup projesine göre 109,84 m² alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde yer almakta ve halkın kullanımına açık olup ticari kullanımlıdır. C blok tek bağımsız bölümlü olarak tapuya kaydedilmiştir.

D Blok: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde D Blok "blok+dükkan" olarak belirtilmiş olup projesine göre 1.455,21 m² alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde olup halkın kullanımına açıktır. 2 katlı olan D blokta tapu kayıtlarına göre toplam 23 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

E Blok: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde E Blok "dükkan+apt" olarak belirtilmiştir. Projesine göre 2.364,58 m² alanlıdır. Bu yapı marina içindeki alışveriş merkezi bünyesinde halkın kullanımına açıktır. 3 katlı olan E blokta tapu kayıtlarına göre toplam 63 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde dükkanlar, ofisler ve apartlar vardır.

F Blok: Kat irtifakına esas mimari projede F Blok "pers+depo" olarak tadilat projesinde "dükkan+depo" geçmekte olup projesine göre 569,38 m² alanlıdır. Binanın dükkan 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 dükkan, ofis ve misafirhane bölümleri bulunmaktadır.

Kafeterya: Kat irtifakına esas mimari projede “amfi alanı” olarak belirtilmiş olup tadilat projesinde ise “dükkân” olarak adlandırılmıştır. Projesine göre yaklaşık 300 m² kullanım alanıdır. Kafeterya alışveriş merkezi bünyesinde halkın kullanımına açık ve ticari kullanımlı bir binadır.

Saniter 2: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde aynı isimle tanımlanan bu bina, projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m² alanlıdır. Bina sonradan tadilat görmüş ve bir kısmı marina içindeki alışveriş merkezine bağlı bir dükkân olarak düzenlenmiştir. Yapının bir kısmı da WC bölümü olarak düzenlenmiştir. Yapının diğer kısmı ise sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.

Atölye: Marinadaki yatlara hizmet veren teknik birimlerce kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 110 m²'dir.

Trafo 2: Kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde F bloğun hemen bitişiğinde yer alan bu yapı yaklaşık 91,60 m² alanlıdır. Halihazırda trafonun yerinin değiştirilmiş olup kiralanabilir alan olarak düzenlendiği öğrenilmiştir.

101 ada, 4 nolu parsel;

Marina Yönetim Binası: Kat irtifakına esas mimari projesinde ve tadilat projesinde “MY” olarak adlandırılmış olup projesine göre 421,62 m² alanlı olup 2 katlıdır. Fiili durumda binanın bir bölümü tur şirketlerince kiralık olarak kullanılmaktadır.

101 ada, 6 nolu parsel;

Ofis 1: Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakına esas mimari projede ve tadilat projesinde marina yönetim binasının hemen yanında yer almaktadır. Projesine göre 191 m² alanlı olup 2 katlıdır.

Ofis 2: Tadilat projesinde mevcut olan, yüzme havuzunun yan kısmında yer almaktadır. Projesine göre 90 m² alanlı olup tek katlıdır.

Trafo-1: Projesinde Saniter 1 binasının hemen yanında yer alan yapı yaklaşık 108 m² alanlıdır.

Saniter 1: (Duş, WC, soyunma / giyinme ünitesi): Mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 376 m² kullanım alanıdır. Yapı sadece yat sahiplerine hizmet vermektedir.

Havuz: Saniter 1 ile Ofis 2 binasının arasında yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 48 m² kullanım alanıdır. Yapı kısmen halka da açıktır. Yerinde yapılan incelemede havuzun yaklaşık 150 m² alanlı olduğu görülmüştür.



Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	4-B
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Havalandırma	:	Merkezi
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras ve Kiremit Kaplama
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Geniş Deniz Manzaralı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanları genel olarak açık alan olup, zeminler döşeme taş ve beton, duvarlar plastik boya ile kaplıdır. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavadır. Spot aydınlatma mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır. AVM içinde kiralanacak hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. Muğla ilinin yüz ölçümü 12.654 km²'dir. 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, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 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 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir.[kaynak belirtilmeli] 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 Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkese, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı 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.

Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 1.081.867 kişidir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.



