

DEĞERLEME RAPORU

PERA GYO A.Ş.

Gazimağusa / KIBRIS

(Kıbrıs Arsaları)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet / Üst hakkı
Raporun Konusu	: Pazar ve devir değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 048 - 2014/7460
Değerleme Konusu	VI pafta, 59 harita no, 88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54,
Gayrimenkullerin Adresi	46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1
	no'lu parseller
	Tatlısu - Gazimağusa / KKTC
Tapu Bilgileri Özeti	Mağusa Kazası, Tatlısu Köyü, pafta no VI, harita no
	59, parsel no 88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87,
	89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1'de tapuya
	kayıtlı olan tarla ve hali arazi vasıflı parseller
Sahibi	: Bkz. Rapor - Mülkiyet durumu
İmar Durumu	: Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: KKTC Hükümeti'nden kiralanan.....: 260.251,20 m ²
	Özel Mülkiyette olan.....: 13.215,30 m ²
	Toplam: 273.466,50 m²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam
	: pazar değerlerinin ve üst hakkının devir değerinin
	tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR VE ÜST HAKKI DEVİR DEĞERİ	10.795.000,-TL	4.659.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN ANALİZİ.....	8
3.3	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	16
3.4	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	17
3.5	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	18
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	19
3.4.3	Kadastro İncelemesi.....	19
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	20
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	20
4.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	22
5.2	BÖLGE ANALİZİ	23
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	25
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	28
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	28
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	29
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	29
7.1.1.	Emsal Analizi	29
7.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	29
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	31
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	40
7.4.	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	41
8. BÖLÜM	SONUÇ.....	42

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İşmerkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 21.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Denizli konut projesi, Denizli Alışveriş Merkezi, 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama, Kıbrıs arsası - uzun süreli kiralama

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların pazar değerlerinin ve üst haklarının pazar/devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin, üst haklarının ise devir değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne ait olup üst hakkı niteliğindeki taşınmazlarda kiracı taraf yine Maya Turizm Ltd. Şirketi'dir. Maya Turizm Ltd. Şirketi, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 50 hisse ile iştirakidir. Değerlemeye konu parsellerin 260.251,20 m²'si KKTC Hükümeti'nden kiralanmıştır. 13.215,30 m²'si ise Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne aittir.

Özel Mülkiyetli Araziler:

İli : Gazimagosa
İlçesi : -
Mahallesi : Tatlısu
Pafta : VI
Harita : 59
Niteliği : Tarla
İktisap Tarihi : 08.05.2009
Malik : Maya Turizm Ltd.

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
		DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	50/1	2	2	---	3.348,00
2	51/2	1	3	1.600	2.492,40
3	52/1	2	---	2.800	2.938,80
4	53/1	3	1	900	4.436,10
TOPLAM					13.215,30

Not: 1 Dönüm: 1.339,20 m², 1 Evlek: 334,80 m² ve 1 Ayak kare: 0,093 m²'dir.

KKTC Hükümeti'ne ait olan "hali arazi"ler için, KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile Maya Turizm Ltd. arasında;

- 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54 ve 86 no'lu parsellerin 49 yıl süreyle (01.01.2007 - 31.12.2056) kiralanması amacıyla 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370 - 393 dosya no'lu kira sözleşmesi,
- 88/2 no'lu parselin 49 yıl süreyle (01.01.2007 - 31.12.2056) kiralanması amacıyla 16.03.2007 tarih ve 2/UH, 2370 - 393 dosya no'lu kira sözleşmesi,
- 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54, 86 ve 145 no'lu parsellerin 48 yıl 2 ay

süreyle (01.11.2007 - 31.12.2055) kiralanması amacıyla 14.11.2007 tarih ve 2/UT, 2370 - 393 dosya no'lu Ek Sözleşme - 1,

- 88/1 A ve 88/2 no'lu parsellerin 48 yıl 2 ay süreyle (01.11.2007 - 31.12.2055) kiralanması amacıyla 14.11.2007 tarih ve 2/UH, 2370 - 393 dosya no'lu Ek Sözleşme - 1 imzalanmış olup sözleşme örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

Kiralanılan arazilerin mülkiyet dağılımı aşağıdaki şekildedir.

