

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIBRIS – GAZİMAĞUSA – TATLISU

- VI pafta, 59 harita no,
 - 50/1 parsel numarasında kayıtlı,
 - 51/2 parsel numarasında kayıtlı,
 - 52/1 parsel numarasında kayıtlı,
 - 53/1 parsel numarasında kayıtlı,

Gayrimenkul Değerleme Raporu

- VI pafta, 59.E&W harita no,
 - 46 parsel numarasında kayıtlı,
 - 52/2 parsel numarasında kayıtlı,
 - 53/2 parsel numarasında kayıtlı,
 - 54 parsel numarasında kayıtlı,
 - 86 parsel numarasında kayıtlı,
 - 87 parsel numarasında kayıtlı,
 - 89 parsel numarasında kayıtlı,
 - 144 parsel numarasında kayıtlı,
 - 145 parsel numarasında kayıtlı,
 - 88/1 (Sahil Bandı) parsel numarasında kayıtlı,
 - 88/2 (Sahil Tarafı) parsel numarasında kayıtlı,
 - 88/2 (Kara Tarafı) parsel numarasında kayıtlı,

Gayrimenkule Bağlı Hak (Kullanım Hakkı) Değerleme Raporu,
"AQUA DOLCE RESORT OTEL" PROJESİ

30.12.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	4
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3. Beyanlar	4
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	5
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	5
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	5
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	5
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	6
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	7
4.1. Genel Ekonomik Görünüm	7
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm;	7
4.3. Piyasalarda Son Durum;	9
4.4. Sektörel Görünüm	10
4.4.1. Kıbrıs Turizm Sektörü	10
4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	14
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YER ALDIĞI BÖLGE HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	15
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Analizi	15
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,	15
5.1.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri	16
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri	17
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	18
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri	18
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	18
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	18
5.3. Değerleme Konusu Hakkın(Kullanım Hakkı) Bağlı Olduğu Gayrimenkuller Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler	19
5.3.1. 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393 Dosya Numaralı Kira Sözleşmesi	19
5.3.2. 14.11.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393 Dosya Numaralı Ek Sözleşme	20
5.3.3. 16.03.2007 tarih ve 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı Kira Sözleşme	21
5.3.4. 14.11.2007 tarih ve 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı Ek Sözleşme	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	23
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,	23
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	23
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,	23
6.4. Piyasa Yaklaşımı	24
6.4.1. Piyasa Yaklaşımı İle Maya Turizm'e Ait Parsel Değerlerinin Belirlenmesi,	24
6.4.2. Gayrimenkul Değerinden Türetme Yaklaşımıyla Kullanım Hakkı Değerinin Belirlenmesi	24
6.4.3. Piyasa Yaklaşımıyla Bulunan Değerler (Özet)	26
6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı	26
6.5.1. Maya Turizme Ait Parsellerin Değer Tespiti	28
6.5.2. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden Kiralanmış Parsellerin Kullanım Hakkı Değer Tespiti	30
6.5.3. İNA Analizi Özet sunum	34
6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	35
6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	35
6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	35
6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	35
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,	36
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	37
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Maliki Şirket'e yapılan İştirakin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
8. SONUÇ	39
9. RAPOR EKLERİ	40
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	47
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	47

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

26.01.2011 - PERAGYO/2011

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkuller ve gayrimenkule bağlı haklar hakkında **21.11.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar ise **15.12.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

30.12.2011 / SvP_11_PERAGYO_04

1.4. Rapor Türü

İşbu rapor, **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine

- Mülkiyeti Maya Turizm Ltd.Şti'ye ait olan Mağusa (Gazimağusa) Kazası, Tatlısu Köyü, VI pafta, 59 harita no,
- 50/1 parsel numarasında kayıtlı, 3.348,-m² yüzölçümlü,
- 51/2 parsel numarasında kayıtlı, 2.492,4m² yüzölçümlü,
- 52/1 parsel numarasında kayıtlı, 2.938,8 m² yüzölçümlü,
- 53/1 parsel numarasında kayıtlı, 4.436,1 m² yüzölçümlü,

Parseller ile,

- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanan VI pafta, 59.E&W harita no,
- 46 parsel numarasında kayıtlı, 548,70 m² yüzölçümlü,
- 52/2 parsel numarasında kayıtlı, 1.004,40 m² yüzölçümlü,
- 53/2 parsel numarasında kayıtlı, 585,90 m² yüzölçümlü,
- 54 parsel numarasında kayıtlı, 2.008,80 m² yüzölçümlü,
- 86 parsel numarasında kayıtlı, 585,90 m² yüzölçümlü,
- 87 parsel numarasında kayıtlı, 15.400,80 m² yüzölçümlü,
- 89 parsel numarasında kayıtlı, 1.236,90 m² yüzölçümlü,
- 144 parsel numarasında kayıtlı, 1.674,-m² yüzölçümlü,
- 145 parsel numarasında kayıtlı, 17.074,80m² yüzölçümlü,
- 88/1 (Sahil Bandı) parsel numarasında kayıtlı, 64.876,80m² yüzölçümlü,
- 88/2 (Sahil Tarafı) parsel numarasında kayıtlı, 40.000,-m² yüzölçümlü,
- 88/2 (Kara Tarafı) parsel numarasında kayıtlı, 115.179,80 m² yüzölçümlü,

Arsa vasıflı gayrimenkullerin üst hakkına dayalı kiralama sözleşmesine bağlı "kullanım haklarının"

yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerleri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkul değerleme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı :

Güner **ŞAN** - Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Sorumlu Değerleme Uzmanı :

Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Giz, No:4, Kat:6/18 Şişli – İstanbul

T: 0-212-290-64-93; F: 0-212-290-64-91; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rıhtım Cad. No:51 Karaköy/İSTANBUL

T: 0 212 243 44 50; F: 0 212 243 81 79; W: www.peragyo.com/

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İşbu rapor, **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine mülkiyeti **Maya Turizm Ltd. Şti.**'ye ait gayrimenkuller ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan tapuya tescil edilmiş üst hakkına bağlı olarak kiralanmış raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkullere bağlı hakların (kullanım hakkı) yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerlerinin tespiti** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak değerlendirme** raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkuller ve gayrimenkullere bağlı hakların (kullanım hakkı) yasal durumlarının irdelenmesi, fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri ile GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da yer alan değerler, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile Müşteri, Rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Standart'a taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	12.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,8597 TL esas alınmıştır.
€/TL	12.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,4685 TL esas alınmıştır.
GBP/TL	12.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,9009 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul ve gayrimenkul projesi değerlendirme çalışmalarında genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, geliştirilmesi beklenen gayrimenkullerin ve gayrimenkule bağlı projelerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün ve/veya gayrimenkul projesinin bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller ve projeler incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün/projenin tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün veya gayrimenkul projesinin fonksiyonu ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı, satıcı, kiralayıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı/satıcı ve kiracıların, projeye konu gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Projeye konu gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul projesi veya proje konusu gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti,
- İkame Maliyeti,

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Genel Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir. Krizin ardından geniş kapsamlı ve etkili kamusal müdahalelerin, efektif talebi canlandırması ve finansal piyasalarda hüküm süren belirsizlik ve sistemik riskleri hafifletmesi ile yeniden ekonomik büyüme sürecine girilmiştir.

Finansal piyasalardaki koşullar düzelmeye devam etmektedir, ancak esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle bütçe dengesinde ciddi boyutta bozulmanın yaşandığı ve kamu borçluluk düzeyinin aşırı yükseldiği gelişmiş ülkelerde mevcut kırılganlıklar önemini korumaktadır.

Kriz sonrası dönemde küresel düzeyde ortaya çıkan atıl kapasite ve özel tüketim ve yatırımın azalması, tüm dünyada enflasyonu bir kaygı olmaktan çıkarmış, ekonomide öncelik finansal istikrar, büyüme ve istihdama yönelmiştir. Bu çerçevede, ekonomileri canlandırmak amacıyla para politikaları mümkün olduğunca gevşetilmiş, bütçe açıkları artırılmıştır. Uygulanan gevşek para politikalarının sunduğu bu ortam bir yandan ekonomileri canlandırırken, diğer yandan da başta gıda ve petrol olmak üzere emtia fiyatlarının, yüksek oranda artmasına imkan tanımıştır. Bu koşullar altında krizin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte enflasyon, özellikle gelişmekte olan ülkelerde geleceğe dair en önemli risklerden biri haline gelmiştir.

Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünlük yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelerde daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm;

İktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş) 4.677 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.¹ Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi 2011 yılının ilk dört ayında toplam 6.002 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. 4.342 milyon doları mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektöründen kaynaklanmıştır. 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde nakit sermaye girişinin %88,6'sı AB ülkeleri kaynaklıdır.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir. 2010 yılının son çeyreğine ilişkin hesaplanan gayri safi yurtiçi hâsıla değeri bir önceki yıla göre sabit

¹ Hazine Müsteşarlığı, Uluslararası Doğrudan Yatırım Verileri Bülteni, Haziran 2011

fiyatlarla %9,2 artış göstererek 28.015 milyon TL olmuştur. 2010 yılı gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla %16,0'lık artışla 1.105.101 milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,9'luk artışla 105.680 milyon TL olmuştur. 2010 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla 15.138 TL, ABD doları cinsinden 10.079 dolar olarak hesaplanmıştır.

İşsizlik oranları kriz öncesi seviyelerine yaklaştı da, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. Küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte artan işsizlik oranları mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle 2009 yılı ilk çeyreğinden itibaren gerilemeye başlamış, 2011 yılı ilk çeyreğinden itibaren ise istihdamda görülen güçlü artışların etkisiyle hızla azalarak kriz öncesi seviyelerine yaklaşmıştır. 2011 yılı Mart döneminde %10,8'e gerilemiştir². İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

Cari işlemler açığı artmaya devam etmektedir. Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle daralan ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerileyen dış ticaret açığı, ekonomideki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2011 Nisan ayında 9,1 milyar dolar açık vermiştir. İhracattaki toparlanmaya rağmen ithal mallara yönelik talebin ivmelenmesi sonucu, 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %86,7 artarak 33,7 milyar ABD doları olurken, 12 aylık kümülatif dış ticaret açığı Mart'taki 83,7 milyar ABD dolardan 87,2 milyar ABD dolara genişlemiş ve iç ve dış talebin toparlanma hızlarındaki ayrışma daha belirgin hale gelmiştir. Nisan ayındaki ihracat, Mart'taki %19,5'ten sonra yıllık bazda %26,5 artarak 11,9 milyar ABD dolara ulaşmıştır. Diğer taraftan ithalat %40,2 artışla 21 milyar ABD doları olarak gerçekleşerek, ilk çeyrek boyunca görülen artış hızının altında kalmıştır. Diğer yandan mevsimsellik ve çalışılan işgünü etkisinden arındırılmış verilere göre ihracat Nisan'da önceki aya göre %9,2 yükselirken, bu yükseliş ithalattaki %2,8 artışın oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Nisan ayı verileri ihracat ve ithalatın büyüme oranlarının birbirine önemli oranda yakınlaşması nedeniyle cari açığındaki yavaşlama konusunda ilk önemli işaret olabilir. Küresel kriz ve ekonomideki küçülmeyle birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin %2,3'üne kadar gerileyen cari işlemler açığı, iktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı sonu itibarıyla milli gelirin % 6,6'sına ulaşmıştır. Ocak-Nisan 2010 döneminde 13,9 milyar ABD doları açık veren cari işlemler hesabı, 2011 yılı ilk dört ayında %113,8 oranında artarak 29,6 milyar ABD dolara yükselmiştir.

Para politikası sıkı bir duruş sergilerken iktisadi faaliyetin öngörülenden hızlı toparlanması, kontrol altında tutulan kamu harcamaları ve faiz giderlerindeki düşüş kamu maliyesi dengelerini olumlu yönde etkilemiştir. 2010 yılında bütçe gelirleri, iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemiş ve 2009 yılı sonunda yıllık 440 milyon TL olan merkezi yönetim faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı sonunda 8,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Merkezi yönetim bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılında 39,6 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, 2009 yılında milli gelirin % 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılında milli gelirin % 3,6'sına düşmüştür. 2011 yılının ilk dört aylık döneminde bütçe performansındaki iyileşme devam etmektedir. Bu dönemde artan vergi gelirleri ve faiz harcamalarındaki gerileme bütçe gelişmelerine olumlu katkıda bulunurken, faiz dışı harcamaların artış hızının yavaşlaması bütçe performansındaki iyileşmeye destek vermiştir. 2011 yılı Ocak-Mart dönemine ilişkin bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine göre % 63,6 oranında azalarak 4,1 milyar TL olmuştur. Faiz dışı fazla ise geçen yılın aynı dönemine göre 2,7 kat artarak 9,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,5 oranında artarak 68,7 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise sadece % 6,6 oranında artarak 72,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre % 19,9 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşın faiz hariç bütçe giderleri ise % 10,3 oranında artarak 58,9 milyar TL olmuştur.³ Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

² TÜİK

³ Maliye Bakanlığı, Makro Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2011

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır. Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılında kademeli olarak artmış, 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla 461 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı da 2010 yılı sonunda bir önceki yılsonuna göre 2,9 puan artarak % 39,1'e yükselmiştir. 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla firmaların finansal borçlarının % 59'u yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. Aynı dönemde yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı % 29,2 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı 2010 yılı Eylül ayına göre, 1,8 puan artarak % 79,8'e ulaşmıştır.

Firmaların kredi kullanımlarının yanı sıra satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören firmaların satış gelirleri 2011 yılı Mart döneminde geçen yıla göre % 25, faaliyet kârları % 28 artarken, dönem kârları % 13,1 azalmıştır. Firmaların artan satış gelirleri ve faaliyet kârlarına rağmen kur farkı giderlerindeki artışa bağlı olarak artan finansal giderler dönem kârındaki azalışta etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2010 yılı Mart döneminde % 3,72 olan özkaynak kârlılığı, 2011 yılı Mart döneminde % 2,95'e gerilemiştir. Firmaların gerileyen özkaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki düşüş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki artış firmaların kâr marjlarını olumsuz etkilemiştir.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonunun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre % 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu, 2011 yılı Şubat ayında % 28,6 artarak 100,1 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2011 yılı Şubat ayında yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise 2010 yılı son çeyreğinden itibaren 1,6 puan azalarak % 47'ye gerilemiştir.

Hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artmaya devam ederken, taşıt kredilerinin payı sınırlı bir artış, kredi kartlarının payı ise düşüş göstermiştir. Hane halkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2011 yılı Mart ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri % 53, konut kredileri % 42, taşıt kredileri % 43,6, kredi kartları ise % 18,4 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri, konut kredileri ve taşıt kredilerinin payı artarken, kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 ve 2011 yıllarında kredi kartı bakiyeleri artışını sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Piyasalarda Son Durum;

2011 Ağustos ayı başı itibarıyla, piyasalarda, ABD ekonomisinin ikinci dibe girebileceğine ilişkin endişelerle TCMB'den gelen sürpriz kararlar etkili olmuştur. Bunlarla birlikte, İtalya ve İspanya'nın 10 yıllık tahvillerinin Alman tahvilleri ile arasındaki getiri farkının açılması, borç krizinin önümüzdeki dönemde bu ülkelerde daha sert hissedileceği yönündeki endişeleri güçlendirmektedir.

En önemli gelişmelerden birisi, kredi derecelendirme kuruluşu S&P'nin ABD'nin kredi notunu düşürmesi olmuştur. S&P ABD'nin "AAA" olan kredi notunun "AA+"ya düşürüldüğünü, kredi notu görünümünün ise negatif izlemeye alındığını açıklamıştır.

Gelişmiş ekonomilerde ve Çin'de son dönemde büyümede görülen yavaşlama Ağustos'ta yeniden belirsizlik dalgasını, dolayısıyla uluslararası piyasalardaki dalgalanmayı güçlendirmiş durumdadır. Avrupa'da yaşanan borç sorunlarına ABD kaynaklı endişelerin de eklenmesi, politika çözümlerinde geç kalınması ve yeterli adım atılmamasının Amerika'nın not düşüşüne neden olması, G7 ve G20 ülkelerinde politika yapımcıları yeniden koordineli bir çare arayışına itmiş gibi görünmektedir.

Temel olarak bakıldığında yılın ikinci yarısında Amerikan ekonomisinin daha iyi bir performans göstermesi olasılığı hala güçlü olmakla beraber, bunun için piyasalardaki satış ve panik havasının kontrol altına alınması gerektiği belirtilmektedir. G7 veya G20'den gelecek açıklamaların bu nedenle önemli olması beklenmektedir.

Yurtiçinde, yaşanan gelişmeler üzerine TCMB, gelişmiş ülkelerdeki sorunların artması ve yurtiçinde iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın beklenenden daha sert olması halinde para politikası araçlarının genişletici yönde kullanılabileceğinin sinyalini vermiştir. TCMB, küresel ekonomiye ilişkin giderek artan sorunların yurtiçi iktisadi faaliyet üzerinde "durgunluğa yol açma riskini" azaltmak amacıyla politika faiz oranını beklenmedik bir şekilde 50 baz puan indirerek %5,75 düzeyine çektiğini açıklamıştır. Ayrıca, kısa vadeli faizlerde oluşabilecek aşağı yönlü oynaklığı azaltmak amacıyla gecelik borçlanma faiz oranını %1,50 seviyesinden %5 düzeyine yükselttiğini duyurmuştur. Bunun yanında, 5 Ağustos'tan itibaren gerek gördüğü günlerde piyasaya döviz likiditesi sağlamak amacıyla döviz satım ihalelerine başlayacağını açıklamış, taraftan yabancı para cinsinden zorunlu karşılık oranlarında da tüm vadeler için 0,5 puan indirim yapmıştır.

Enflasyon verileri beklentilere kıyasla daha olumlu bir seyir izlemektedir. Temmuz 2011'de bir önceki aya göre TÜFE %0,41, ÜFE %0,03 gerilemiştir. Piyasanın aylık enflasyon beklentisi TÜFE'nin %0,07 düşeceği, ÜFE'nin ise %0,80 artacağı yönünde iken, TÜFE, aylık bazda Haziran 2011'de kaydettiği hızlı düşüşün ardından Temmuz 2011'de gerilemiş, yıllık artış ise hafif yükseliş kaydederek %6,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE artışı da benzer bir seyir izleyerek %10,3'e yükselmiştir. Temmuz 2011 itibarıyla TÜFE'deki gerilemenin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde, giyim ve ayakkabı ile gıda ve alkolsüz içecekler grubundaki fiyat gelişmeleri etkili olmuştur.

Bu ortamda bir süredir Türkiye'de sinyalini aldığımız büyümeye odaklı para politikası tercihinin ise Ağustos ayında TL'nin değerine istikrar kazandırma arayışı sırasında sürpriz bir faiz indiriminin eşlik etmesiyle yeni bir boyut kazanmıştır. Bu gelişme bize mevcut para politikasını enflasyon hedeflemesi çerçevesinde değerlendirmenin, diğer bir deyişle mevcut beklentilerle hedefler arasındaki farkı dikkate alarak temkinli bir duruş beklemenin yanıltıcı olduğunu göstermiştir. Önümüzdeki döneme dair görünüm değerlendirilirken, bunun dikkate alınması faydalı olacaktır.

Ülkelerin çok uzun süre yüksek cari açıkla yaşayamayacağı, çünkü yüksek cari açığın o ülkede döviz arzı eksikliği yaratacağı, bu da zaman içinde o ülkenin para biriminin değer kaybetmesine, dolayısıyla cari dengeye ulaşılmasına neden olacağı hipotezi, bu resme cari açığın finansmanını yani sermaye hareketlerini de eklendiğinde ve sermaye hareketlerinin cari açıktan daha güçlü olduğu zamanlarda bu tezi çürütmektedir. Bugün Türkiye'de izlenen para politikasının özünü de bu oluşturmaktadır. Yüksek cari açığı olan bir ülkede sermaye girişi güçlü kalmaya devam ediyorsa faizleri yükselterek ekonomiyi soğutmak bir çözüm olmaktan çok sorunu büyütebilir. Çünkü yüksek faiz dünyanın içinde bulunduğu konjonktür itibarıyla ülkeye sermaye girişini (daha çok da portföy yatırımları girişini) güçlendirebilecek, bu da para biriminde gereken düzeltmeyi geciktirecek (aksine değerlenmeyi güçlendirebilecek) Ve cari açık sorununu daha da büyütebilecektir.

2009 krizine yüksek faiz ortamında giren TCMB'nin küresel belirsizlikleri dikkate alarak olası bir sermaye hareketi oynaklığına karşı benzer bir durumda kalmak istemediği açıkça görülmektedir. 2010 sonundan bu yana uygulanan para politikasının sermaye hareketlerinde bir kırılganlık yaratmamış olması da (ki bunu da Türkiye ekonomisinin yapısal güçlü tarafları ve genel olarak gelişmekte olan ülkelere olan ilgi ile açıklamak mümkün) bu duruşu desteklemektedir. Burada alınan en temel riskin ise kura istikrar kazandırmak ve enflasyon görünümüne ilişkin olduğu düşünülmektedir. Bu ortamda rezervlerin kullanılıyor olması kredi derecelendirme kuruluşlarından gelebilecek negatif bir tepki olasılığını arttırmış olsa da, buna kısa vadeli borç stokunun düşüşünün (özellikle bankaların) eşlik edebileceği ve görünümü rahatlatılabileceği düşünülmektedir. Temel güven unsurunun ise, enflasyonun baz etkisinin desteğiyle gerilemesi, önümüzdeki iki ayda verilerin ekonomideki yavaşlamayı teyit etmesi ve maliye politikasında beklenen sıkılaştırmanın açıklanmasının olacağı düşünülmektedir.

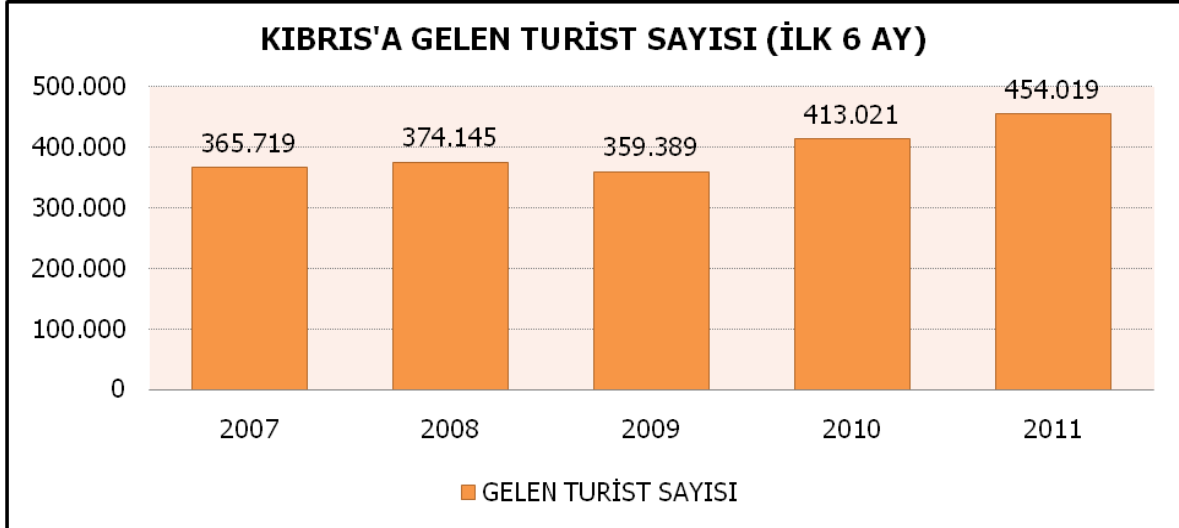
4.4. Sektörel Görünüm

4.4.1. Kıbrıs Turizm Sektörü

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Türkiye'nin güneyinde yer almaktadır. 3.355 km² yüzölçümüne sahip olan K.K.T.C. , Akdeniz'de bulunan üçüncü büyük adadır. Türkiye'nin güneyi ile arasında 65 km mesafe bulunmaktadır. Kuzey Kıbrıs'ın en büyük gelir kaynaklarından biri olan turizm, ülke için oldukça önemli bir yere sahiptir.

➤ **Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayısı;**

2009 yılının ilk 6 ayında Kuzey Kıbrıs'a hava ve deniz yoluyla gelen yolcu sayısı (Kuzey Kıbrıs uyruklular hariç) yaklaşık 360.000 kişi olup, bu sayı %15'lik bir artışla 2010 yılının ilk 6 ayında 413.000 kişi olmuştur. 2011 yılının ilk 6 ayında ise %10'luk bir artışla bu rakam 454.019 kişiye ulaşmıştır.

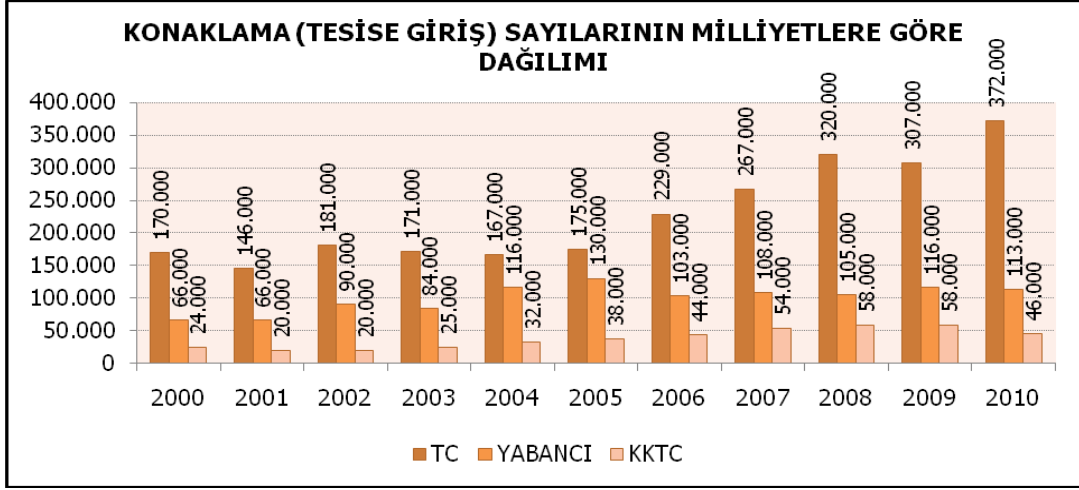


Turizm gelirlerine ait 2010 yılının rakamları henüz açıklanmamış olup, 2009 yılına ait turizm geliri bir önceki yıla göre %1'lik bir azalışla 368.600 Milyon Dolar olarak hesaplanmıştır.



➤ **Konaklama (Tesise Giriş) Sayılarının Milliyetlerine Göre Dağılımı;**

2009 yılında Türkiye'den gelenlerin turistik tesislerde yaptığı konaklama (tesise giriş) sayısı yaklaşık 307.000 olup ortalama kalış süreleri 2,9 gündür. Yabancı uyruklular 116.000 adet, Kuzey Kıbrıs uyruklular ise 58.000 adet konaklama yapmışlardır. Yabancı turistler için ortalama kalış süresi 5,4, Kuzey Kıbrıs uyruklular için ise 2,3 gündür. Türkiye'den gelenlerin turistik tesislerde yaptığı konaklama sayısı 2010 yılında 372.000 kişiye yükselmiştir. Yabancı uyruklu ziyaretçilerin sayısı 113.000'e, Kuzey Kıbrıs uyrukluların ise 46.000 kişiye düşmüştür.



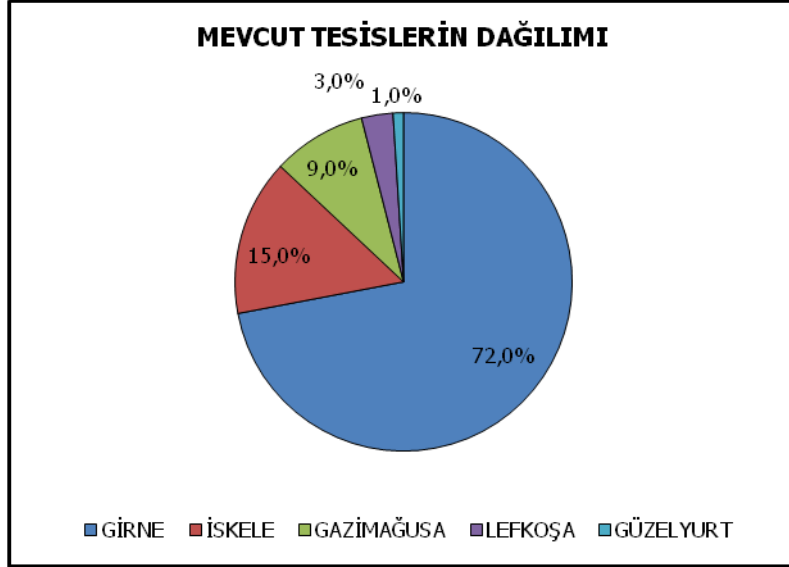
2001 yılı ile 2010 yılı arasında toplam konaklama sayısında %104 oranında bir artış gözlenmiştir. Konaklama sayısındaki son 10 yıla ait en büyük artış %120 ile Türkiye’den gelenlerde yaşanmıştır.