Harita 1 - Muğla'nın Konumu

4.1.2 - Marmaris İlçesi

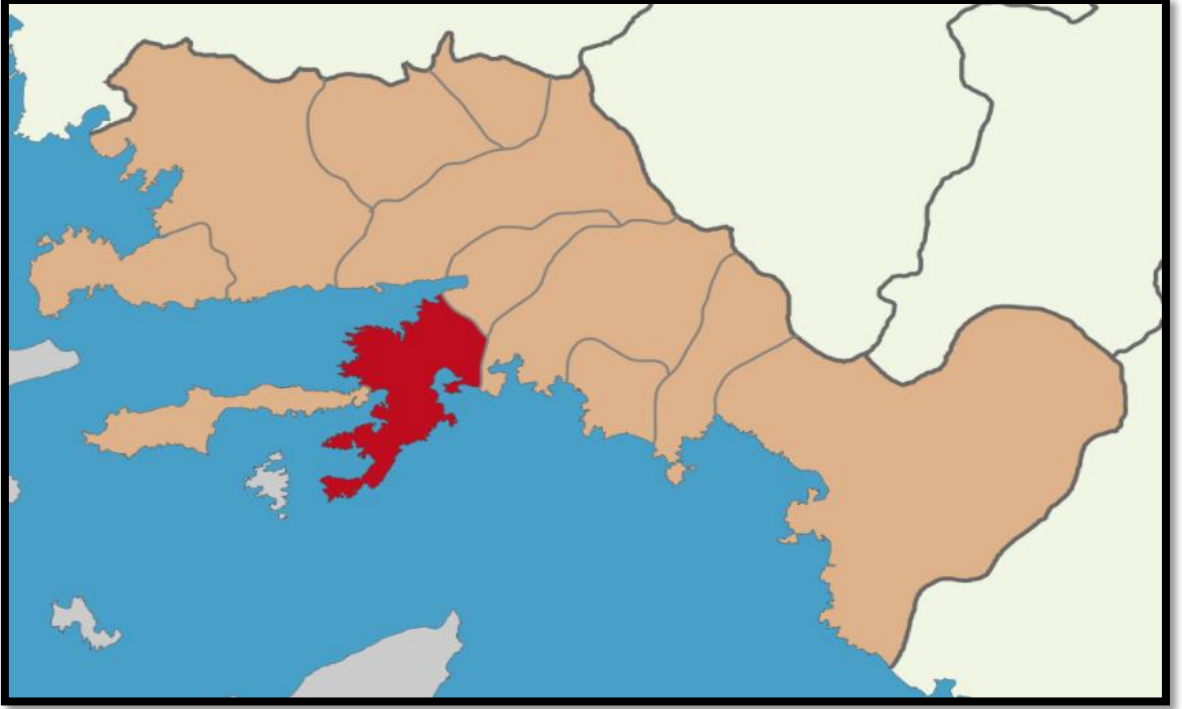
Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize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

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarıyla Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir ve yıllık yağış miktarı 1200 mm'nin üzerindedir.

Marmaris'in tarihi MÖ 12000'lere kadar gider. 2007 yılında Bedir Adası'ndaki Nimara Mağarası'nda yapılan kazı çalışmaları sonucu bulunan materyaller bunu teyit etmektedir. 17 Eylül 2007'de Marmaris Müzesi'ndeki basın toplantısı}... Bölgeye Karia adı Kar'ın ülkesi anlamı da sonradan verilmiştir. Ege ve Akdeniz'in kıyılarının bereketi, bölgeyi devamlı çekici kılmıştır. Şehir Rodos ve Ege adalarına açılan en önemli köprüdür. Böylece Marmaris zaman içinde pek çok medeniyetin hüküm sürdüğü bir yer haline gelmiştir.

Bölgede yapılacak gezilerde Karia, Rodos ve ada uygarlıkları, Mısır, Asur, İon, Pers, Makedon, Suriye, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı medeniyetlerinin izlerini görmek mümkündür. Fiskos kentin ilk adıdır. Bugün Asartepe denilen mevkide kalıntıları görülebilir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 96.589 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

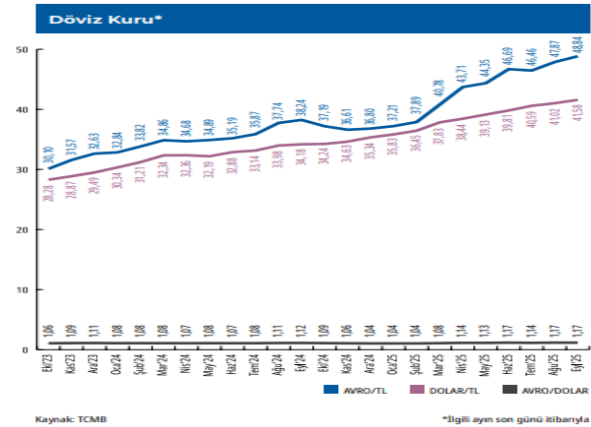
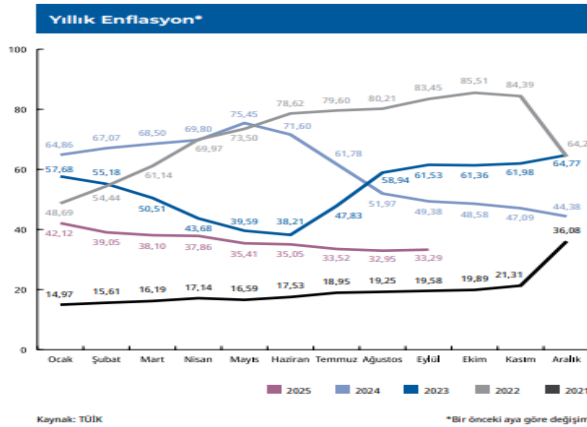
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyreliyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

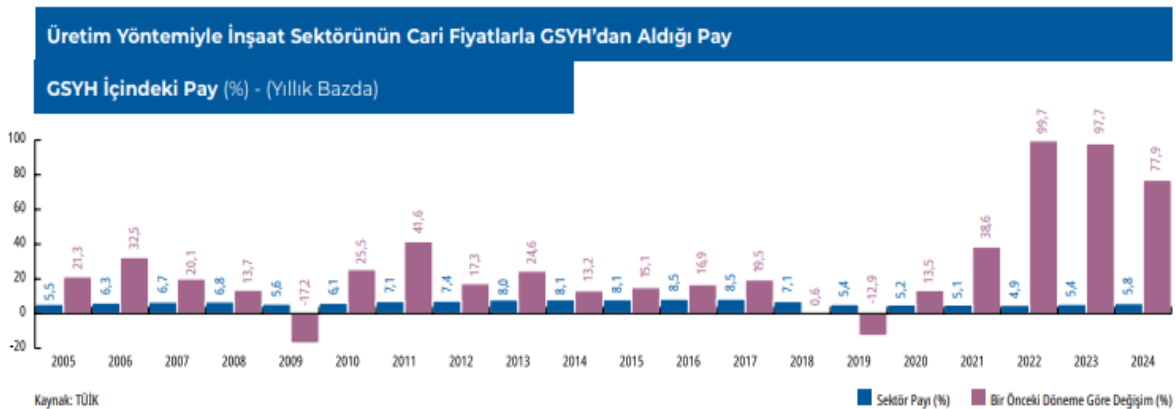
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