KKTC'den Kiralanan Araziler(*):

İli : Gazimagosa
İlçesi : -
Mahallesi : Tatlısu
Pafta : VI
Harita : 59.E&W
Malik : Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı

MÜLKİYETİN KAPSAMI	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
		DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
Sözleşme 2/UH	88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	115.179,80
	88/2 Sahil tarafı				40.000
	88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80
Sözleşme 2/UT	52/2	---	3	---	1.004,40
	53/2	---	1	2.700	585,90
	54	1	2	---	2.008,80
	46	---	1	2.300	548,70
	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
TOPLAM					260.251,20

(*) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanılan gayrimenkullere ait taşınmaz mal araştırma belgesi mevcut olmayıp, tapu bilgileri Müşteri Şirketten temin edilmiştir.

(**)16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393 numaralı kira sözleşmesi üzerinde yapılan incelemelerde; KKTC'nin toplama hatası yaptığı ve 800 ayakkare fark olduğu tespit edilmiştir.

3.2 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN ANALİZİ

16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370 – 393 no'lu sözleşme

Kiralanan malın tarifi ve adresi:

- a) Tatlısu Bölgesi'nde pafta / harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları kırmızı ile belirlenen 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54 ve 86 parsel no'lu 17-1-200 ay²'lik arazilerin kiralınması
- b) İşbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile taralı alan, rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiracının kullanımına verilmesi.

Kira Süresi:

01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

Kira Bedeli:

Yıllık kira bedeli birinci yıl 6.805,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci 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 arttırılacaktır.

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirlenen 17-1-200 ay²'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamaya, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almaya ve yukarıda kaydedilen kira bedelini mal sahibine ödemeyi kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlarla ilgili olarak işbu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007 tarihine kadar) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.
- 3) Kiracı, işbu sözleşmedeki kiralanan malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, 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.

- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde avam proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.
Sözleşmenin tek tarafı olarak fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal etmiş olur. Kiracının kiralanan taşınmaz mal veya yapılan yatırımlarla ilgili hiç bir hakkı kalmaz.
- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m²'lik 5 yıldızlı hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 7) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin kiralanan bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.
- 8) Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanan arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun bulduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın sahilinden denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
- 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir,

kullanımına verebilir veya ortak alabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartlar ki, Mal Sahibi herhangi bir zaman bu sözleşme şartlarına uygun olarak sözleşmeyi fesh edip kira süresini sona erdirirse, bu yöntem ile projeden icar hakkına sahip olan 3. şahıslara karşı, mal hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.

11) Kira süresi sonunda işbu 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.

Kiracı kira süresi sonunda kendisine işbu Kira Sözleşmesi ile kiralanan maldan ve kendisinin yaptığı yatırımlardan, tesise ait taşınır veya taşınmaz herhangi birşeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

14.11.2007 tarih ve 2/UT, 2370 – 393 no’lu ek sözleşme – 1

1) Taraflar, Bakanlar Kurulu’nun; S(K-II) 1485 – 2007 sayı ve 08.08.2007 tarihli kararı ile S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararı ve S(K-II) 2047 – 2007 sayı ve 24.10.2007 kararları doğrultusunda 16.03.2007 tarihli ve 2/UT, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;

“a) Tatlısu Bölgesi’nde pafta/harita VI/59.E & W’de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları kırmızı ile belirtilen 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54, 86 ve 145 no’lu 30-0-200 ay²’lik arazilerin kiralınması,” şeklinde değiştirilmesini,

Kira süresi maddesinin; “01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay’dır.” şeklinde değiştirilmesini,

Kira bedeli maddesinin; “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 işbu sözleşmenin birinci 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 yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.”

Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.