YIL	GECELEME				ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ				DOLULUK ORANI			
	TC	YABANCI	KKTC	TOPLAM	TC	YABANCI	KKTC	TOPLAM	TC	YABANCI	KKTC	TOPLAM
2000	586.320	509.057	69.017	1.164.694	3,4	7,7	3,0	4,5	18,7	16,3	2,2	37,2
2001	456.521	515.804	50.063	1.022.388	3,1	7,8	2,6	4,4	13,8	15,6	1,5	30,9
2002	587.648	655.468	52.258	1.295.374	3,2	7,3	2,6	4,4	17,2	19,1	1,5	37,8
2003	615.111	643.891	65.217	1.324.219	3,6	7,7	2,6	4,7	17,2	18,0	1,8	37,0
2004	626.897	841.736	75.167	1.543.800	3,8	7,3	2,4	4,9	16,5	22,2	2,0	40,7
2005	621.586	881.346	83.232	1.586.164	3,6	6,8	2,2	4,6	15,8	22,3	2,1	40,2
2006	682.900	590.115	100.310	1.373.325	3,0	5,7	2,3	3,7	16,5	14,3	2,4	33,2
2007	790.221	575.879	120.999	1.487.099	2,9	5,3	2,3	3,5	17,1	12,5	2,6	32,2
2008	921.362	526.037	132.653	1.580.052	2,9	5,0	2,3	3,3	19,2	11,0	2,8	33,0
2009	893.128	626.864	129.817	1.649.809	2,9	5,4	2,3	3,4	18,6	13,1	2,7	34,4

➤ **Mevcut Tesislerin Dağılımı;**

“2009 yılı Konaklama Tesis Sayısı Ve Yatak Kapasitesinin Bölgelere Ve Sınıflara Göre Dağılımı” aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Girne 11.183 yatak kapasitesi ile %69 oranında bir paya sahiptir. İskele 2.680 yatak kapasitesi ile toplam yatak kapasitesinin %17’sini oluştururken, Gazimağusa ise 1.531 yatak kapasitesi ile %9’unu oluşturmaktadır.

	GİRNE		GAZİMAĞUSA		İSKELE		LEFKOŞA		GÜZELYURT		TOPLAM	
	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	9	4.024	1	960	1	1.484	1	244	-	-	12	6.712
4 YILDIZLI OTEL	6	1.644	-	-	-	-	-	-	-	-	6	1.644
3 YILDIZLI OTEL	12	1.577	1	102	1	86	2	280	-	-	16	2.045
2 YILDIZLI OTEL	12	809	2	184	3	188	-	-	2	180	19	1.361
1 YILDIZLI OTEL	13	387	1	32	4	124	-	-	1	38	19	581
ÖZEL BELGELİ OTEL	1	34	-	-	-	-	-	-	-	-	1	34
BUTİK HOTEL	1	42	-	-	-	-	-	-	-	-	1	42
2. SINIF TATİL KÖYÜ	5	807	-	-	1	198	-	-	-	-	6	1.005
TURİSTİK BUNGALOV	28	1.529	2	184	2	138	-	-	-	-	32	1.851
APART OTEL	4	212	1	22	1	162	-	-	-	-	6	396
YÖRESEL EV	-	-	-	-	1	34	-	-	-	-	1	34
DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ	4	118	1	47	9	266	1	41	-	-	15	472
GENEL TOPLAM	95	11183	9	1531	23	2680	4	565	3	218	134	16177



Kuzey Kıbrıs'ta 2011 verilerine göre toplamda 16.947 yatak kapasitesi vardır. Girne 12.235 adet yatak kapasitesiyle %72 gibi büyük bir paya sahiptir. İkinci sırada 2.476 adet yatak kapasitesiyle İskele gelmektedir. Gazimağusa ise 2.118 adet yatak kapasitesiyle %9'luk bir paya sahiptir.

	TESİS SAYISI	YATAK KAPASİTESİ
GİRNE	24	2.652
GAZİMAĞUSA	3	518
İSKELE	9	4.408
GÜZELYURT	1	36
TOPLAM	37	7.614

Kuzey Kıbrıs'ta 37 adet tesis inşa halinde olup yakın bir gelecekte 7.614 yatak devreye girecektir. Bu durum yatak kapasitesinde %45'lik bir artış ifade etmektedir.

4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

KIBRIS: Kıbrıs, Doğu Akdeniz'de bulunan bir adadır. Ada nüfusunun %96'sını teşkil eden Türk ve Rum toplumlarının kültür ve dil farklılıklarından kaynaklanan ve 1963-1974 yılları arasında 11 sene süregelen toplumsal Sürtüşme ve savaşların neticesinde, Türkiye'nin "Barış Harekatı" olarak adlandırılan askeri müdahalesi ile Kıbrıs adası, 1974 ten buyana iki bağımsız devlete bölünmüştür. Kıbrıs'ın Kuzeyine hakim olan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ve Güneyine hakim olan Kıbrıs Rum Yönetimi "Yeşil Hat" olarak bilinen ve başkent Lefkoşa'nın ortasından geçen sınırla birbirinden ayrılmaktadır.

Kuzey Kıbrıs'ın kuzeyinde 65 km mesafe ile Türkiye, doğusunda 112 km mesafe ile Suriye, 267 km ile İsrail, 162 km ile Lübnan; güneyinde Güney Kıbrıs ve 418 km ile Mısır; batısında ise 965 km ile Yunanistan yer almaktadır. KKTC'nin yüzölçümü 3.355 km²'dir. Yaklaşık olarak ada sahillerinin yarısı KKTC sınırları içerisinde. Ekilebilen %45'lik verimli arazinin % 20'si sulanmaktadır.

KKTC adanın kuzeyinde 3,355 kilometrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Akdeniz'in doğusunda yer alır. En yakın komşuları, 70 km kuzeyde Türkiye, 100 km doğuda Suriye, 170 km güneydoğuda Lübnan ve İsrail, 370 km güneyde Mısır ve 950 kuzeybatıda Yunanistan'dır. KKTC'de beş ilçe bulunmaktadır. Bunlar **Lefkoşa, Girne, Gazimağusa, Güzelyurt ve Yeni İskele**'dir. **Lefkoşa**, KKTC'nin başkenti ve en büyük şehridir.

Yaprağını dökmeyen, çamgiller, turuncgiller, zeytingillerin yanı sıra makilik, yaprağını döken ağaç, bodur ağaççıklar, ağaç ve çalılıklarla değişik çiçek türleri kuzey Kıbrıs'ın genel bitki örtüsünü oluşturur.

Kıbrıs Adasında tipik Akdeniz iklimi yaşanmaktadır. Yazlar kuru ve sıcak, kışlar genelde yağışlı ve ılık geçer. İlkbahar ve sonbahar mevsimleri ılıktır.

Kuzey Kıbrıs'ta resmi para birimi Türk Lirası (TL)'dir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde resmi dil Türkçe'dir. Ama İngilizce de yaygın olarak anlaşılmakta ve konuşulmaktadır.

Gazimağusa (Mağusa); Mağusa'nın MÖ3'üncü yüzyılda Ptolemus krallarından Philadelphus tarafından kurulduğu ve kralın yeni kente kızkardeşi Arsinoe'nin adını verdiği söylenir. Salamis'in MS 648'de Araplar tarafından yakılıp yıkılması üzerine oradan göçen halkla büyüyen kent küçük bir liman kentine dönüşmüştür. Kentin adının da bu dönemde, Arapların bulamaması umuduyla "Kumda saklı" anlamında "Ammohostos" olarak değiştirildiği bilinmektedir.

Lüzinyanlar Döneminde (1192-1489) ise Mağusa adanın Lefkoşa'dan sonra ikinci kenti durumuna yükselmiş ve Frenklerin diliyle "Famagusta" diye tanınmaya başlamıştır. Batı Hristiyanlığının Ortadoğu'da ellerinde tutabildikleri son yer olan Akka'nın 1291'de İslâmlarca zaptedilmesi üzerine birçok Frenk soylusu ve işadamlarının Kıbrıs'a gelmesine izin verilmiş ve bunlar Mağusa'ya yerleşerek kenti işlek bir liman ve ticaret merkezi haline getirmişlerdir. Doğu ülkelerinden Suriye kıyılarına getirilen birçok kıymetli ticari eşya Mağusalı tüccarlar tarafından Mağusa üzerinden Avrupa'ya



sevkedilmeye başlanmış ve böylece kent Doğu-Batı ticaretinde bir transit merkezi, antrepo olarak büyük rol oynamıştır. Tümü de yabancı olan bu tüccarlar -ki içlerinde Süryani, Nasturi, Ermeni v.b. gibi Doğulu Hristiyanlar da vardı.- Kıbrıs ürünlerini de Avrupa'ya veya İslâm ülkelerine sevk ediyorlardı. İhraç edilen Kıbrıs ürünleri, ipek, arpa, tuz, amyanttan tutun da "ambelebulya" turşusuna dek türlü türlü çeşitleri kapsıyordu. Bu canlı ticari etkinlik Mağusa tüccar ve gemi sahiplerinin devasa servet sahibi olmalarına, yabancıların hayretini uyandıracak

derecede lüks içinde, görkemli bir yaşam sürmelerine vesile olacaktı. Bu tüccarların yalnızca bir seferden elde ettikleri karın bir bölümüyle bir kilise inşa etmeyi adet haline getirdikleri ve bu yüzden kentte kısa sürede 365 kilise yaptırıldığını eski kaynaklar yazar.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YER ALDIĞI BÖLGE HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Analizi

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme gayrimenkuller, mülkiyeti Maya Turizm Ltd.Şti'ye ait olan Mağusa (Gazimagosa) Kazası, Tatlısu Köyü, VI pafta, 59 harita no,

- 50/1 parsel numarasında kayıtlı, 3.348,-m² yüzölçümlü,
- 51/2 parsel numarasında kayıtlı, 2.492,4m² yüzölçümlü,
- 52/1 parsel numarasında kayıtlı, 2.938,8 m² yüzölçümlü,
- 53/1 parsel numarasında kayıtlı, 4.436,1 m² yüzölçümlü,

Gayrimenkuller ile,

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanan VI pafta, 59.E&W harita no,

- 46 parsel numarasında kayıtlı, 548,70 m² yüzölçümlü,
- 52/2 parsel numarasında kayıtlı, 1.004,40 m² yüzölçümlü,
- 53/2 parsel numarasında kayıtlı, 585,90 m² yüzölçümlü,
- 54 parsel numarasında kayıtlı, 2.008,80 m² yüzölçümlü,
- 86 parsel numarasında kayıtlı, 585,90 m² yüzölçümlü,
- 87 parsel numarasında kayıtlı, 15.400,80 m² yüzölçümlü,
- 89 parsel numarasında kayıtlı, 1.236,90 m² yüzölçümlü,
- 144 parsel numarasında kayıtlı, 1.674,-m² yüzölçümlü,
- 145 parsel numarasında kayıtlı, 17.074,80m² yüzölçümlü,
- 88/1 (Sahil Bandı) parsel numarasında kayıtlı, 64.876,80m² yüzölçümlü,
- 88/2 (Sahil Tarafı) parsel numarasında kayıtlı, 40.000,-m² yüzölçümlü,
- 88/2 (Kara Tarafı) parsel numarasında kayıtlı, 155.179,80 m² yüzölçümlü,

Gayrimenkullerdir.



(Ek:1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

5.1.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu **50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parseller** Maya Turizm Ltd. Şti. adına kayıtlı olup, hali hazırda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

MayaTurizm Ltd. Şti. Mülkiyetindeki Parseller				
Parsel No	Yüzölçümü, m ² (KKTC)			Yüzölçümü, m ²
	Dönüm	Evlek	Ayakkare	
50/1	2	2	-	3.348,00
51/2	1	3	1.600	2.492,40
52/1	2	-	2.800	2.938,80
53/1	3	1	900	4.436,10
TOPLAM	8	6	5.300	13.215,30

Ayrıca, **46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 51/1, 88/1, 88/2 (Sahil) ve 88/2 (Kara) numaralı parseller** 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaraları ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanmış olup, hali hazırda üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KKTC'den Kiralanan Parseller					
	Parsel No	Yüzölçümü, m ² (KKTC)			Yüzölçümü, m ²
		Dönüm	Evlek	Ayakkare	
Kontrat 2/UT	46		1	2.300	548,70
	52/2		3		1.004,40
	53/2		1	2.700	585,90
	54	1	2		2.008,80
	86		1	2.700	585,90
	87	11	2		15.400,80
	89		3	2.500	1.236,90
	144	1	1		1.674,00
	145	12	3		17.074,80
	Fark (*)			800	74,40
Kontrat 2/UH	51/1	3	2	2.000	4.873,20
	88/1 Sahil Bandı	48	1	2.800	64.876,80
	88/2 Sahil				40.000,00
	88/2 Kara	115	3	1.800	115.179,80

***13.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393 dosya numaralı kira sözleşmesinde gayrimenkullerin yüzölçümü 74,40 m² (800ayakkare) fazla/hatalı yazılmıştır.**

Yukarıda verilen parseller üzerinde "Aqua Dolce Resort" isimli 5 Yıldızlı Otel projesi gerçekleştirilecek olup, henüz inşai çalışmalara başlanmamıştır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

İli	Gazimagosa			
İlçesi	-			
Mahallesi/Köyü	Tatlısu			
Pafta No	VI			
Harita No	59			
Parsel No	50/1	51/2	52/1	53/1
Yüzölçümü, m ²	Dönüm	2	1	2
	Evlek	2	3	-
	Ayakkare	-	1600	2800
Yüzölçümü, m ²	3.348,00	2.492,40	2.938,80	4.436,10
Niteliği	Tarla			
İktisap Tarihi	08.05.2009			
Malik	Maya Turizm Ltd.			

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanan parsellerin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir.^{4 5}

İli	Gazimagosa			
İlçesi	-			
Mahallesi/Köyü	Tatlısu			
Pafta No	VI			
Harita No	59.E&W			
Parsel No	46	52/2	53/2	54
Yüzölçümü, m ²	Dönüm	-	-	1
	Evlek	1	3	1
	Ayakkare	2300	-	2700
Yüzölçümü, m ²	548,70	1.004,40	585,90	2.008,80
Malik	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı			

İli	Gazimagosa			
İlçesi	-			
Mahallesi/Köyü	Tatlısu			
Pafta No	VI			
Harita No	59.E&W			
Parsel No	86	87	89	144
Yüzölçümü, m ²	Dönüm	-	11	-
	Evlek	1	2	3
	Ayakkare	2700	-	2500
Yüzölçümü, m ²	585,90	15.400,80	1.236,90	1.674,00
Malik	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı			

İli	Gazimagosa			
İlçesi	-			
Mahallesi/Köyü	Tatlısu			
Pafta No	VI			
Harita No	59.E&W			

⁴ Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanan gayrimenkullere ait tapu belgeleri (taşınmaz mal koçanı) mevcut olmayıp, tapu bilgileri Müşteri Şirket'ten temin edilmiştir.