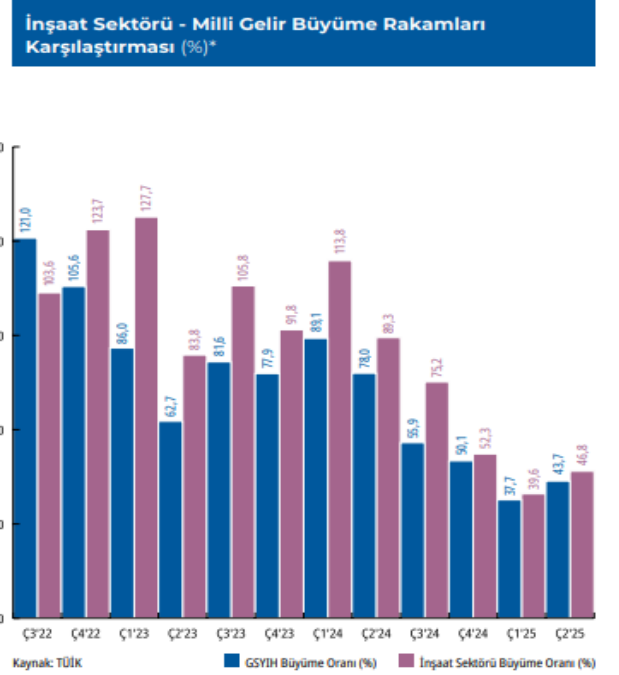
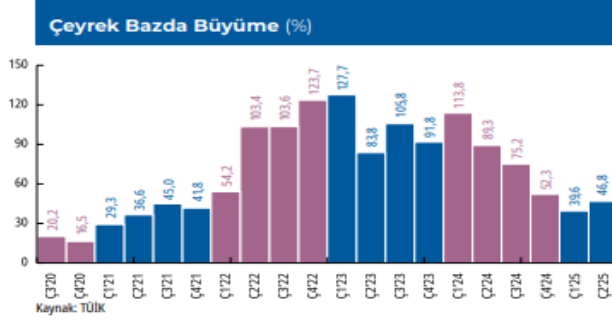
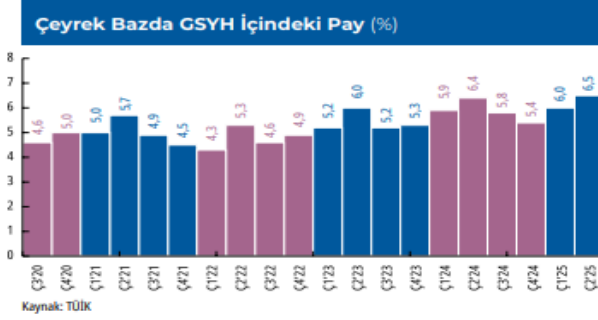
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

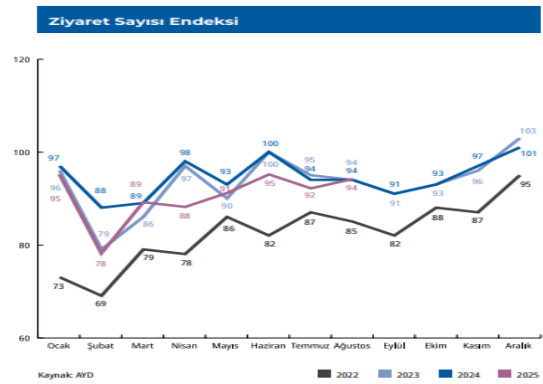
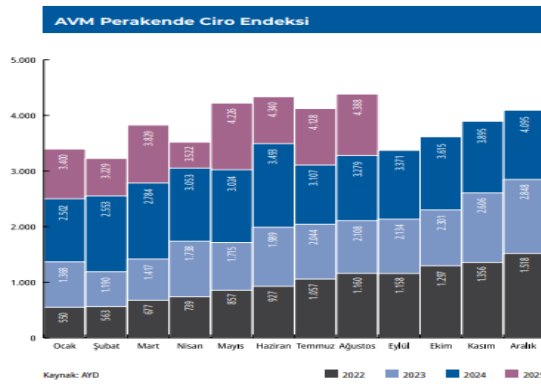