- 2) 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 tarihli kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.
- 3) Taraflar arasında 16.03.2007 tarihinde imzalanan 2/UT, 2370 - 393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. ve 3. maddelerinin Maliye Bakanlığı'nın 25.10.2007 tarihli onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte eder.
- a. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarihi ve adresi maddesinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak işbu Ek Sözleşmenin 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 değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.
- b. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin 3. maddesinin, "Kiracı, yapacağı yatırım ile ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaata başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Tuzim ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder." şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

16.03.2007 tarih ve 2/UH, 2370 - 393 no'lu sözleşme

Kiralanan malın tarifi ve adresi:

- a) Tatlısu Bölgesi'nde pafta / harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları sarı ile belirlenen 88/2 ve 51/1 parsel no'lu 119-2-200 ay²'lik arazilerin kiralınması.
- b) İşbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile taralı alan, rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiracının kullanımına verilmesi.

Kira Süresi:

01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

Kira Bedeli:

Yıllık kira bedeli birinci yıl 47.144,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci 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 arttırılacaktır.

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirlenen 119-2-200 ay²'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamaya, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almaya ve yukarıda kaydedilen kira bedelini mal sahibine ödemeyi kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlarla ilgili olarak işbu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007 tarihine kadar) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.
- 3) Kiracı, işbu sözleşmedeki kiralanan malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, 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.
- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde avan proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek

duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.

Sözleşmenin tek tarafı olarak fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal etmiş olur. Kiracının kiralanan taşınmaz mal veya yapılan yatırımlarla ilgili hiç bir hakkı kalmaz.

- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m²'lik 5 yıldızlı hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 7) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin kiralanan bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.
- 8) Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanan arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun bulduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın sahilden denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
- 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak alabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartlar ki, Mal Sahibi herhangi bir zaman bu sözleşme şartlarına uygun olarak sözleşmeyi fesh edip kira süresini sona erdirirse, bu yöntem ile projeden icar hakkına sahip olan 3. şahıslara karşı, mal hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.

11) Kira süresi sonunda işbu 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.

Kiracı kira süresi sonunda kendisine işbu Kira Sözleşmesi ile kiralanan maldan ve kendisinin yaptığı yatırımlardan, tesise ait taşınır veya taşınmaz herhangi birşeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

14.11.2007 tarih ve 2/UH, 2370 – 393 no'lu ek sözleşme – 1

1) Taraflar, Bakanlar Kurulu'nun; S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararı ve S(K-II) 2047 – 2007 sayı ve 24.10.2007 kararları doğrultusunda 16.03.2007 tarihli ve 2/UH, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;

"a) Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları sarı ile belirtilen 88/2 ve 51/1 parsel no'lu 119-2-200 ay²'lik hali arazilerin kiralınması

b) Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu Ek Sözleşme-1'in 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 sahilden denize giriş ve çıkışını ve/veya geçişini engellemek ve herhangi bir ücret talep etmemesi şartı ile kiralınması" şeklinde değiştirilmesini

Kira süresi maddesinin; "01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay'dır." Şeklinde değiştirilmesini,

Kira bedeli maddesinin; "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 işbu sözleşmenin birinci 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 yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır."

Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.

2) 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 tarihli kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.

3) Taraflar arasında 16.03.2007 tarihinde imzalanan 2/UH, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. ve 3. maddelerinin Maliye Bakanlığı'nın 25.10.2007 tarihli ve DEM.0.00-2/UT,2370 – 393 – 2/UH,2370 – 393 onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte eder.

a. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarihi ve adresi maddesinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak işbu Ek Sözleşmenin 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 değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

b. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin 3. maddesinin, "Kiracı, yapacağı yatırım ile 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 değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı'nın 06.03.2008 tarih ve İBK 0.01/SB 3.11.000-08/660 sayılı yazısında 51/1 no'lu parselin 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edildiği belirtilmekte olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yukarıda belirtilen sözleşme maddelerine göre sözleşme hükmünü yitirmiştir. Ancak Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller dışında) kamu yolu oluşturulduğu fakat bu yol için henüz kamulaştırma gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Bu nedenle parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusu planlama bölümünde beklemektedir. Bunun yanında ruhsat başvurusu için ilgilisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'ne gerekli başvuruların yapıldığı fakat henüz cevap alınamadığı öğrenilmiştir. Ayrıca, Kıbrıs Türk Yatırım Geliştirme Ajansı'nın (YAGA) 17.05.2012 tarih ve YGA.0.00.51/01-12/63 sayılı yazısında özet olarak "16.03.2007 tarihinde Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile Maya Turizm Ltd. Arasında akdedilen 2 adet kira sözleşmesine rağmen söz konusu süreçte tamamlanması gereken bürokratik işlemlerin birçoğu kamu kaynaklı sıkıntılar nedeniyle aşılamamıştır. Sıkıntının başlıca nedeni ilgili arazide geçerli farklı mevzuatların bulunması – imari ve çevresel konuların birbirleriyle

çelişki teşkil etmesinden ötürü anılan projenin hayata geçirebilip geçilemeyeceğine yönelik soru işaretleri oluşmuştur. Bunun üzerine Ajansın 02.02.2012 tarihinde DEMD, Şehir Planlama Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi ile konunun çözümlenmesine dair yapmış olduğu toplantı kapsamında bitkisel plan çalışmasının yapılması ve çıkacak sonuca göre ÇED sürecine devam edilmesine yönelik adımların atılması hususlarında mutabık kalınmıştır.” hususları belirtilmiştir.

Yapılan araştırmalar, müşteriden temin edilen bilgiler ve YAGA’nın yazısından da anlaşıldığı üzere parseller üzerinde sözleşme süresi kapsamında yatırım yapılamamasının nedeni kamu kaynaklı olumsuzluklardır.**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi’nin 14.11.2014 tarih ve 2067 sayılı yazısında 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesi ile 14.11.2007 tarihli ek sözleşmenin halen geçerli olduğu belirtilmiştir.**Yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Tarafımızca, sözleşmenin günün şartlarına uygun olarak yenilenmesi önerilmektedir.

3.3 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ’NDE YAPILAN İNCELEMELER

KKTC Mağusa Tapu ve Kadastro Dairesi’nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların tümü üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmadığı tespit edilmiştir.

Özel mülkiyetli araziler için Mağusa Tapu ve Kadastro Dairesi’nden temin edilmiş olan taşınmaz mal araştırma belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

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 gayrimenkuller için 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı kira sözleşmeleri ile 14.11.2007 tarihli Ek Sözleşme-1 (2 adet) hazırlanmıştır.

Konu gayrimenkullerin KKTC’de yer alması sebebiyle, KKTC’de kurulmuş bir firma adına tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle kiralamalar ve özel mülkiyette olan araziler Maya Turizm Ltd. adına tescil edilmiştir.

Pera GYO A.Ş., Maya Ltd. Şti.’ne % 50 oranında iştirak etmiştir. Bu nedenle gayrimenkuller, Pera GYO A.Ş. portföyünde gayrimenkul veya proje olarak yer almamakta, “iştirakler” altında gösterilmektedir.

Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “iştirakler” altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre arsa / tarla niteliğinde olup yerindeki durumu tapu niteliğine uygundur.

3.4 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Rapor konusu taşınmazların imar ve yapılaşma izni konularında Tatlısu Belediyesi'nin herhangi bir yetkisi bulunmamaktadır.
- İnşaat izinlerini Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin görüşü doğrultusunda Geçitkale Bucak Müdürlüğü vermektedir.
- Rapor 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 almaktadırlar.
- Bu emirnameye göre; 145 ve 88/1 no'lu parseller "**Sahil Şeridi**" alanında, 51/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller ise "**Sarı Bölge**"de yer almaktadırlar.
- Söz konusu Emirname'ye göre "Sarı Bölge" içerisinde aşağıdaki yapılaşma izinleri verilebilmektedir.
 - Otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz.
 - Bungalow binalarında inşaat toplam alan oranı 0,20/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'yi, bina kat sayısı 1'i, bina toplam yüksekliği 5,20 m'yi (17 ayak) aşamaz.
 - Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde inşaat toplam alan oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 2'yi, bina toplam yüksekliği 8,20 m'yi (27 ayak) aşamaz.
- Söz konusu Emirname'ye göre; "Sahil Şeridi" içerisinde ise; "kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet edecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak, hiçbir gelişme; halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. Planlama makamının uygun görmesi ve inşaat toplam alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir" denilmektedir.
- Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.
- Ayrıca Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller

dışında) kamu yolu oluşturulmuş fakat bu yol için henüz kamulaştırma gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Bu nedenle parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusu planlama bölümünde beklemektedir. Bunun yanında ruhsat başvurusu için ilgilisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'ne gerekli başvuruların yapıldığı fakat henüz cevap alınamadığı öğrenilmiştir.

İmar durumu itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.5 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu parsellerden mülkiyeti KKTC Hükümeti'ne ait olan "hali arazi"ler için, KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile Maya Turizm Ltd. arasında;

- 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54 ve 86 no'lu parsellerin 49 yıl süreyle (01.01.2007 - 31.12.2056) kiralanması amacıyla 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370 - 393 dosya no'lu kira sözleşmesi,
- 88/2 no'lu parsel için 49 yıl süreyle (01.01.2007 - 31.12.2056) kiralanması amacıyla 16.03.2007 tarih ve 2/UH, 2370 - 393 dosya no'lu kira sözleşmesi,
- 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54, 86 ve 145 no'lu parsellerin 48 yıl 2 ay süreyle (01.11.2007 - 31.12.2055) kiralanması amacıyla 14.11.2007 tarih ve 2/UT, 2370 - 393 dosya no'lu Ek Sözleşme - 1,
- 88/1 A ve 88/2 no'lu parsellerin 48 yıl 2 ay süreyle (01.11.2007 - 31.12.2055) kiralanması amacıyla 14.11.2007 tarih ve 2/UH, 2370 - 393 dosya no'lu Ek Sözleşme - 1 imzalanmış olup sözleşme örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parsellerin mülkiyetleri daha önce Kaya AKBAŞOĞLU'na ait iken mülkiyetleri 08 Mayıs 2009 tarihli tapu işlemi ile Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne geçmiştir.

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.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nden alınan 03.12.2013 tarihli imar yazısına göre rapor konusu taşınmazların bir önceki imar durumlarının aynı olduğu fakat yapılaşma şartlarının değiştirildiği öğrenilmiştir. 15 Şubat 2010 tarihli Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'ne göre otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Bir önceki imar durumuna göre ise otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,25/1'i, inşaat taban alanı oranı % 15'i, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Değişikliğe dair resmi gazete ilanı ekte sunulmuştur.

3.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa Kazası, Tatlısu Bölgesi sahil şeridinde yer alan; VI pafta, 59 harita no, **50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller** ile VI Pafta, 59.E&W harita no, **88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145 no'lu parseller**dir.

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup Girne kentinin 40 km doğusunda, yaklaşık 1,2 km'lik sahil şeridinde yer almaktadırlar.

Toplam 273.466,50 m² yüzölçüme sahip araziler üzerinde; otel, villa ve apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Otel bünyesinde büyük bir casino ünitesi yer alacak olup villalar satışa sunulacak ve apart daireler ise uzun dönemli kiraya verilecektir. Otelin 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması düşünülmektedir.

Çevrede; boş araziler, makilik alanlar, seralar ve az sayıda villa siteleri bulunmaktadır.

Denize sıfır konumda olmaları, ulaşım rahatlığı, bölgenin doğal güzelliği, temiz deniz ve sahil taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak Girne-Kapaz Karayolu'na 500 m, Esentepe'ye 23 km, Lefkoşe'ye 33 km, Girne Merkezi'ne 38 km, Ercan Havaalanı'na 50 km mesafededir.

Bölge, idari olarak Gazimağusa sınırları içerisinde yer almaktadır.