⁵ 1 Dönüm=1.339,20 m², 1 Evlek=334,80 m², 1 Ayakkare=0,093 m²'dir.

Parsel No	145	88/1 Sahil Bandı	88/2 Sahil	88/2 Kara
Yüzölçümü, m ²	Dönüm	12	48	115
	Evlek	3	1	3
	Ayakkare		2800	1800
Yüzölçümü, m ²	17.074,80	64.876,80	40.000,00	115.179,80 ⁶
Malik	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı			

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Taşınmaz Mal Koçanları)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

07.02.2011 tarih itibarı ile Mağusa Tapu Sicil Müdürlüğü ve Mağusa Belediyesi'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu **50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parsellerin** tamamı Kaya AKBAŞOĞLU adına kayıtlı iken 08.05.2009 tarihinde Maya Turizm Ltd. Şti. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu **46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 88/1 (Sahil Bandı), 88/2 (Sahil Tarafı) ve 88/2 (Kara Tarafı) numaralı parsellerin** tamamı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı adına kayıtlı olup, son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu **50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parseller** üzerinde devri kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu **46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 88/1 (Sahil Bandı), 88/2 (Sahil Tarafı) ve 88/2 (Kara Tarafı) numaralı parsellerin** tamamı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı adına kayıtlıdır. **Konu gayrimenkullerin 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı kira sözleşmeleri hazırlanmış olup, bu gayrimenkullerin D-1176/2007 sayılı dosya altında işlem gördüğü ve dosya henüz neticelenmediğinden ilgili Şirket adına herhangi bir hazine malı kira belgesi düzenlenemediği ve bu sözleşmenin taşınmaz mal kütüğüne şerh edilmediği 29.11.2011 tarihli "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi"(takyidat dökümü)nden öğrenilmiştir.**

EK: 3: Gayrimenkullere Ait Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi (Yazılı Tapu Takyidatı)

5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili imar ve yapılaşma izni konularında Tatlısu Belediyesi'nin herhangi bir yetkisi bulunmamakta olup, inşaat izinleri Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin izni doğrultusunda Gecitkale Bucak Müdürlüğü tarafından verilmektedir.

Değerleme konusu parseller, 25.10.2004 onay tarihli "2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi" kapsamında yer almaktadır.

Bu emirnameye göre;

- ✓ 50/1, 51/2, 52/1, 53/1, 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 88/2, 89 ve 144 numaralı parseller "Sarı Bölge" de,
- ✓ 88/1 ve 145 numaralı parseller ise "Sahil Şeridi Alanı"nda

kalmaktadır.

⁶ Parsel toplamı 155.179,80 m² yüzölçümlü olup, 40.000,-m²'lik sahil şeridi, parsel alanından çıkarılmıştır.

Sarı Bölge yapılaşma koşulları aşağıda verilmiştir.

- Otel binalarında İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,25/1'i İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11,30 metreyi (37 ayak) aşamaz.
- Bungalov binalarında İnşaat Toplam Alan Oranı 0,20/1'i, İnşaat Taban Alanı oranı/20'yi, Bina Kat Sayısı 1'i, Bina Toplam Yüksekliği 5,20 metreyi (17 Ayak) aşamaz.
- Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde İnşaat Toplam Alan Oranı 0,20/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8,20 metreyi (27 Ayak) aşamaz.

Sahil Şeridi yapılaşma koşulları aşağıda verilmiştir.

- Kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu emirnamenin kural ve koşulların uygun olarak, duş, doyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişme yapılabilir. Ancak hiçbir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz.
- Planlama makamının uygun görmesi ve İnşaat Toplam Alan Oranı 0,01/1'i aşmaması koşuluyla yapılabilir.

Ancak, 15.02.2010 tarihinde yayınlanan "K.K.T.C. Resmi Gazetesi, Tebliğ ve İlanlar" ekinde belirtildiği üzere, Esas Emirname'de

- Otel Binaları İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,25/1 iken **0,35/1,**
- İnşaat Taban Alanı Oranı %15 iken **%20**

olarak değiştirilmiş,

(EK: 4 15.02.2011 tarihli Emirname Değişikliklerini Gösterir Resmi Gazete)

Maya Turizm Ltd. Şti. yetkilileri, Gazi Magosa Tapu Dairesi'ne 21.11.2007 tarihinde yazdıkları dilekçe ile sözleşmeye konu gayrimenkullerin Kira Koşanlarının verilmesini istemiştir. Ancak, 12.03.2009 tarihli belgeden anlaşıldığı üzere parsellerin konumlu olduğu bölgede yol yapımı için İçişleri Bakanlığı tarafından kamulaştırma çalışmaları başlamış olup, henüz sonuçlandırılmadığı için Kira Koşanları Maya Turizm Ltd. Şti. yetkililerine teslim edilememiştir. Bu nedenle parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusu planlama bölümünde beklemektedir.

Yapı ruhsatı için Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'ne gerekli başvurular yapılmıştır.

(EK: 5: Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi)

5.3. Değerleme Konusu Hakkın(Kullanım Hakkı) Bağlı Olduğu Gayrimenkuller Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler

5.3.1. 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393 Dosya Numaralı Kira Sözleşmesi

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89 ve 144 parsel numaralı arazilerin 16.03.2007 tarihli yap işlet devret niteliğindeki "Kira Sözleşmesi" detayları aşağıda verilmiştir.

Taraflar: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü (Kiralayan) ile Maya Turizm Ltd.Şti. (Kıracı)

Sözleşmenin Konusu: Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89 ve 144 parsel numaralı 17-1-200 ay²'lik arazilerin kiralınması; sözleşme ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile taralı alan, rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiralınmasıdır.

Kira Süresi: 01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıldır.

Kira Bedeli: Yıllık kira bedeli 1. Yıl 6.805,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S (K-II) 559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. Maddesi uyarınca sözleşmenin 1. Yılı için belirlenen kira bedeline takabul eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılabacaktır.

Diğer Hususlar:

Kiracı iş bu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.

Kiracı, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.

Kiracı, 9 aylık süre içerisinde yatırım için gerekli işlemleri tamamlayacağına ve işletme iznini de alarak tesisi hizmete koyacağına dair Kiralayana 160.000,-USD \$ tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.

Yukarıda belirtilen hususların herhangi birinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın bu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konulacak, Devlete irad kaydedilecektir. Sözleşmenin fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerine yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal eder.

Teminat mektubu, öngörülen yatırımın gerçekleşmesi halinde kiracıya geri iade edilecektir.

Kiracı, konu arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini iş bu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD\$ tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığının ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000,-m²'lik, 5 yıldızlı Hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.

Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların %25'lik kısmını tamamladıktan ve de mal sahibinin iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak alabilir.

Tüm kiralama süresince kiralanan mal üzerinde kiralama amacına uygun olarak yapılacak tamirat, onarım ve tadilat giderleri kiracıya ait olacaktır.

Kira süresi sonunda iş bu sözleşme kendiliğinden fesh edilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde, Kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar, tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve /veya Kiralayana kalacaktır.

5.3.2. 14.11.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393 Dosya Numaralı Ek Sözleşme

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak 16.03.2007 tarihinde imzalanmış Kira Sözleşmesinin eki olarak 14.11.2007 tarihinde imzalanmıştır.

Kiralanan Yer: "Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144 ve **145** parsel numaralı 30-0-200 ay²'lik arazilerin kiralınması" şeklinde değiştirilmiştir. **(145 numaralı parsel sözleşmeye eklenmiş, alan büyümüştür)**

Kira Süresi: "01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay'dır" şeklinde değiştirilmiştir.

Kira Bedeli: "Yıllık kira bedeli 1. Yıl **12.030,-USD'dir**. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II)559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. Maddesi uyarınca sözleşmenin 1. Yılı için belirlenen kira bedeline takabul eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılabacaktır." şeklinde değiştirilmiştir.

Kiracı kira bedelinin değişmesinden dolayı oluşan 2.628,49 USD'lik pul harcı farkını iş bu sözleşmenin imza tarihinde kiralayana ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Kiracı Bakanlar Kurulu'nun S(K-II)559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 6. Maddesi uyarınca yatırım konusu arazilere yapılması öngörülen yatırım alanına ulaşımın sağlanması için ayrılan Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59, parsel 179'un Kuzey Doğu Sınırından 36 ayak genişliğindeki kamu yolunun Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 1893-2007 sayı ve 17.10.2007tarihi kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.

"Kiracı kiralanan arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak iş bu Ek Sözleşme'nin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde, avan proje, fizibilit raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili tüm mercilerin onayı ile teşvik belgesi alacağını kabul ve deruhte eder." şeklinde değiştirilmiştir.

"Kiracı yapacağı yatırımla ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaata başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder." şeklinde değiştirilmiştir.

5.3.3. 16.03.2007 tarih ve 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı Kira Sözleşme

Değerleme konusu 88/2 ve 51/1 parsel numaralı arazilerin 16.03.2007 tarihli "Kira Sözleşmesi" detayları aşağıda verilmiştir.

Taraflar: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakannlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü (Kiralayan) ile Maya Turizm Ltd.Şti. (Kiracı)

Sözleşmenin Konusu: Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan 88/2 ve 51/1 parsel numaralı 119-2-200ay²'lik arazilerin kiralınması; sözleşme ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile taralı alan, rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilinden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiralınmasıdır.

Kira Süresi: 01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıldır.

Kira Bedeli: Yıllık kira bedeli 1. Yıl 47.144,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II)559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. Maddesi uyarınca sözleşmenin 1. Yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılabacaktır.

Diğer Hususlar:

Kiracı iş bu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.

Kiracı, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.

Kiracı, 9 aylık süre içerisinde yatırım için gerekli işlemleri tamamlayacağına ve işletme iznini de alarak tesisi hizmete koyacağına dair Kiralayana 160.000,-USD \$ tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.

Yukarıda belirtilen hususların herhangi birinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın bu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konulacak, Devlete irad kaydedilecektir. **Sözleşmenin fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerine yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal eder.**

Teminat mektubu, öngörülen yatırımın gerçekleşmesi halinde kiracıya geri iade edilecektir.

Kiracı, konu arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini iş bu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD \$ tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığının ve diğer tüm ilgili

mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000,-m²'lik, **5 yıldızlı Hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.**

Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların %25'lik kısmını tamamladıktan ve de mal sahibinin iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak alabilir.

Tüm kiralama süresince kiralanan mal üzerinde kiralama amacına uygun olarak yapılacak tamirat, onarım ve tadilat giderleri kiracıya ait olacaktır.

Kira süresi sonunda iş bu sözleşme kendiliğinden fesh edilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde, Kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar, tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve /veya Kiralayana kalacaktır.

5.3.4. 14.11.2007 tarih ve 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı Ek Sözleşme

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak 16.03.2007 tarihinde imzalanmış Kira Sözleşmesinin eki olarak 14.11.2007 tarihinde imzalanmıştır.

Kiralanan Yer: "Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan 88/2 ve 51/1 parsel numaralı 119-2-200²'lik arazilerin kiralınması" şeklinde değiştirilmiştir.

"Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve iş bu Ek Sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile belirtilen 88/1 A parsel no'lu 48-1-2800 ay²'lik hali arazinin sadece rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilinden denize giriş ve çıkışını ve/veya geçişini engellemek ve herhangi bir ücret talep etmemesi şartı ile kiralınması" şeklinde değiştirilmiştir.

Kira Süresi: "01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay'dır" şeklinde değiştirilmiştir.

Kira Bedeli: "Yıllık kira bedeli 1. Yıl **66.916,-USD'dir.** Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II)559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. Maddesi uyarınca sözleşmenin 1. Yılı için belirlenen kira bedeline takabul eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılabacaktır." şeklinde değiştirilmiştir.

Kiracı kira bedelinin değişmeine dolaylı oluşan 9.578,18 USD'lik pul harcı farkını iş bu sözleşmenin imza tarihinde kiralayana ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Kiracı Bakanlar Kurulu'nun S(K-II)559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 6. Maddesi uyarınca yatırım konusu arazilere yapılması öngörülen yatırım alanına ulaşımın sağlanması için ayrılan Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59, parsel 179'un Kuzey Doğu Sınırından 36 ayak genişliğindeki kamu yolunun Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 1893-2007 sayı ve 17.10.2007 tarihi kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.

"Kiracı kiralanan arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak iş bu Ek Sözleşme'nin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde, avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili tüm mercilerin onayı ile teşvik belgesi alacağını kabul ve deruhte eder." şeklinde değiştirilmiştir.

"Kiracı yapacağı yatırımla ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaatla başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder." şeklinde değiştirilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan her hangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

a) Maya Turizm mülkiyetinde yer alan arsalar için;

- o **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, , arsaların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkullerin arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- o **İNA çerçevesinde, anılan parsel üzerinde, Şirket avan projesi doğrultusunda proje geliştirileceği varsayımıyla,**
 - Proje gelirinin tespiti için **Piyasa Yaklaşımı** çerçevesinde satılık villa emsalleri araştırılarak **projenin olası gelirleri** hesaplanmış,
 - **Projenin geliştirme maliyeti** hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde 56 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetveldeki birim fiyatları esas alınmıştır

b) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden **48 yıl 2 ay** için kiralanan parsellerin **kullanım hakkı değeri**; (piyasada benzer ihalelere konu olmuş arsa emsalleri bulunamadığından) **Değerden Türetme yaklaşımıyla**, tespit edilmeye çalışılmıştır.

- o **Değerden Türetme Yaklaşımı ile, satılık emsal arsa değerleri esas alınmak suretiyle** gayrimenkul değeri belirlenmiş, ardından Değer/Kira ilişkisinden yola çıkılarak **belirlenen kira gelirleri** ile kullanım bedeline ilişkin olarak **sözleşme hükümlerine göre ödenmesi gereken bedeller** dikkate alınarak, **hakkın kullanım değeri** tespit edilmeye çalışılmıştır.
- o **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çerçevesinde; değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu parseller üzerinde, Şirket öngörülerini doğrultusunda "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksi projesi geliştirileceği varsayılmış olup;
 - Proje gelirinin tespiti için **Piyasa Yaklaşımı** çerçevesinde değerlendirme konusu projenin yakın çevresinde yer alan 5 yıldızlı Otel oda fiyatları ve kiralık villa/bungalow emsalleri araştırılarak **projenin olası gelirleri** hesaplanmış,
 - **Projenin geliştirme maliyeti** hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde 56 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetveldeki birim fiyatları esas alınmıştır.

Yukarıda bahsi geçen veriler ışığında yaratılan nakit akımları iskonto edilerek **gayrimenkullerin net bugünkü değeri** hesaplanmıştır.