(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

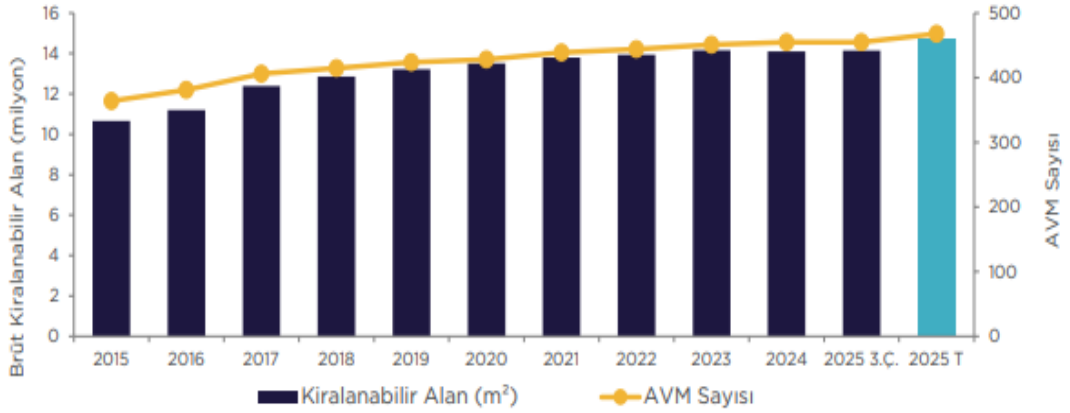
Kaynak: AYD

2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralara, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturmamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanyada Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığında elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir. En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir.

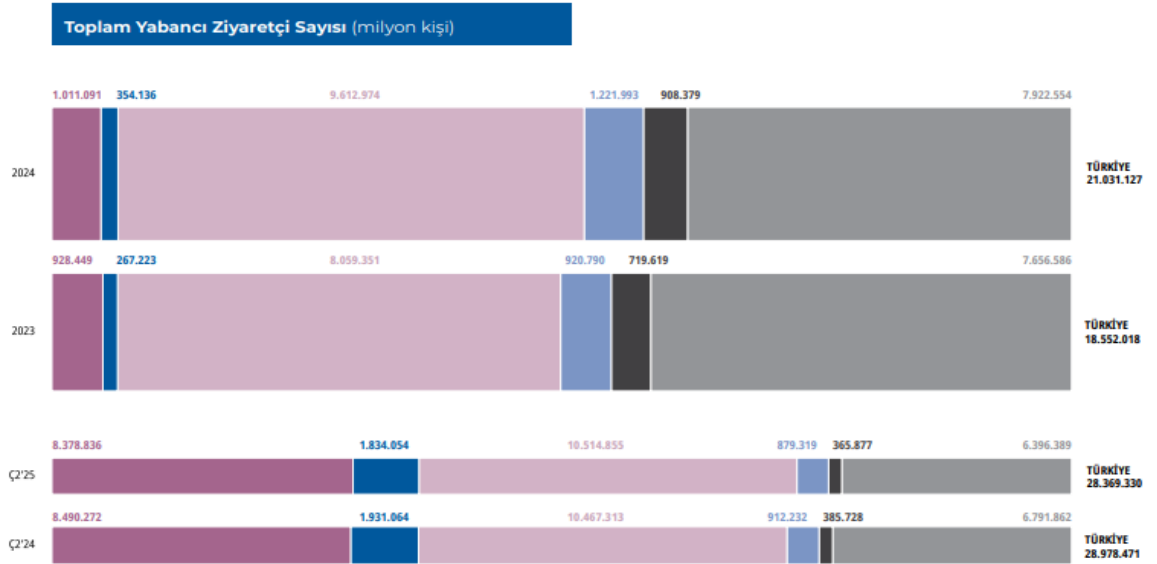
2025 yılının ikinci çeyreğinde OcakTemmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.

2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Antalya Muğla İstanbul İzmir Ankara Diğer

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

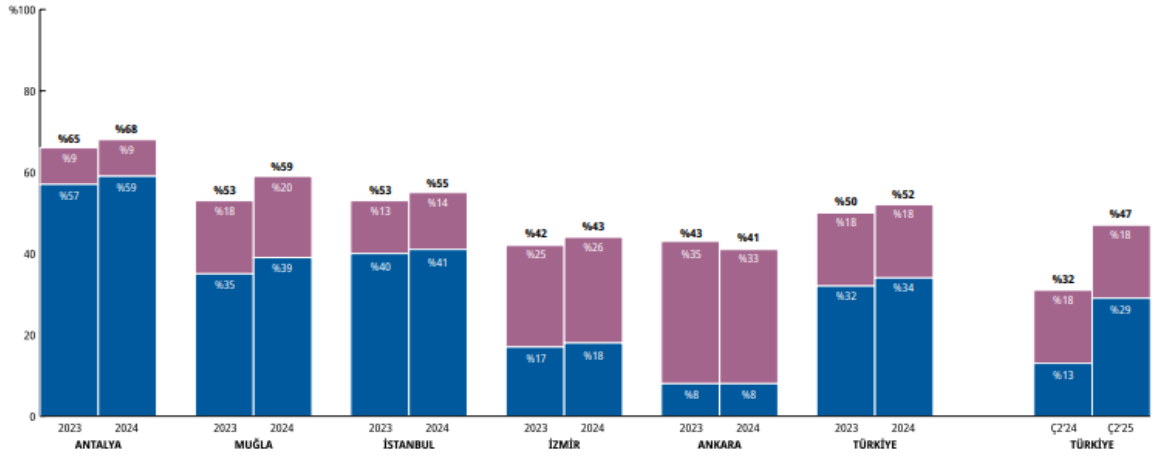
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Bakanlığının yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim	%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'24 ve Ç2'25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü, Web Tapu Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Torunlar GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcuttur.
- * Nitelikli ve bilinen yapılardandır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
 -Netsel Marina'nın mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi,
 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi; arsa değerinin tespitinde kullanılan ortalama birim m² kira değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 EFT Gayrimenkul