6.4. Piyasa Yaklaşımı

6.4.1. Piyasa Yaklaşımı İle Maya Turizm'e Ait Parsel Değerlerinin Belirlenmesi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu tespit edilen, konu gayrimenkuller ile benzer özelliklere sahip **arsa** emsalleri aşağıda verilmiştir.

- Konu gayrimenkullerin konumlandığı Tatlısu bölgesinde, denize yaklaşık 100 metre mesafede, 52.930,-m² yüzölçümlü turizm imarlı arsa m²'si 15,-GBP bedel ile satılıktır. (**m² Satış bedeli: 44,-TL**)
- Talışu bölgesinde, denize yaklaşık 150-200 metre mesafede 52.898,-m² (39,5 dönüm) yüzölçümlü turizm imarlı arsa 507.000,-GBP (1.470.756,-TL) bedelle satılıktır. (**m² Satış bedeli: 9,60 GBP = yaklaşık 28,-TL**)
- Gazimağusa'da Yeni Erenköy bölgesinde denize yakın, özel mülkiyetli, 133.800,-m² yüzölçümlü arsa 2.500.000,-GBP bedelle satılıktır. (**m² Satış bedeli: 18,70 GBP = yaklaşık 54,-TL**)
- Tatlısu bölgesinde yer alan turizm imarlı arsaların, konumları ve yüzölçümlerine göre 15,-TL ile 80,-TL aralığında satışa konu olduğu,
- Konu gayrimenkullere uzak olmasına karşın aynı özelliklere sahip Yeni Erenköy bölgesinde yer alan turizm imarlı arsaların denize yakınlıklarına göre m² satış bedellerinin 30,-TL ile 60,-TL aralığında satışa sunulduğu,
- Gazimağusa, İskele ve Yeni Boğaziçi Bölgelerinde ise yapılaşmaların yoğun olduğu, merkezi yerler olması nedeni ile turizm imarlı arsaların konumları ve yüzölçümlerine göre m² satış bedellerinin 200,-TL ile 500,-TL aralığında olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda;

- Maya Turizm mülkiyetinde yer alan arsaların ise, özel mülkiyetli olması ve yapılaşma hakkı göz önünde bulundurularak m² satış değerinin **80,-TL**

Olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değer esas alınmak suretiyle hesaplanan parsellere ilişkin değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MayaTurizm Ltd. Şti. Mülkiyetindeki Parseller						
Parsel No	Yüzölçümü, m ² (KKTC)			Yüzölçümü, m ²	M ² Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
	Dönüm	Evlek	Ayakkare			
50/1	2	2		3.348,00	80	267.840
51/2	1	3	1.600	2.492,40	80	199.392
52/1	2		2.800	2.938,80	80	235.104
53/1	3	1	900	4.436,10	80	354.888
TOPLAM	8	6	5.300	13.215,30	80,00	1.057.224,00

Sonuç olarak, Maya Turizm mülkiyetinde bulunan parsellerin Piyasa Yaklaşımı sonucu toplam değeri **1.057.224,-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.4.2. Gayrimenkul Değerinden Türetme Yaklaşımıyla Kullanım Hakkı Değerinin Belirlenmesi

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden 48 yıl 2 ay için kiralanan **parsellerin kullanım hakkı değerinin** tespiti için; piyasada benzer ihalelere konu olmuş arsa emsalleri bulunamadığından, **Değerden Türetme Yaklaşımı** kullanılmıştır.

Bu amaçla öncelikli olarak emsal yaklaşımıyla gayrimenkul değeri belirlenmiş, ardından Değer/Kira ilişkisinden yola çıkılarak **belirlenen kira gelirleri** ile kullanım bedeline ilişkin olarak **sözleşme hükümlerine göre ödenmesi gereken bedeller** dikkate alınarak, **hakkın kullanım değeri** tespit edilmeye çalışılmıştır.

Piyasa Yaklaşımı İle Kiralamaya Konu Parsellerin Değerinin Belirlenmesi,

- Rapor'un 6.4.1'inci bölümünde yer alan emsaller baz alınarak, kiralamaya konu parsellerin,
- 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89 ve 144 numaralı parsellerin yapılaşma hakkı (E:0,25) göz önünde bulundurularak m² satış değerinin **35,-TL**
 - 145, 88/1 sahil ve 88/2 sahil tarafının yapılaşma hakkı (E: 0,01) önünde bulundurularak m² satış değerinin **20,-TL**
 - 88/2 kara tarafında yer alan arsanın ise yapılaşma hakkı ve büyük yüzölçümü göz önünde bulundurularak m² satış değeri **70,-TL**

Olarak alınmasının uygun olacağı kannatine varılmıştır.

KKTC'den Kiralanan Parseller							
	Parsel No	Yüzölçümü, m2 (KKTC)			Yüzölçümü, m2	M2 Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
		Dönüm	Evlek	Ayakkare			
Kontrat 2/UT	46		1	2.300	548,70	35	19.205
	52/2		3		1.004,40	35	35.154
	53/2		1	2700	585,90	35	20.507
	54	1	2		2.008,80	35	70.308
	86		1	2700	585,90	35	20.507
	87	11	2		15.400,80	35	539.028
	89		3	2500	1.236,90	35	43.292
	144	1	1		1.674,00	35	58.590
	145	12	3		17.074,80	20	341.496
	Fark			800	74,40	20	1.488
Kontrat 2/UH	88/1 Sahil Bandı	48	1	2800	64.876,80	20	1.297.536
	88/2 Sahil				40.000,00	20	800.000
	88/2 Kara	115	3	1800	115.179,80	70	8.062.586
TOPLAM DEĞER, TL					260.251,20	43,46	11.309.695,00
TOPLAM DEĞER, ABD\$					260.251,20	23,37	6.081.462,06

Piyasa Yaklaşımıyla Bulunan Gayrimenkul Değerinden Emsal Kira Bedeli ve Kullanım Hakkı Değerinin Türetilmesi,

Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak, kira bedeli türetilmiştir. Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranı aşağıda ki şekilde hesaplanmaktadır.

İskonto Oranı	% 10,5
Risksiz Getiri Oranı(*)	% 6,4
Piyasa Risk Primi	% 2,5
Sektör Risk Primi	%1,6
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Emsal kira bedelinin belirlenmesi:

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında mülklerin geri dönüş süresi yaklaşık 13,33 yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün piyasa yaklaşımıyla hesaplanan **6.081.462,- ABD\$ (11.309.695,-TL)**lık değerinin bugünkü değerle yıllık 456.110,-ABD \$ (değer/13,33) kira getirisi sağlaması beklenmektedir.

Piyasa Değeri, ABD \$	6.081.462
İskonto Oranı	0,105
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	456.110
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	38.009
Aylık Kira Bedeli, TL	70.686

Rapor'un 5.3'üncü bölümünde detayları verildiği üzere, Maya Turizm yetkililerince Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'ne, 2007 yılı için yıllık

12.030,-ABD\$ + 66.916,-ABD\$ kira bedeli ödemekte olup, kiralama süresi boyunca hakkın ileride sağlayacağı faydaların bugünkü değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

2012 yılı kira bedeli Kira Sözleşmelerde belirtildiği üzere *"ileriki yıllarda kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılabacaktır."* Maddesi gereği 2007 yılı kira geliri üzerinden %3'lük artış ile değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu parsellere ilişkin olarak düzenlenmiş iki ayrı kira sözleşmesinde yer alan tutarlardan yola çıkılarak, **(13.539,87 ABD \$ + 75.314,55 ABD \$)** hesaplanmış ve aşağıdaki analize dahil edilmiştir.

Belirlenen Kira Bedelleri Esas Alınarak Kullanım Hakkı Değerinin Belirlenmesi:

	2012	2013	2014	2015	DED ⁷
Rayiç Kira Bedeli, ABD\$	456.110	469.793	483.887	498.403	513.355
Ödenen Kira bedeli, ABD\$	-88.854	-91.520	-94.266	-97.094	-100.006
Net Nakit Akımı, ABD\$	367.255	378.273	389.621	401.310	5.723.895
İskonto Oranı	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105
İskonto Faktörü	1,105	1,221	1,349	1,491	1,647
1 / İskonto Faktörü	0,90	0,82	0,74	0,67	0,61
Nakit Akımlarının NBD,\$	332.358	309.799	288.772	269.172	3.474.404
Nakit Akımlarının Toplam NBD,\$					4.674.506
ABD\$/TL					1,8597
Nakit Akımlarının Toplam NBD, TL					8.693.178

Sonuç olarak, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanmış parsellerin kullanım hakkı değerinin belirlenmesi için Değer/Kira ilişkisinden yola çıkılarak **belirlenen kira gelirleri** ile kullanım bedeline ilişkin olarak **sözleşme hükümlerine göre ödenmesi gereken bedeller** dikkate alınarak, **hakkın kullanım değeri 8.693.178,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 4.674.505,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.4.3. Piyasa Yaklaşımıyla Bulunan Değerler (Özet)

Piyasa Yaklaşımı sonucunda, değerlendirme konusu;

- Maya Turizm mülkiyetinde bulunan arsaların değeri **1.057.224,-TL**
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanmış parsellerin kullanım hakkı değeri **8.693.178,-TL**
- Gayrimenkullerin toplam (kullanım hakkı+parsel) değeri ise **9.750.402,-TL**

Olarak tespit edilmiştir.

6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı

Değerleme konusu, Maya Turizm'e ait parseller ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanmış parseller üzerinde "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksi geliştirilmesine yönelik Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi gerçekleştirilmiş olup, esas alınan varsayımlar aşağıda sunulmuştur.

Maya Turizm'e ait parsellerin değeri ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanmış parsellerin kullanım hakkı değerinin ayrı ayrı tespit edilebilmesi için iki ayrı Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi gerçekleştirilmiş olup, aşağıda sunulmuştur.

⁷ 2055 yılına kadar devam eden değerdir.

PROJEYİ TANITICI BİLGİLER VE VARSAYIMLAR

Proje Özeti:

- Parseller üzerinde, 2 adet otel bloğu, 1 adet 24 odalı bungalow, 72 adet bungalow, 10 adet villa ve 4 adet hizmet binasından meydana gelecek "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksidir.
- Otel blokları, 24 odalı bungalow, 72 adet bungalow ve 4 adet hizmet binası kiralanılan araziler üzerinde; 10 adet villa ise özel mülkiyetli araziler üzerinde inşa edilecektir.
- Söz konusu yapıların inşaat alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

YAPININ TÜRÜ	İNŞA EDİLECEĞİ PARSEL NO	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI, m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI, m ²
Ana Otel Bloğu	88/2	13.431	31.197
Sahil Otel Bloğu	87	3.815	14.559
24 Odalı Bungalow	88/2	918	918
Bungalowlar	88/2	10.660	10.660
Villalar	50/1, 51/2, 52/1, 53/1	2.390	2.390
Hizmet Binaları	88/2, 144	977	977
TOPLAM		32.191	60.701

Otel Blokları:

- **Ana otel Bloğu**, 88/2 numaralı parsel üzerinde konumlandırılacak olup, brüt 31.197,-m² kapalı alanlı olacaktır.
- 176 standart odadan oluşacak olup, her oda yaklaşık brüt 35,-m² kapalı alanlı olacaktır.
- Ana otel binası 5 yıldızlı otel standardında geliştirilecek olup, bu bina içerisinde Casino yer alacaktır.
- Ana otel bloğu, 87 araç kapasiteli otopark, konferans salonu, Casino, çok amaçlı salon, lobby, ofis, bar, restaurant, mutfak, WC, odalar, otel servis alanları ile teknik ve mekanik hacimlerden oluşacaktır.
- **Sahil Otel Bloğu**, 87 numaralı parsel üzerinde konumlandırılacak olup, brüt 14.559,-m² kapalı alanlı olacaktır.
- 52 odadan oluşacak olup, her oda yaklaşık brüt 45,-m² kapalı alanlı olacaktır.
- Sahil Otel Bloğu, kapalı havuz, SPA merkezi, jimnastik salonu, 100 araç kapasiteli Otopark odalar ve teknik hacimlerden oluşacaktır.

İnşa Edileceği Parsel No	Niteliği	Oda Sayısı	Brüt İnşaat Alanı, m ²
88/2	Ana Otel	176	31.197
87	Sahil Otel	52	14.559
Toplam		228	45.756

24 Odalı Bungalow:

- 88/2 numaralı parsel üzerinde, ana otel bloğunun ön cephesinde inşa edilecektir.
- Bungalowlar toplam 24 odalı ve 918,-m² kapalı alanlı olacaktır.

Diğer Bungalowlar:

- Diğer bungalowlar, toplam 72 odalı ve toplam brüt 10.660,-m² kapalı alanlı olacaktır.
- Diğer bungalowlar, farklı tiplerde ve farklı kapalı alanlara sahip olacaktır.
- Diğer bungalowların, uzun süreli olarak kiralanacağı varsayılmıştır.

İnşa Edileceği Parsel No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı, m ²	Oda Sayısı	Brüt İnşaat Alanı, m ²
88/2	B Tipi	162	24	3.888
88/2	C Tipi	156	36	5.616
88/2	Bungalow 1	85	6	510
88/2	Bungalow 2	97	4	388
88/2	Bungalow 3	129	2	258
Toplam			72	10.660

Villalar:

- Özel mülkiyetli olan 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parseller üzerinde inşa edilecektir.
- Her bir villa 239,-m² toplam brüt alanlı olacaktır.
- 10 adet villa inşa edilecek olup, toplam brüt inşaat alanı 2.390,-m² olacaktır.

Villalar		
Zemin Kat	Birinci Kat	Toplam Brüt Alan
135	104	239
GENEL TOPLAM		2.390

Hizmet Binaları:

- Tesis içerisinde, otel müşterilerinin yeme-içme, sağlık, spor, vb. ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı hizmet binaları oluşturulacaktır.
- Bu hizmet binaları 144 ve 88/2 numaralı parseller üzerinde konumlandırılacak olup, toplam brüt 977,-m² kapalı alanlı olacaktır.

İnşa Edileceği Parsel No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı, m ²
144	Restoran – Tenis	380
88/2	Ana Bina 1	257
88/2	Ana Bina 2	203
88/2	Sosyal Bina - Restoran	137
Toplam		977

6.5.1. Maya Turizme Ait Parsellerin Değer Tespiti

- i. VİLLA GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:** Maya Turim mülkiyetinde olan parseller üzerinde yer alacak villaların geliştirilmesi durumunda toplam geliştirme maliyeti aşağıda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır;

- **Villa yapı maliyeti,** 56 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvelde yer alan 1. Sınıf Otel binaları maliyet bedeli olan **942,25 TL** TUIK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,03
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,03
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		

Villa Tamamlanma Maliyeti:

Villalar inşa çalışmalarına, Rapor'un 5.2.3'üncü bölümünde belirtilen sorunlar nedeni ile bir yıl gecikmeli olarak 2013 yılında başlayıp, 2014 yılında tamamlanacağı varsayılmış olup, tesis içerisinde ve Maya Turizm mülkiyetinde olan parseller üzerinde konumlanacak olan villaların maliyeti aşağıda sunulmuştur.