Tel 0 (530) 834 69 21

Siteler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarına 2. sırada, sahile yakın konumda yer almakta olan 435 ada 47 ve 637 parseller toplam 2.355 m² yüzölçüme sahip arsa 631.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Emsal: 1,30 hmax: 15,50 m. Turizm Tesis Alanı olduğu bilgisi edinilmiştir. İmar ve konum bakımından birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2355 .-M ²	631.000.000 .-TL	267.941 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

2 SD Gayrimenkul

Tel 0 (532) 520 75 78

İçmeler Mahallesi, kıyı şeridinde yakın konumda yer almakta olan 3.500 m² yüzölçüme sahip arsa 175.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Parselin ticaret + konut imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3500 .-M ²	175.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

3 Korkmaz Emlak

Tel 0 (542) 221 81 09

Tepe Mahallesi, Yeni Datça Yoluna paralel sokak üzerinde yer alan 86 ada 6 parsel 1.525 m² yüzölçüme sahip olup, 953 m²'lik hissesi 24.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Parselin brüt parsel olduğu emsal:0,60 konut alanında olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	953 .-M ²	24.000.000 .-TL	25.184 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Realty World Turunç

Tel 0 (536) 459 91 91

Adaköy Mahallesi, yer almakta olan 156 ada 3 parsel 7.236 m² yüzölçüme sahip arsa 285.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Milli park alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	7236 .-M ²	285.000.000 .-TL	39.386 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Gold Prestige

Tel 0 (532) 355 55 07

Adaköy Mahallesiinde, kıyı şeridinde, Adaköy Marinaya bitişik konumda, yarım ada üzerinde yer almakta olan 138 ada 3 parsel 4.587 m² yüzölçüme sahip arsa 145.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Milli park alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	4587 .-M ²	145.000.000 .-TL	31.611 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 Datça Remax Badem

Tel 0 (537) 030 84 84

Datça İskele Mahallesiinde, kıyı şeridinde yer almakta olan 262 ada 1 parsel 3.475 m² yüzölçüme sahip arsa 170.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Emsal 0,50 Turizm Tesis Alanında yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3475 .-M ²	170.000.000 .-TL	48.921 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

7 Canbey Emlak

Tel 0 (532) 424 28 96

Datça Mahallesiinde, kıyı şeridinde yer almakta olan 213 ada 9 parsel 3.490 m² yüzölçüme sahip arsa 150.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Emsal 0,30, 2 kat Turizm Tesis Alanında yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3490 .-M ²	150.000.000 .-TL	42.980 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

8 SD Gayrimenkul

Tel 0 (532) 520 75 78

Çamdibi Mahallesiinde yer almakta olan 309 ada 5 parsel 542 m² yüzölçüme sahip arsa 55.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. İmar planında Taks: 0,15, Kaks: 0,30 Konut + Ticaret alanında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	542 .-M ²	55.000.000 .-TL	101.476 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