VİLLALAR YAPI MALİYETİ	
Villalar	2.390
m ² Birim Değeri, TL/m ²	1.062,48
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	31,87
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	32,83
Diğer Maliyetler, TL	33,82
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.161,00
Villalar Yapı Maliyeti, TL	2.774.794
Villalar Yapı Maliyeti, ABD	1.492.066

Villaların yapım maliyeti **2.774.794,-TL (1.492.066,-ABD \$)** olarak hesaplanmıştır. Yapı Maliyetleri her yıl %3 oranında arttırılmıştır.

	2012	2013	2014	TOPLAM
Villalar Yapım Maliyeti, ABD\$	-	614.731	949.759	1.564.490
Villalar Tamamlanma Oranı, %	-	%40	%60	%100

ii. **VİLLA GELİR VARSAYIMI:** Villalar için İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

Villalar Satış Geliri: Tesis içerisinde Maya Turizm'e ait parseller üzerinde 10 adet villa inşa edilecek olup, bu villalar satılacaktır. Villa inşaatları Tesis ile birlikte 2014 yılında tamamlanacak olup, 2015 yılında %25, 2016 yılında %30, 2017 yılında %20 ve 2018 yılında ise kalan %25'i satılacaktır.

SATILIK VİLLA EMSALLERİ						
Açıklama		Kapalı Alanı, m ²	SATIŞ DEĞERİ			
			TL	TL/m ²	\$	\$/m ²
Emsal #1	Doktorlar Sitesinde 200,-m ² kapalı alanlı, bahçe dubleks satılıktır.	200	375.000	1.875	201.645	1.008
Emsal #2	Magusa'da, 208,-m ² kapalı alanlı, üç yatak odalı iki otoluk açık otopark bulunan villa satılıktır.	208	404.676	1.946	217.603	1.046

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

- Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konu gayrimenkullere yakın satılık/kiralık villa arzının kısıtlı olduğu,
- Merkeze yakın konumlu villaların konumları, özellikleri, kapalı alanları, konumlandıkları site özellikleri göz önünde bulundurduğunda m² satış bedellerinin 1.000,-ABD\$ ile 1.750,-ABD\$ aralığında olduğu,
- Konu gayrimenkullerin konumlandığı Tatlısu bölgesinin gelişime açık olduğu ve bölgede birçok yatırım yapıldığı,
- Geliştirilecek proje içerisinde yer alacak villaların emsaller oranla daha nitelikli yapılar olacağı ve özellikli bir tesis içinde yer almasının değerini arttıracacağı,

tespit edilmiştir.

Bu tespitler sonucu, tesis içerisinde geliştirilecek olan villaların denize yakın konumu, büyük kapalı alanı, tesis özellikleri göz önünde bulundurularak m² satış bedelinin **1.350,-ABD\$** olacağı varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir. Villaların yıllar bazlı m² satış bedelleri ve satış oranlarını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Villa Kapalı Alanı, m ²	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390
m ² Satış Bedeli, ABD\$	1.350	1.391	1.432	1.475	1.519	1.565	1.612
Villa Satış Geliri, ABD\$	3.226.500	3.323.295	3.422.994	3.525.684	3.631.454	3.740.398	3.852.610
Villa Satış Oranı,%	-	-	-	25%	30%	20%	25%

iii. **PROJE FİNANSAL VARSAYIMLARI:** Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkul veya bir varlığın gelecekte yaratacağı **net nakit akımlarının bugünkü değeri**, gayrimenkulün veya varlığın mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu kullanım hakkının değeri olarak kabul edilebilecektir.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, bu çalışmada, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum ve kullanım hakkının bağı olduğu gayrimenkulün konumu itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık % 10,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün elde ettiği gelirler ve yıllık **gelir artış oranı** %3 olarak varsayılmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	% 10,5
Risksiz Getiri Oranı(*)	% 6,4
Piyasa Risk Primi	% 2,5
Sektör Risk Primi	%1,6
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Yukarıda verilen varsayımlar ışığında gerçekleştirilen İNA analizi aşağıda sunulmuştur.

VİLLALAR İNA ANALİZİ:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Villa Satış Geliri, ABD\$	-	-	-	881.421	1.089.436	748.080	963.152
ΣTesis Gideri, ABD\$	0	-614.731	-949.759	0	0	0	0
Tesis Yapım Maliyeti, ABD\$	-	-614.731	-949.759	-	-	-	-
Net Nakit Akımı	0	-614.731	-949.759	881.421	1.089.436	748.080	963.152
İskonto Oranı	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105
İskonto Faktörü	1,105	1,221	1,349	1,491	1,647	1,820	2,012
1 / İskonto Faktörü	0,90	0,82	0,74	0,67	0,61	0,55	0,50
Nakit Akımlarının NBD,\$	0	-614.731	-949.759	591.200	661.288	410.936	478.805
Nakit Akımlarının Toplam NBD,\$							577.738
ABD\$/TL							1,8597
Nakit Akımlarının Toplam NBD, TL							1.074.420

Sonuç olarak, İNA yaklaşımıyla, Maya Turizm Ltd. Şti. mülkiyetinde olan parsellerin toplam değeri, **1.074.420,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 577.738,-ABD\$) olarak tespit edilmiştir.

6.5.2. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden Kiralanmış Parsellerin Kullanım Hakkı Değer Tespiti

i. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI: Konu parseller üzerinde yer alacak "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksi projesinin geliştirilmesi durumunda toplam proje geliştirme maliyetleri aşağıda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır;

- **Ana Otel Bloğu ve Sahil Otel Bloğu yapı maliyeti,** 56 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvelde yer alan 1. Sınıf Otel binaları maliyet bedeli olan **942,25 TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Bungalovlar yapı maliyeti,** 56 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvelde yer alan 2. Sınıf Otel binaları maliyet bedeli olan **632,49 TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Hizmet Binaları yapı maliyeti,** 56 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvelde yer alan 3. Sınıf Otel binaları maliyet bedeli olan **499,28 TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Çevre düzenlemesi maliyeti,** toplam yapı maliyetinin %1'i olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,03
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,04
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		

Tesis Tamamlanma Maliyeti:

Tesis inşa çalışmalarına, Rapor'un 5.2.3'üncü bölümünde belirtilen sorunlar nedeni ile bir yıl gecikmeli olarak 2013 yılında başlayıp, 2014 yılında tamamlanacağı varsayılmış olup, tesis yapı maliyeti ve oda tefrişat bedellerini içeren toplam tesis maliyetini gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

1) Tesis Σ Yapı Maliyeti (I+II+III+IV+V),TL	63.070.432
Ana Otel Kapalı Alanı, m²	31.197
m ² Birim Değeri, TL/m ²	1.062,48
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	31,87
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	32,83
Diğer Maliyetler, TL	45,09
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.172,27
I) Ana Otel Yapı Maliyeti, TL	36.571.421
Sahil Otel Kapalı Alanı, m²	14.559
m ² Birim Değeri, TL/m ²	1.062,48
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	31,87
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	32,83
Diğer Maliyetler, TL	45,09
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.172,27
II) Sahil Otel Yapı Maliyeti, TL	17.067.132
Bungalov Kapalı Alanı, m ²	11.578
m ² Birim Değeri, TL/m ²	713,20
III) Bungalov Yapı Maliyeti, TL	8.257.380
Diğer Alanlar Kapalı Alanı, m ²	977
m ² Birim Değeri, TL/m ²	562,99
IV) Diğer Alanlar Yapı Maliyeti, TL	550.039
V) Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	624.460

Tesis iç dekorasyonu için modern ve lüks malzemeler kullanılacaktır.

- Ana Otel Bloğunda yer alan her bir odanın tefrişat bedeli olarak **15.000,-TL**
- Sahil Otel Bloğunda yer alan her bir odanın tefrişat bedeli olarak **20.000,-TL**
- Bungalowlarda yer alan her bir odanın tefrişat bedeli olarak **15.000,-TL**
- Diğer Bungalowlarda yer alan her bir odanın (üyük mkapalı alanı nedeni ile) tefrişat bedeli olarak **25.000,-TL**
- Ortak alan tefrişat bedeli ise m² başına **500,-TL**

Olarak öngörülmüştür. Bu bilgiler doğrultusunda hesaplanmış olan toplam tefrişat bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2) Σ Tefrişat Bedeli, TL	24.956.500
Ana Otel Oda Adedi	176
1 Adet Oda Tefriş Bedeli, TL	15.000
Σ Ana Otel Oda Tefrişat Bedeli, TL	2.640.000
Sahil Otel Oda Adedi	52
1 Adet Oda Tefriş Bedeli, TL	20.000
Σ Sahil Otel Oda Tefrişat Bedeli, TL	1.040.000
Bungalov Oda Adedi	24
1 Adet Oda Tefriş Bedeli, TL	15.000
Σ Bungalov Oda Tefrişat Bedeli, TL	360.000
Kiralık Bungalov Adedi	72
1 Adet Oda Tefriş Bedeli, TL	25.000

Σ Kiralık Bungalov Tefrişat Bedeli, TL	1.800.000
Ortak Alan, m ²	38.233
Ortak Alan m ² Tefrişat Bedeli, TL	500
Σ Ortak Alan Tefrişat Bedeli, TL	19.116.500

Toplam tesis maliyeti aşağıda verildiği üzere **88.026.932,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 47.333.942,- ABD\$) olarak hesaplanmıştır.

Σ Tesis (Villalar Hariç) Maliyeti, TL	88.026.932
Σ Tesis (Villalar Hariç) Maliyeti, \$	47.333.942

Tesisin bir bütün olarak, 2015 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış olup, seneler itibarıyla tamamlanma oranları ve maliyetini gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Yapı Maliyetleri her yıl %3 oranında arttırılmıştır.

	2012	2013	2014	TOPLAM
Tesis (Villalar Hariç) Yapım Maliyeti, ABD\$	-	19.501.584	30.129.948	49.631.532
Tesis (Villalar Hariç) Tamamlanma Oranı, %	-	%40	%60	%100

KKTC'ye Ödenen Kira Bedeli:

Rapor'un 5.3'üncü bölümünde detayları verilen kira sözleşmelerinde belirtildiği üzere, 2/UT No'lu sözleşmeye konu parseller için 2007 yılı kira bedeli 12.030,-ABD\$; 2/UH No'lu sözleşmeye konu parseller için ise 2007 yılı Kira bedeli 66.916,-ABD\$'dir.

Kira Sözleşmelerinin, "Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II)559-2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. Maddesi uyarınca sözleşmenin 1. Yılı için belirlenen kira bedeline takabul eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 arttırılacaktır." maddesi gereği hesaplamalar yapılarak 2012 yılı kirası aşağıdaki şekilde belirlenmiş ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

	2008(*)	2009	2010	2011	2012
2/UT No'lu Sözleşme	5.012,50	12.390,90	12.762,63	13.145,51	13.539,87
2/UH No'lu Sözleşme	27.881,67	68.923,48	70.991,18	73.120,92	75.314,55

*Sözleşme gereği, imza tarihinden sonra ilk 9 ay kira ödenmeyeceği için, 2008 yılı 8. Ayından itibaren kira verilecektir. Bu nedenle, 2008 yılı kira bedeli, 5 aylık süre için hesaplanmıştır.

Yıpranma Payı (Yenileme Yatırımı): Projenin tamamlanmasının ardından her yıl toplam yapı maliyeti üzerinden %2 oranında düşülecektir.

- ii. **PROJE GELİR VARSAYIMLARI:** Konu parseller üzerinde yer alacak "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksi projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

Otel Oda Gelirleri:

Ana Otel: 31.197,-m² kapalı alanlı ve 176 odalı olacaktır. Otel içerisinde ziyaretçilerin park sorunu yaşamaması adına kapalı otopark alanı ve ziyaretçilerin yeme içme ihtiyacını karşılamak için restaurant alanları yer alacaktır. Otopark için herhangi bir ücret öngörülmemiştir.

Sahil Otel: 14.559,-m² kapalı alanlı ve 52 odalı olacaktır.

Bungalowlar: Tesis içerisinde yer alacak olan 24 odalı bungalowlar, otel dahilinde kullanılacaktır.

Ana Otel, Sahil otel ve Bungalow gelirlerinin belirlenmesi için, projenin gerçekleştirileceği bölgede yer alan 5 yıldızlı otellerin kişi başı ortalama gecelik fiyatları araştırılmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Konum	Türü	Konaklama Şekli	2012 Yılı Kişi Başı Ortalama Gecelik Fiyat Tarifesi	
				TL	ABD \$
CRATOS HOTEL	Denize sıfır, Şehir Merkezi'ne 5,-km. mesafede	5*	Tam Pansiyon	225	121
SALAMİS BAY CONTİ	Denize sıfır, Şehir Merkezi'ne 8,-km. mesafede	5*	Herşey Dahil	130	70
MERCURE ACCOR HOTEL	Denize sıfır, Şehir Merkezi'ne 6,-km. mesafede	5*	Herşey Dahil	160	86
THE COLONY HOTEL	Merkez	5*	Herşey Dahil	133	71
MALPAS HOTEL	Denize 2,-km., Şehir Merkezi'ne 8,-km. mesafede	5*	Yarım Pansiyon	130	70
ROCKS HOTEL&CASINO	Merkez	5*	Yarım Pansiyon	182	98
MERİT CRYSTAL COVE	Denize sıfır, Şehir Merkezi'ne 10,-km. mesafede	5*	Herşey Dahil	135	73
VUNİ PALACE	Denize sıfır, Şehir Merkezi'ne 1,-km. mesafede	5*	Yarım Pansiyon	100	54
ACAPULCO BEACH CLUB & RESORT HOTEL	Merkez	5*	Yarım Pansiyon	153	82

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, proje içerisinde yer alacak olan Ana Otel, Sahil otel ve Bungalowların gecelik ortalama oda fiyatının **110,-ABD\$** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tesis inşa çalışmaları 2013 yılında başlayıp, 2014 yılında tamamlanarak 2015 yılında faaliyete geçeceği varsayılmıştır. Aşağıdaki tabloda 2012 yılına ait Ana Otel, Sahil otel ve Bungalowların %100 dolu hipotetik yaklaşımıyla 2012 yılı geliri verilmiştir.

	2012
Otel +Bungalow Geliri, ABD\$	9.979.200,00
Ana Otel Oda Adedi	176
Oda Günlük Ücret	110
Ana Otel Oda Yıllık Ücret	6.969.600,00
Sahil Otel Oda Adedi	52
Oda Günlük Ücret	110
Sahil Otel Oda Yıllık Ücret	2.059.200,00
Bungalow Oda Adedi	24
Oda Günlük Ücret	110
Bungalow Oda Yıllık Ücret	950.400,00

Ana Otel, Sahil otel ve Bungalow doluluk oranları, 2015-2016 yılları arasında %60, 2017-2018 yılları arasında %65, 2019 yılında %70, 2020 ve devam eden yıllarda %80 olarak öngörülmüştür.

Bungalowlar Sabit Kira Geliri: 72 odalı, 10.660,-m² kapalı alanlı diğer bungalowlar ise uzun süreli kiralamaya konu edilecektir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu;

- kiralık bungalow/villa arzının kısıtlı olduğu,
- Gazimagusa merkezinde m² kira bedellerinin 5,-ABD\$ ile 10,-ABD \$ aralığında olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda tesis içerisinde konumlandırılan bungalowların m² kira bedeli **10,-ABD\$** olarak alınmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

	2012
Bungalow Kapalı Alanı, m ²	10.660
m ² kira bedeli ABD\$	10
Bungalow Sabit Kira Geliri, ABD\$	106.600

Sabit kiralı Bungalowların doluluk oranları, 2015-2016 yılları arasında %60, 2017-2018 yılları arasında %70, 2019 – 2020 ve devam eden yıllarda %80 olarak öngörülmüştür.

Restaurant Geliri: brüt oda ücretinin %15'i olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

Casino Geliri: brüt oda ücretinin %30'u olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

- iii. **PROJE FİNANSAL VARSAYIMLARI:** Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkul veya bir varlığın gelecekte yaratacağı **net nakit akımlarının bugünkü değeri**, gayrimenkulün veya varlığın mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu kullanım hakkının değeri olarak kabul edilebilecektir.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, bu çalışmada, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum ve kullanım hakkının bağlı olduğu gayrimenkulün konumu itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık % 10,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün elde ettiği gelirler ve yıllık **gelir artış oranı** %3 olarak varsayılmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	% 10,5
Risksiz Getiri Oranı(*)	% 6,4
Piyasa Risk Primi	% 2,5
Sektör Risk Primi	%1,6
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Yukarıda verilen varsayımlar ışığında gerçekleştirilen İNA analizi aşağıda sunulmuştur.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	DED ⁸
Σ Tesis Geliri, ABD\$				5.304.071	5.463.193	6.102.192	6.285.257	6.977.852	8.198.495
Otel+Bungalow Kira Geliri, ABD\$	-	-	-	2.289.954	2.358.652	2.631.863	2.710.819	3.006.924	3.539.579
Casino Kira Geliri, ABD\$	-	-	-	1.962.817	2.021.702	2.255.882	2.323.559	2.577.363	3.033.924
Restaurant Geliri, ABD\$	-	-	-	981.409	1.010.851	1.127.941	1.161.779	1.288.682	1.516.962
Bungalow Sabit Kira Geliri, ABD\$	-	-	-	69.891	71.988	86.505	89.100	104.884	108.030
ΣTesis Gideri, ABD\$	-88.854	-19.593.104	-30.224.213	-841.567	-844.479	-847.480	-850.570	-853.753	-857.031
Tesis Yapım Maliyeti, ABD\$	-	-19.501.584	-30.129.948	-	-	-	-	-	-
KKTC'ye Ödenen Kira bedeli, ABD\$	-88.854	-91.520	-94.266	-97.094	-100.006	-103.007	-106.097	-109.280	-112.558
Yıpranma Payı (Yenileme Yatırımı)(Yapı maliyeti*Yıllık %1,5)	-	-	-	-744.473	-744.473	-744.473	-744.473	-744.473	-744.473
Net Nakit Akımı	-88.854	-19.593.104	-30.224.213	4.462.504	4.618.713	5.254.712	5.434.687	6.124.099	99.550.699
İskonto Oranı	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105
İskonto Faktörü	1,105	1,221	1,349	1,491	1,647	1,820	2,012	2,223	2,456
1 / İskonto Faktörü	0,90	0,82	0,74	0,67	0,61	0,55	0,50	0,45	0,41
Nakit Akımlarının NBD,\$	-88.854	-19.593.104	-30.224.213	2.993.157	2.803.558	2.886.524	2.701.709	2.755.142	40.530.673

Nakit Akımlarının Toplam NBD, \$	4.764.592
ABD \$/TL	1,8597
Nakit Akımlarının Toplam NBD, TL	8.860.712

Sonuç olarak, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanmış **parsellerin kullanım hakkı değeri** toplamı **8.860.712,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 4.764.592,-ABD\$) olarak hesaplanmıştır.

6.5.3. İNA Analizi Özet sunum

İNA Analizi sonucunda, değerlendirme konusu;

- Maya Turizm mülkiyetinde bulunan arsaların değeri **1.074.420,-TL**
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanmış parsellerin kullanım hakkı değeri **8.860.712,-TL**

⁸ 2055 yılına kadar devam eden değerdir.

➤ Gayrimenkullerin toplam (kullanım hakkı+parsel) değeri ise **9.935.132,-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksi projesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil edeceği düşünülmektedir.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitine yönelik olarak yapılan analizlerde müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere;

Değerleme konusu **50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parseller** üzerinde devri kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu **46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 88/1 (Sahil Bandı), 88/2 (Sahil Tarafı) ve 88/2 (Kara Tarafı) numaralı parsellerin** tamamı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı adına kayıtlıdır.

Kiralamaya konu gayrimenkullerin, 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı kira sözleşmeleri hazırlanmış olup, bu gayrimenkullerin D-1176/2007 sayılı dosya altında işlem gördüğü ve **dosya henüz neticelenmediğinden ilgili Maya Turizm Ltd. Şti. adına herhangi bir hazine malı kira belgesi düzenlenemediği 29.11.2011 tarihli "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi"nden öğrenilmiştir.**

Maya Turizm Ltd. Şti. yetkilileri, Gazi Magosa Tapu Dairesi'ne 21.11.2007 tarihinde yazdıkları dilekçe ile sözleşmeye konu gayrimenkullerin Kira Koçanlarının verilmesini istemiş, ancak, 12.03.2009 tarihli belgeden anlaşıldığı üzere parsellerin konumlu olduğu bölgede İçişleri Bakanlığı tarafından yol yapımı amacıyla kamulaştırma çalışmaları başlamış olup, henüz sonuçlandırılmadığı için Kira Koçanları Maya Turizm Ltd. Şti. yetkililerine teslim edilememiştir.

Müşteri Şirket'ten edinilen şifahi bilgi doğrultusunda, Rapor'un 5.3'üncü bölümünde detayları verilen Kira Sözleşmelerinde belirtildiği üzere; projenin başlaması ve bitirilmesi için verilen sürelerin, yukarıda belirtilen sorunlar nedeni ile Maya Turizm Ltd. Şti'ye Kira Koçanlarının teslim edilmemiş olmasından dolayı geçerliliğini yitirdiği öğrenilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün adil piyasa değerinin tespitinde Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı ve İNA Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

a) Maya Turizm mülkiyetinde yer alan arsalar için;

- **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, , arsaların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkullerin arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- **İNA çerçevesinde, anılan parsel üzerinde, Şirket avan projesi doğrultusunda proje geliştirileceği varsayımıyla,**
 - Proje gelirinin tespiti için **Piyasa Yaklaşımı** çerçevesinde satılık villa emsalleri araştırılarak **projenin olası gelirleri** hesaplanmış,
 - **Projenin geliştirme maliyeti** hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde 56 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetveldeki birim fiyatları esas alınmıştır

b) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden **48 yıl 2 ay** için kiralanın parsellerin **kullanım hakkı değeri**; (piyasada benzer ihalelere konu olmuş arsa emsalleri bulunamadığından) **Değerden Türetme yaklaşımıyla**, tespit edilmeye çalışılmıştır.

- **Değerden Türetme Yaklaşımı ile, satılık emsal arsa değerleri esas alınmak suretiyle** gayrimenkul değeri belirlenmiş, ardından Değer/Kira ilişkisinden yola çıkılarak **belirlenen kira gelirleri** ile kullanım bedeline ilişkin olarak **sözleşme hükümlerine göre ödenmesi gereken bedeller** dikkate alınarak, **hakkın kullanım değeri** tespit edilmeye çalışılmıştır.
- **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çerçevesinde; değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu parseller üzerinde, Şirket öngörülerini doğrultusunda "Aqua Dolce Resort" olarak adlandırılan turizm kompleksi projesi geliştirileceği varsayılmış olup;
 - Proje gelirinin tespiti için **Piyasa Yaklaşımı** çerçevesinde değerlendirme konusu projenin yakın çevresinde yer alan 5 yıldızlı Otel oda fiyatları ve kiralık villa/bungalow emsalleri araştırılarak **projenin olası gelirleri** hesaplanmış,
 - **Projenin geliştirme maliyeti** hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde 56 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Ekinde verilen 2011 yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetveldeki birim fiyatları esas alınmıştır.

Yukarıda bahsi geçen veriler ışığında yaratılan nakit akımları iskonto edilerek **gayrimenkullerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.**

Parsel No	Piyasa Yaklaşımı	İNA ANALİZİ
Gayrimenkuller		
50/1	1.057.224,00	1.074.420
51/2		
52/1		
53/1		
Kullanım Hakkına Konu Mülkler		
46	8.693.178,09	8.860.712
52/2		
53/2		
54		
86		
87		
89		
144		
145		
Fark		
88/1 Sahil Bandı		
88/2 Sahil		
88/2 Kara		
TOPLAM	9.750.402,09	9.935.132,19

Sonuç olarak, yukarıda açıklanan nedenlerle;

- Farklı yöntemlerle bulunan gayrimenkul değerlerinin birbirleriyle örtüştüğü ve tutarlı olduğu,
- **Piyasa Yaklaşımıyla** hesaplanan değer, değerleme konusu gayrimenkullerin rayiç değeri ve kullanım hakkı değerini en doğru şekilde yansıtacağı,
 - o **Maya Turizm mülkiyetinde olan 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parsellerin 1.057.224,-TL**
 - o Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanan **46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 88/1 (Sahil Bandı), 88/2 (Sahil Tarafı) ve 88/2 (Kara Tarafı) numaralı parsellerin kullanım hakkı değerinin 8.693.178,-TL**

Olarak hesaplanan değerlerinin gayrimenkullerin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

KKTC yetkili makamlarından kaynaklı sorunlar nedeni ile Maya Turizm Ltd. Şti'ye Kira Koşanlarının teslim edilmemiştir. Bu nedenle değerleme konusu parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusu planlama bölümünde beklemektedir.

Müşteri Şirket'ten edinilen şifahi bilgi doğrultusunda, projenin başlaması ve bitirilmesi için verilen sürelerin, yukarıda belirtilen sorunlar nedeni ile geçerliliğini yitirdiği öğrenilmiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Maliki Şirket'e yapılan İştirakin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; **değerleme konusu gayrimenkuller ve gayrimenkule bağlı hakların, Maya Turizm Ltd. Şti. aktifinde yer aldığı ve Pera GYO A.Ş.'nin KKTC'nde kurulu Maya Turizm Ltd. Şti'ne %50 oranında iştirak ettiği anlaşılmaktadır.**

Bu sebeple analiz, değerlendirme konusu gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların değil, bu hakların Maliki Maya Turizm Ltd. Şti.'nin GYO portföyünde yer alıp alamayacağına yönelik olarak gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları:

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanmış bulunan "*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ)*"nin, Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile değişik, "**Yatırım faaliyetleri**" başlıklı 25'nci maddesi "i" bendi hükmüne göre;

- **Mülkiyetlerini edinmek** kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

Hükmü yer almakla beraber, aynı Tebliğ'in **Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değişik "İştirak" başlıklı 32/A maddesinin "d" bendinde;**

- **Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,**

İştirak edebileceği hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Tebliğ'in **Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değişik "Yatırımlara ilişkin yasaklar"** başlıklı 26'nci maddesinin "a" ve "c" bendlerinde,

- Ortaklıklar, hiç bir şekilde paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiç bir şirkette sermaye veya oy haklarının **%5**'inden fazlasına sahip olamazlar,
- Yatırım fonları payları hariç, Borsada veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,

Denmek suretiyle yapılacak İştirak yatırımlarına, ancak belirli nitelikteki Şirketlere ve sermayelerinin %5'ini aşmayacak oranlarda yapılması yönünde kısıtlama getirilmiş,

Ancak, Tebliğ'in 32/A maddesinin **Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile değişik son fıkrası son cülesinde,**

- Bu **maddede** belirtilen iştiraklerde 26'nci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (c) bentleri uygulanmaz.

denmek suretiyle, 32'nci madde kapsamındaki iştiraklerde, Borsalarda işlem görmeyen Şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış, ayrıca bu Şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin %5'ini aşmalarına imkan tanınmıştır.