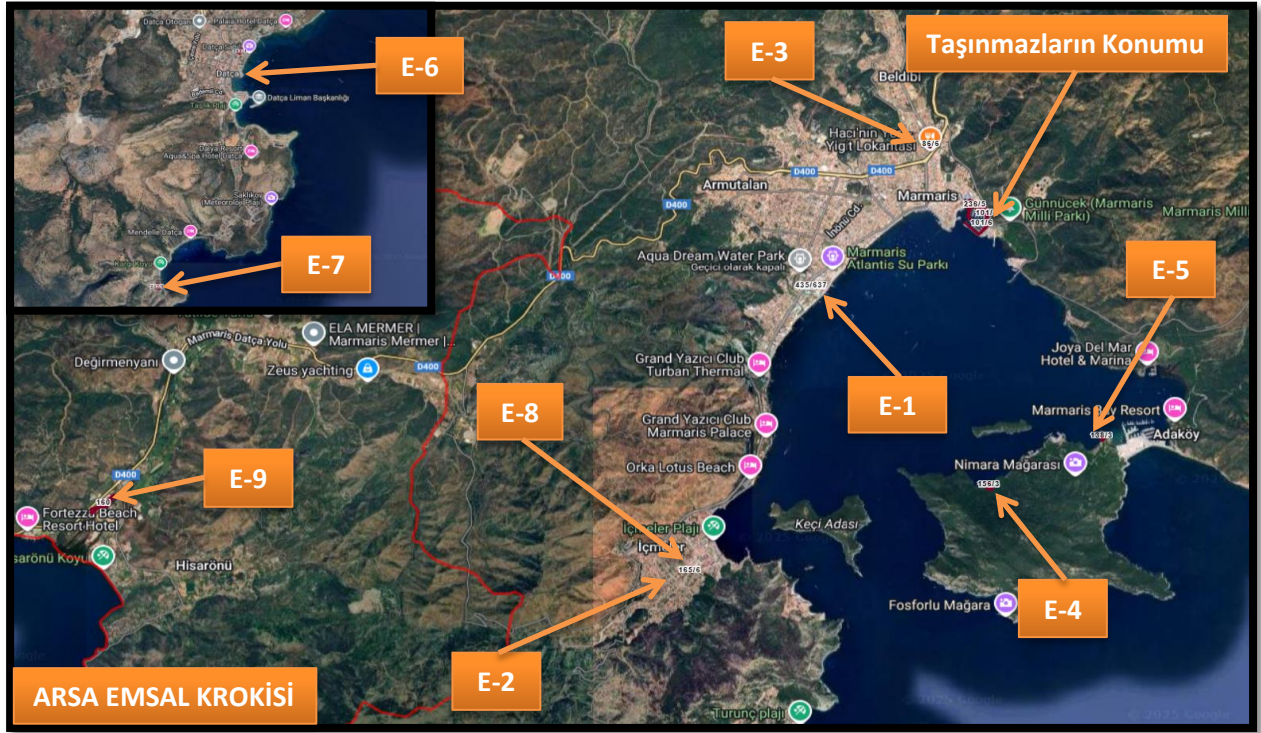
9 Biz Diamond Group

Tel 0 (506) 976 33 88

Marmaris Hisarönü Mahallesiinde, sahile yakın konumda yer almakta olan 160 parsel 18.920 m² alana sahip olup, 1.189 m² yüzölçüme sahip arsa hissesi 37.850.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Parselin Turizm + Konut Alanında yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1189 .-M ²	37.850.000 .-TL	31.833 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

EMSAL KROKİSİ



Kiralık Dükkan Emsalleri

- 1 **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 554 4297043
ALINAN BİLGİ

TT Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip dükkan 110 m² kullanımın alanına sahip olup 75.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	110 .-M ²	75.000 .-TL	682 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

- 2 **Beyan Eden Kişi, Kurum**
TEL 1 ; 0 535 2966749
ALINAN BİLGİ

Realty World Yalı

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip dükkan 100 m² kullanımın alanına sahip olup 95.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	95.000 .-TL	950 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum**Cihat İnşaat Emlak**

TEL 1 ; 0 532 1650738

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bodrum, zemin ve normal katta yer almakta olan dükkan 300 m² kullanımın alanına sahip olup 90.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	90.000 .-TL	300 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum**Açı Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 5776859

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip dükkan 195 m² kullanımın alanına sahip olup 200.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	195 .-M ²	200.000 .-TL	1.026 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

YAT BAĞLAMA ÜCRETLERİ**D-Marin Göcek**

D-Marin Göcek Marinada 380 yat kapasitesi, 70 metre LOA sınırı ve 70 ton travel-lift altyapısı mevcut. 2025 sezonluk bağlama bedeli ortalama olarak ≈ 170 €/metre'dir.

Göcek Village Port

Göcek Village Port 200 yat kapasitesi, 35 m LOA sınırı mevcuttur. Travel-lift veya çekek sahası bulunmamaktadır. Bağlama ücreti ≈ 150 €/metre'dir.

Ece Saray Marina

460 yat kapasiteli marina, 60 m LOA, 60 ton travel-lift mevcuttur. 2025 sezonluk bağlama ≈ 140 €/metre'dir.

Marmaris Adaköy Marina

DENİZDE BAĞLAMA TARİFESİ (Hesaplama: Boy x En x Birim Fiyat x Gün)

SÜRE	m2	m2	m2	m2
	0 - 59.99	60 - 119.99	120 - 179.99	+180
Günlük	26.015	27.318	29.975	33.902
1 Aylık	16.095	16.916	18.504	21.609
2 Aylık	12.438	14.259	15.596	18.986
3 Aylık	10.404	11.955	13.010	15.881
4 Aylık	9.692	10.170	10.976	13.490
5 Aylık	9.048	9.458	10.155	12.545
6 Aylık	8.423	8.834	9.422	11.654
7 Aylık	7.815	8.190	8.726	10.832
8 Aylık	7.299	7.658	8.049	10.083
9 Aylık	6.780	7.158	7.442	9.333
10 Aylık	6.317	6.623	6.888	8.708
11 Aylık	5.873	6.156	6.336	8.085
12 Aylık	5.480	5.765	5.907	7.514

KARA PARK TARİFESİ (Hesaplama: Boy x En x Birim Fiyat x Gün)

SÜRE	m2	m2	m2	m2
	0 - 59.99	60 - 119.99	120 - 179.99	+180
Günlük	18.480	19.404	21.294	24.083
1 Aylık	11.433	12.003	13.143	15.348
2 Aylık	8.834	10.127	11.078	13.487
3 Aylık	7.389	8.493	9.239	11.282
4 Aylık	6.882	7.226	7.794	9.582
5 Aylık	6.426	6.719	7.211	8.910
6 Aylık	5.982	6.273	6.693	8.276

Seferhisar Teos Marina

TEOS MARINA 2025 FİYAT LİSTESİ

Bağlama Fiyatları (TL/m2)

Kategori	Günlük	30 Gün	60 Gün	90 Gün	120 Gün	150 Gün	180 Gün	210 Gün	240 Gün	270 Gün	300 Gün	330 Gün	365 Gün
40 - + m2	100,00	2.350,00	3.525,00	4.350,00	5.295,00	6.180,00	7.065,00	7.950,00	8.530,00	8.950,00	9.530,00	9.770,00	10.000,00

*** 5 saate kadar konaklamalarda tüm kategoriler için 60,00 TL / m2 fiyat uygulanır.

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 236 ADA 5 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		631.000.000 SATILIK 0%	175.000.000 SATILIK 0%	170.000.000 SATILIK 0%	150.000.000 SATILIK 0%	55.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	25.070,00	2.355 267.941 KÜÇÜK -15%	3.500 50.000 ORTA KÜÇÜK -10%	3.475 48.921 ORTA KÜÇÜK -10%	3.490 42.980 ORTA KÜÇÜK -10%	542 101.476 KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Yat Limanı Tesis Alanı	Emsal:1,30 Turizm Tesis ORTA İYİ -10%	Turizm Ticaret BENZER 0%	Emsal: 0,50 Turizm BENZER 0%	Emsal: 0,30 Turizm BENZER 0%	Emsal: 0,30 Konut + Ticaret BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Marina AVM Kı Kurulu	Boş Arsa ORTA KÖTÜ 5%	Boş Arsa ORTA KÖTÜ 5%	Boş Arsa ORTA KÖTÜ 5%	Boş Arsa ORTA KÖTÜ 5%	Boş Arsa ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	10%	10%	10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	76.900	147.367	55.000	53.813	47.278	81.181

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 236 ada 5 parsel için düzenlenmiş olup, diğer parsellerin alan, konum ve niteliğine göre m² birim değeri takdir edilmiştir.

PARSELLERİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
236	5	25.070,00	76.900	1.927.883.000,00
101	4	436,00	95.600	41.681.600,00
101	6	11.975,80	85.200	1.020.338.160,00
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)		37.481,80 m²	79.769 TL/m²	2.989.900.000 TL

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. Kalan süre olarak 12 yıl değerlendirilmiştir.

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsaların Toplam Değeri	79.769	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,24	
Birim Arsa Değeri (TL)	13.089	-TL/M²

ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı Birim Değeri	13.089	-TL/M ²
Toplam Arsa Yüzölçümü	37.481,80	M ²
Toplam Arsa Değeri	490.587.673	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	490.588.000	-TL

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

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değeri, değerlendirme konusu parseller için takdir edilmiştir. Taşınmazların üst hakkı olması nedeni ile üst hakkı değeri hesaplaması yapılmıştır.

Parseller için dikkate alınan ruhsat, iskan ve mimari projesine göre parsel üzerinde toplam 11.046,70 m² inşaat alanlı Marina ve AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 21.300.- TL/m²'dir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 15.974,76-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Mevcut yapının inşaat kalitesi, yıpranma payı, tadilat durumu vb. özellikleri dikkate alınarak kiralanabilir alan ve ortak alanlar için ayrı ayrı birim m² değeri öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 10'u olacağı varsayılmıştır.

Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetininin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, projenin toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
Marina Yönetim	19.200,00	x	421,62	= 8.095.104
Ofis 1	19.200,00	x	191,00	= 3.667.200
Ofis 2	19.200,00	x	90,00	= 1.728.000
Saniter 1	19.200,00	x	376,00	= 7.219.200
Trafı 1	8.700,00	x	108,40	= 943.080
Havuz Altı	19.200,00	x	48,00	= 921.600
A Blok (Yat Kulübü)	19.200,00	x	250,52	= 4.809.984
B Blok (Dükkan)	24.000,00	x	433,15	= 10.395.600
C Blok (Pub)	19.200,00	x	109,84	= 2.108.928
D Blok (Lokanta + Dükkan)	19.200,00	x	1.455,21	= 27.940.032
E Blok (Dükkan + Apart Daire)	19.200,00	x	2.364,58	= 45.399.936
F Blok	19.200,00	x	569,38	= 10.932.096
Kafeterya	19.200,00	x	300,00	= 5.760.000
Acil Hizmet Binası	22.400,00	x	143,00	= 3.203.200
Atölyeler	19.200,00	x	110,00	= 2.112.000
Saniter 2	19.200,00	x	376,00	= 7.219.200
Yüzer İskeleler	42.000,00	x	3.700,00	= 155.400.000
Saha Kaplama Dolgu Maliyeti				= 100.000.000
İnşaat Maliyeti				= 397.855.160
Çevre düzeni, peyzaj (%10)				= 39.785.516
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 437.640.676
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%5) (C)				= 21.882.034
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 459.522.710

(*) Tesis arazisinin yaklaşık 6.000 m² lik bölümünün saha betonu ile donatıldığı tespit edilmiştir. Buna göre saha kaplaması ve peyzaj maliyeti ortalama 4.000,-TL/m2 olarak takdir edilmiş olup kalan kısmı dolgu maliyetidir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Netsel Marina AVM'nin Toplam Değeri	
NETSEL MARİNA'NIN ARSA DEĞERİ	490.588.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	459.522.710 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	95.011.071 TL
NETSEL MARİNA'NIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.045.121.781 TL
NETSEL MARİNA'NIN YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.045.100.000 TL

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Netsel Marina AVM'nin Torunlar GYO A.Ş'nin %44,60 hissesinin Toplam Değeri	
Netsel Marina'nın Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Torunlar GYO A.Ş'nin %44,60 hissesinin Değeri	466.110.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Marina ve AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %9,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %32,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Netsel Marina ve Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

Değerlemeye konu Netsel Marina ve Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2023 yılı, 2024 yılı ve 2025 yılı Ekim Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Torunlar GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre Yat Kiralama alanı toplam 47.398 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %81 olarak belirtilmiştir. AVM alanı toplam 6.367 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %98 olarak belirtilmiştir.

Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. 2025 yılının ilk 10 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri AVM için 1.302.-TL, yat limanı için 790.-TL olduğu görülmüştür. 12 aya tamamlanarak 2026 yılı için öngörülen artış oranlarında birim değerler hesaplanmıştır.

Projeksiyon 2026 döneminden başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2037 yılına (12 yıl süreli) kadar yapılmıştır.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %25'i oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Toplam gelirlerinden her dönem %0,50 oranında olağan dışı kira kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

Giderlere ilişkin bilgiler incelenmiş olup, geçmiş dönem sigorta giderinin ilk 10 için 3.920.466.-TL ve emlak vergisi bedellerinin 43.417.769.-TL olduğu görülmüş, gelecek dönemlerde öngörülen enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin toplam gelirlerin %25'i, diğer yönetim giderlerinin toplam gelirlerin %1'i ve bakım yenileme giderlerinin toplam gelirinin %5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Taşınmazlar üzerinde 22.12.1988 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Müşteri tarafından ibraz edilen 24.12.2024 tarihli resmi sened belgesine göre "4916 sayılı kanunun geçici 2. maddesi uyarınca yapılacak işlemlerden dolayı tespit edilen üst hakkı bedeli 7.129.594.-TL'dir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri alınarak TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE 'de meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir. İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak işletilmesi halinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın %1'i oranında pay alınır. İrtifak hakkının lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin %20'si hasılat oayı olarak alınır." denilmektedir. 2025 yılı için üst hakkı bedeli 9.077.628.-TL olup, her dönem için toplam hasılatın %1'i oranında üst hakkı bedeli gider olarak yansıtılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

INDICATOR	OWN (Own Risk)	31.00%	32.00%	33.00%
Net Bangladesh Dollar (NPD)		2,276,386,222 Tk.	3,162,258,410 Tk.	3,065,248,127 Tk.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
NETSEL MARİNA'NIN TOPLAM DEĞERİ	3.168.291.810 TL
NETSEL MARİNA'NIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	3.168.300.000 TL
NETSEL MARİNA'nın Torunlar GYO A.Ş'nin %44,60 hissesinin Yuvarlatılmış Değeri	1.413.100.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
NETSEL MARİNA TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.045.121.781 TL
Torunlar GYO A.Ş'nin %44,60 Hisse Değeri (.-TL)	466.110.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
NETSEL MARİNA TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	3.168.300.000 TL
Torunlar GYO A.Ş'nin %44,60 Hisse Değeri (.-TL)	1.413.100.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerde kullanılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 236 ada 5 parsel, 101 ada 4 ve 6 parseller üzerinde yer almakta olan Netsel Marina için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

236 ada 5 Parsel üzerinde 112 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerleme konusu 236 ada 5 parsel, 101 ada 4 ve 6 parseller üzerinde yer almakta olan Netsel Marina için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.3 - (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Marina ve AVM'de yer alan birimlerin kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. İlk projeksiyon yılı için %100 doluluk için potansiyel kira bedelleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Yapı	Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
Yat Limanı	47.398,00 m ²	1.066,8 TL/m ²	50.563.100 TL	606.757.200 TL
AVM	6.367,00 m ²	1.757,3 TL/m ²	11.188.500 TL	134.262.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Parseller 05.05.1989 tarihinden itibaren 49 yıllık süre ile Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. lehine üst hakkı kurulmuştur. Taşınmazın üst hakkı Netsel Turizm Yatırımları A.Ş. üzerine olup, Torunlar GYO A.Ş.'nin ortaklık payının %44,60 olduğu bilgisi paylaşılmıştır. Değerlemede parsellerin kalan kullanım hakkı süresi yaklaşık 12 yıl olarak dikkate alınmıştır.

17.03.2025 yılında imzalanan kullanım sözleşmesine göre; "Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi halinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır.

Kullanma izni sahibinin bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; izin sahibinden cari yıl kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının izin sahibince üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; izin sahibinden brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın izin sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

İzin sahibi ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

İzin sahibi ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınan serbest muhasebeci mali müşavirler veya yeminli mali müşavirlere onaylatılarak, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili İdareye verilir ve kira/hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Kiracılardan alınamayan hasılat payları izin sahibinden alınır

Toplam yıllık hasılat; işletmenin, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Sıra No:1 ile belirlenen tekdüzen hesap planındaki gelir tablosunda yer alan net satışlar, iştiraklerden ve bağlı ortaklıklardan elde edilen temettü gelirleri hariç olmak üzere diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağandışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir.

Kıyılarda ihtiyaçları olan hammadeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla lehine kullanma izni verilen kişilerden; bu tesislerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde ettikleri hâsılatın Hazinece yüzde onbeş oranında pay alınır. Hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Genel Müdürlüğüne belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz.

Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır.

İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, kullanma izni verilen taşınmazların/alanların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı mümkünse kullanma izni verilen taşınmazlar/alanlar için ayrı hesaplanır. Hazine taşınmazları için ayrı olarak hasılat payının tespit edilememesi durumunda, Hazine taşınmazları ile özel mülkiyete konu taşınmazların aynı faaliyet kapsamında kullanılması halinde işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekaare birim hasılat miktarının kullanma iznine konu taşınmazın/alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir. Ancak, işletmenin asıl faaliyetini özel mülkiyete konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirmesi ve Hazine taşınmazlarının üzerinde doğrudan asıl faaliyet kapsamında kullanılmayan sadece boru hattı, dolfen, samandıra, pompaj istasyonu, deşarj hattı, platform gibi asıl faaliyeti destekleyici nitelikte tali unsurlar bulunması halinde ise hasılat payı cari yıl kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi diğerinden hesaplanır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
6.5.9 Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini ve yapı kayıt belgesi almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Gayrimenkul Dayalı Hak" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda **Netsel Marina Toplam Üst Hakkı Değeri Üzerinden Torunlar GYO A.Ş'nin %44,60 hissesinin**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.413.100.000 .-TL

(Bir Milyar Dört Yüz On Üç Milyon Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.695.720.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 409553

Lisans No: 405453

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.