Özetle, yukarıda yer alan düzenlemeler uyarınca; Şirket'in Maya Turizm Ltd. Şti'ne olan %50 oranındaki iştirakinin, GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

İşbu rapor, **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine

- Mülkiyeti Maya Turizm Ltd.Şti'ye ait olan Mağusa (Gazimağusa) Kazası, Tatlısu Köyü, VI pafta, 59 harita no,
 - 50/1 parsel numarasında kayıtlı, 3.348,-m² yüzölçümlü,
 - 51/2 parsel numarasında kayıtlı, 2.492,4m² yüzölçümlü,
 - 52/1 parsel numarasında kayıtlı, 2.938,8 m² yüzölçümlü,
 - 53/1 parsel numarasında kayıtlı, 4.436,1 m² yüzölçümlü,

Parseller ile,

- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanan VI pafta, 59.E&W harita no,
 - 46 parsel numarasında kayıtlı, 548,70 m² yüzölçümlü,
 - 52/2 parsel numarasında kayıtlı, 1.004,40 m² yüzölçümlü,
 - 53/2 parsel numarasında kayıtlı, 585,90 m² yüzölçümlü,
 - 54 parsel numarasında kayıtlı, 2.008,80 m² yüzölçümlü,
 - 86 parsel numarasında kayıtlı, 585,90 m² yüzölçümlü,
 - 87 parsel numarasında kayıtlı, 15.400,80 m² yüzölçümlü,
 - 89 parsel numarasında kayıtlı, 1.236,90 m² yüzölçümlü,
 - 144 parsel numarasında kayıtlı, 1.674,-m² yüzölçümlü,
 - 145 parsel numarasında kayıtlı, 17.074,80m² yüzölçümlü,
 - 88/1 (Sahil Bandı) parsel numarasında kayıtlı, 64.876,80m² yüzölçümlü,
 - 88/2 (Sahil Tarafı) parsel numarasında kayıtlı, 40.000,-m² yüzölçümlü,
 - 88/2 (Kara Tarafı) parsel numarasında kayıtlı, 115.179,80 m² yüzölçümlü,

Arsa vasıflı gayrimenkullerin üst hakkına dayalı kiralama sözleşmesine bağlı "kullanım haklarının"

yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerleri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalar sonucunda,

I) Rapor'un 7.4 bölümünde yer alan açıklamalar ve ilgili düzenlemeler uyarınca; İştirakin (değerleme konusu **gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların maliki) GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**

II) Maya Turizm Ltd. Şti. mülkiyetinde yer alan 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parsellerin değerleme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç 1.057.224,-TL**
- **KDV dahil 1.247.524,-TL**

III) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanan 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 88/1 (Sahil Bandı), 88/2 (Sahil Tarafı) ve 88/2 (Kara Tarafı) numaralı parsellerin kullanım hakkı değerinin, Rapor'un 6.6.3 bölümünde belirtilen hukuki durum dikkate alınmaksızın, değerleme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç 8.693.178,-TL**
- **KDV dahil 10.257.950,-TL**

olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımla,

Güner **SVP**
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK: 1: GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR



2. Etap: 2023 Yılı 2. Dönem 2. Evli - 2. Dönem 2. Evli

(Forma N. 131)

TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa

Kasaba veya Köy : Tatlısu

Mahalle : 1

Mevki : 1

Yüzölçümü : 2 Dön 2 Evli Ay. Kare

Metre Kare

Ada No. Blok : 0

Pafta No. : VI

Harta No. : 59

Parsel No. : 50

Ölçek : 1/2500

Hudud : Pr: 50/2 Hali: Pr: 53/1 ve Pr: 51/2

Mal : Tatlısu

Geçit Hakkı veya diğer haklar

Yükarıda tarif edilmiş malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz malı tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkilili bulundukları TASNİD OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıralı Sayıları (N. 131)	Hisse veya Hak	İsmi ve Adresi	Dosya No.	Devredildi
1	95582110	Kaya	Pr. başoğlu Çirine	1766	96
20	0000 4110	Yeni	Pr. başoğlu Çirine	1766	96
	0000 4110	Yeni	Pr. başoğlu Çirine	1766	96
	0000 4110	Yeni	Pr. başoğlu Çirine	1766	96

Not: Her Kayıt için tarih konacak ve imza edilecek. Devredildiğinde, devreden ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI					
Sıra No	Mal Sahipler Sicil Sayfaları (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Acres	Dosya No.	Devredildi
4	9736	Bütün	Maya Turizm Hd. Çiğne	5-1563	
			8 Mayıs 2009 tarihinde kaydedilmiştir		
			5000 TL'ye satın alarak		
			Horalar: 1366 TL 1.035 m²		
			11.05.2009		

İcra Dairesi Sayı 27/12/2009 tarihli karar 25.12.2009 ile vird.

(Forma N. 131)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ
TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza :
Kasaba veya Köy : **Mağusa**
Mahalle : **Tatlısu**
Mevki : **1**
Yüzölçümü : **1** Dön **3** Ev **1600** Kare
Metre Kare
Ada No. **0** Blok **0** Patta No. **V1**
Harita No. **59**
Parsel No. **51**
Ölçek **1/2500**

Hydud : **Malı (Pr. 88) Pr. 50/2, Pr. 50/1, Pr. 50/11 ve Pr. 51/1**

Mal : **Tarla**

Geçit Hakkı veya diğer haklar

Birleşik: 1954/1 bir bölge, bir bölge
Tahmin edilmiş kıymet (Mils) **20000000** Sın. Sın. Sın. Sın.
Eski kâğıt No. **31.936** Muzaffer Ev. ve diğerleri.

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı buluncuğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakları

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıra Sayıları (N. 131)	Hisse veya hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredir
3	955	Bilinmeyen	Kaya Akbaşoğlu Girne	51366	

20 Ocak 2010 tarihinde **51/14** sayılı **12** sayılı **2005** da kaydolunmuş **95**
6000 m² ye **Sanatlar**
Hora m² **2410**.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
ANKARA CEVRESİ

Not: Her Kayıt için tarih koracak ve imza edilmiş nüshaları, devrediliğinde devredenim ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

[illegible]

2011 Aralık 27/12/09 tarihinde KSS 22/109 ile verildi

(Forma N. 131)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ
TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa
Kasaba veya Köy : Talışu
Mahalle :
Mevki :
Yüzölçümü : 2 Dön 1/2 Evi 2800 Kare
Metre Kare
Ada No :
Blok :
Pafta No : VI
Harita No : 59
Parsel No : 53
Ölçek : 1/2500

Hudud : P: 51/2 - P: 53/1 - Hali ve P: 52/2 -
Mal : Tala
Geçit Hakkı veya diğer haklar :
Puan Değeri : 23041 TL (4. sınıfta bir)
Tahmin edilmiş kıymet (Mils) : 30.000 TL (4. sınıfta bir)
Eski kayıt No : 34937 Muzaffer Ev ve diğerleri

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasalara göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıralı Sayfaları (N. 131)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
3	9558 Belin Kaya	Akbaşlı Gire	2006 senesi Eylül ayının 12. tarihinde MİSAC da kaydolunmuşdur.	6000 TL ye satın alarak	Haralar : 2410.00

Not: Her Kayıt için tarih konacak ve imza ediliş mühürlenecektir. Devredildiğinde, devreden isim üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıralı Sayfaları (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
4	9736 Belin	Maya Turizm Ltd. Gire	8 Mayıs 2009 tarihinde kaydolunmuşdur.	6000 TL ye satın alarak	Haralar : 1216 TL (1095 mısır)

Not: Her Kayıt için bir tarih konacak ve imza ediliş mühürlenecektir. Devredildiğinde, devreden isim üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

2011 Aralık 27/12/09 tarihinde KSS 22/109 ile verildi

(Forma N. 131)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ
TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa
Kasaba veya Köy : Talışu
Mahalle :
Mevki :
Yüzölçümü : 3 Dön 1/2 Evi 1000 Kare
Metre Kare
Ada No :
Blok :
Pafta No : VI
Harita No : 59
Parsel No : 53
Ölçek : 1/2500

Hudud : P: 50/1 - Hali - P: 52/2 ve P: 52/1 -
Mal : Tala
Geçit Hakkı veya diğer haklar :
Puan Değeri : 34787 TL (4. sınıfta bir)
Tahmin edilmiş kıymet (Mils) : 40.000 TL (4. sınıfta bir)
Eski kayıt No : 34939 Muzaffer Ev ve diğerleri

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasalara göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıralı Sayfaları (N. 131)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
3	9558 Belin Kaya	Akbaşlı Gire	2006 senesi Eylül ayının 12. tarihinde MİSAC da kaydolunmuşdur.	6000 TL ye satın alarak	Haralar : 3910

Not: Her Kayıt için tarih konacak ve imza ediliş mühürlenecektir. Devredildiğinde, devreden isim üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıralı Sayfaları (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
4	9736 Belin	Maya Turizm Ltd. Gire	8 Mayıs 2009 tarihinde kaydolunmuşdur.	6000 TL ye satın alarak	Haralar : 1816 TL (1095 mısır)

Not: Her Kayıt için bir tarih konacak ve imza ediliş mühürlenecektir. Devredildiğinde, devreden isim üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

EK: 3: GAYRİMENKULLERE AİT TAŞINMAZ MAL ARAŞTIRMA BELGESİ (YAZILI TAPU TAKYİDATI)

Kayıt		Mesaha		Mevki	Malın Cinsi	Yüz Ölçümü			Hisse	Mal Sahibi : 9736
No.	Tarih	Pafta / Plan veya Ada No.	Parsel No.			Dönüm	Evlek	A.K.		
34933	8/5/09	6/59	50/1	-	Tarla	2	2	-	Bütün	Maya Turizm Ltd
34936	"	6/59	51/2	-	Tarla	1	3	1600	Bütün	Maya Turizm Ltd
34937	"	6/59	52/1	-	Tarla	2	-	2800	Bütün	Maya Turizm Ltd
34939	"	6/59	53/1	-	Tarla	3	1	900	Bütün	Maya Turizm Ltd

NOT: Yukarıda tanımları verilen taşınmaz mallar Maya Turizm Ltd adına kayıtlıdır ve herhangi bir ipotek veya maniası yoktur.

Maya Turizm LTD' adına kiralanması öngörülen kaynak -
lar D-1176/2007 sayılı dosya altında isfem görüp, dosya
henüz neticelenmediğinden ilgili şirket adına herhangi bir
hazine malı kira belgesi düzenlenmemiştir.

(M. A. Çayır)
(M. A. Çayır)
(M. A. Çayır)



KUZAY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ RESMÎ GAZETE

Sayı : 26

EK III
TEBLİĞ VE İLANLAR

15 Şubat, 2010

Sayı : 90

İMAR YASASI (55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) altında Emirname

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanı ile Planlama Makamı
İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak
aşağıdaki Emirnameyi yapar.

Kısa İsim

R.G. Sayı 157
Tarih : 25.10.04
EK III A.E. Sayı 604

R.G. Sayı 10
Tarih : 19.01.06
EK III A.E. Sayı 27

R.G. Sayı 18
Tarih : 23.1.09
EK III A.E. Sayı 59

1. Bu Emirname " 2010 Tatlısu-Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi" olarak isimlendirilir ve aşağıda Esas Emirname olarak anılan, "2004 Tatlısu-Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Kapsamlı Emirnamesi ile birlikte anılır.

(533)

(2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaatla yönelik gelişmeler, yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, inşaat toplam alan oranının 1.20/ 1, inşaat taban alanı oranının %60'ı ve Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir"

(3)

(a) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (2)'inci fıkrasının, (b) bendinin (i)'inci paragrafının

(i) birinci satırındaki "İnşaat Toplam Alan Oranı" sözcüklerinden sonraki "0.25/1" rakamları kaldırılmak ve yerine "0.35/1" rakamları konmak ve

(ii) ikinci satırlarındaki "İnşaat Taban Alanı Oranı" sözcüklerinden sonraki "%15" rakamı kaldırılmak ve yerine "%20" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

(b) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (2)'inci fıkrasının, (b) bendinin (iii) paragrafının üçüncü satırındaki "brüt" sözcüğünden sonraki "40" rakamı kaldırılmak ve yerine "25" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

(c) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (2)'inci fıkrasının, (b) bendinin (iv) paragrafının

(i) ikinci satırındaki "İnşaat Toplam Alan Oranı" sözcüklerinden sonraki "0.20/1" rakamları kaldırılmak ve yerine "0.35/1" rakamları konmak ve

(ii) üçüncü satırlarındaki "İnşaat Taban Alanı Oranı" sözcüklerinden sonraki "%15" rakamı kaldırılmak ve yerine "%20" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

(4) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (3)'üncü fıkrasının,

(a) (a) bendinin, altıncı satırındaki "150" rakamı kaldırılmak ve yerine "210" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

(b) (b) bendinin altıncı satırındaki "hesaplanır" sözcüğünden sonra "Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır" sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir.

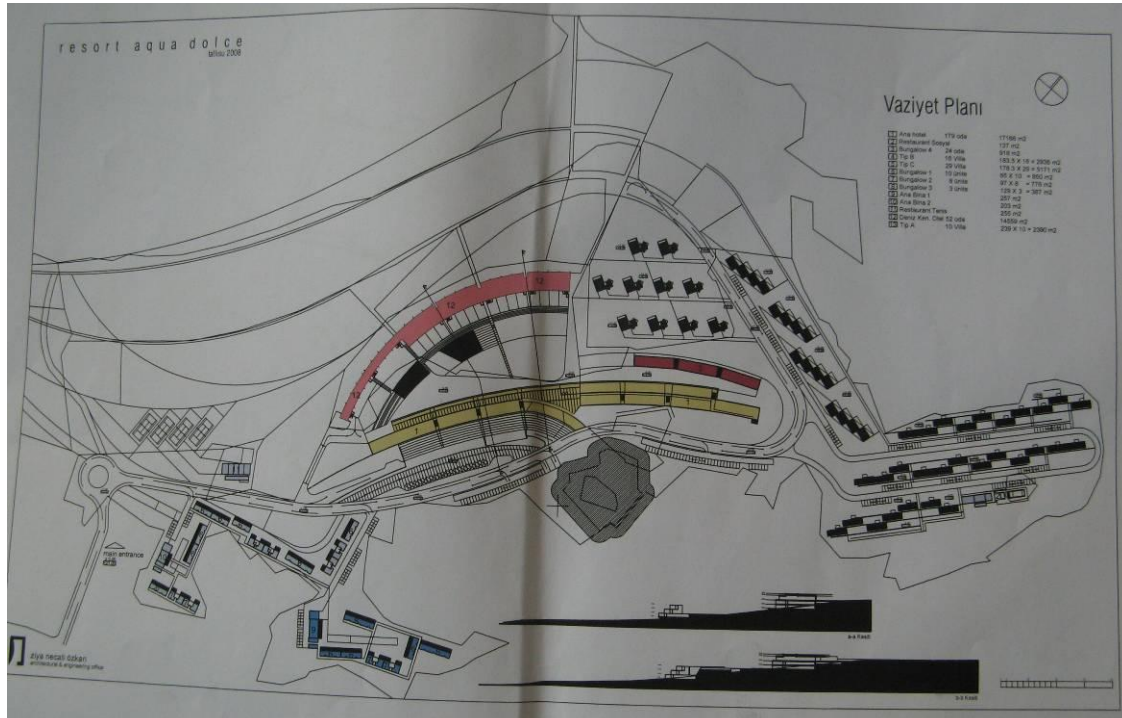
(c) (c) bendi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "(c)" bendi konmak suretiyle değiştirilir.

"Konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı inşaat toplam alanından sayılmaz."

(d) (d) bendinin, dördüncü satırındaki "arsalar" sözcüğünden sonra "ve aşağıdaki 22'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar" sözcüğü konmak ve beşinci satırındaki "150" rakamı kaldırılmak ve yerine "210" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

A hand-drawn map of a coastal area, possibly a bay or harbor, with various labeled regions and measurements. The map is oriented with the coastline at the top. Key features include:

- Top Left:** A small inlet labeled "165 Relwanan 6-110m".
- Top Center:** A large area labeled "Salih Sani" and "Relwanan" with "Kapas 0.01" written below it.
- Left Side:** A shaded area labeled "88/2 (Salih Sani)" and "E-Holam".
- Center:** A large area labeled "88/2 (Puritan)" and "TE=2800m".
- Right Side:** A large area labeled "6-410m" and "51/1". Below it, a smaller area is labeled "6-410m" and "51/1". Further down, a small area is labeled "51/1" and "200m".
- Bottom Right:** A small area labeled "51/1" and "200m".
- Bottom Center:** A small area labeled "51/1" and "200m".
- Bottom Left:** A small area labeled "51/1" and "200m".
- Bottom Right:** A small area labeled "51/1" and "200m".



10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak daha önce Şirket tarafından değerlendirme Raporu hazırlanmamıştır.