4.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ALANI		
KONTRAT 2/UH	51/1	
	88/2 Kara tarafı	115.179,80
	88/2 Sahil tarafı (*)	40.000,00
	88/1 A Sahil Bandı	64.876,80
KONTRAT 2/UT	52/2	1.004,40
	53/2	585,90
	54	2.008,80
	46	548,70
	86	585,90
	87	15.400,80
	89	1.236,90
	144	1.674,00
	145 (**)	17.074,80
	Fark	74,40
Toplam Kiralanan Alan (KKTC)		260.251,20
1	50/1	3.348,0
2	51/2	2492,4
3	52/1	2.938,8
4	53/1	4.436,1
Satın Alınan Özel Mülkiyet Arsaları		13.215,30
GENEL TOPLAM		273.466,50

- Parsellerin toplam yüzölçümü **273.466,50 m²**'dir.
- Denize sıfır konumdadırlar.
- Sahile uzunlukları yaklaşık toplam 1,2 km'dir.
- Kısmen düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Kot farkı nedeniyle tüm noktalardan deniz manzarası mevcuttur.
- Sınırları kısmen demir çubuklar ile işaretlenmiş durumdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel olacak herhangi bir unsur (yapı, ağaç vs.) yoktur.
- Açık alanlar kısmen çalı, kısmen maki, kısmen ise kayalık kaplıdır.
- Bölgede altyapı kısmen (elektrik, telefon hariç) eksiktir.

4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin (parsellerden imar düzenlemesi gereği gerekli terkler yapıldıktan sonra) üzerlerinde; **"bünyesinde; otel, villa ve apart daire bulunduran kompleks bir proje"** geliştirilmesi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

Kıbrıs

Akdeniz'deki üçüncü büyük adadır. En yakın komşuları, 70 km kuzeyde Türkiye, 100 km doğuda Suriye, 170 km güneydoğuda Lübnan ve İsrail, 370 km güneyde Mısır ve 950 km kuzeybatıda Yunanistan anakarasıdır. Bütün adanın yüzölçümü 9,250 km²'dir.

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 Harekâtı" olarak adlandırılan askeri müdahalesi ile Kıbrıs adası, 1974'ten bu yana iki bağımsız devlete bölünmüştür.

Kıbrıs'ın kuzeyine hâkim olan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ve güneyine hâkim olan Kıbrıs Rum Yönetimi "Yeşil Hat" olarak bilinen ve başkent Lefkoşa'nın ortasından geçen sınırla birbirinden ayrılmaktadır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti toprakları yaklaşık 160 km uzunluğundadır ve en geniş bölgesi 65 km'dir. Toplam yüzölçümü 3.550 km²'dir. Bu yaklaşık tüm adanın % 36 kadardır.

Kıbrıs Adası'nda tipik Akdeniz iklimi yaşanmaktadır. Yazlar kuru ve sıcak, kışlar genelde yağışlı ve ılık geçer. İlkbahar ve sonbahar mevsimleri ılıktır. Yıllık ortalama sıcaklık 20°C'dir. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 30°C üzerinde, en soğuk aylarda ise 10°C'dir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin nüfusu, 2011 sayımına göre 294.906'dır.

KKTC ekonomisi genel olarak hızlı bir büyüme trendi içerisinde. 1997 - 2010 yılları arasında GSMH (1977 fiyatlarıyla) % 277 oranında artmıştır.

Kuzey Kıbrıs'ta resmi para birimi Türk Lirası (TL)'dir.

Kıbrıs'ta da trafik akışı, İngiltere'deki gibi soldandır. Trafik işaretleri uluslararasıdır. Yollar güvenli ve iyi durumdadır.

KKTC'de halihazırda 6 adet üniversite bulunmaktadır. Bu üniversiteler YÖK tarafından tanınmakla birlikte Türkiye'deki üniversitelerle aynı kalitede eğitim vermektedirler. Bunlar; Doğu Akdeniz Üniversitesi, ODTU KKTC Kampüsü, Uluslararası Kıbrıs Üniversitesi, Yakın Doğu Üniversitesi, Girne Amerikan Üniversitesi ve Lefke Avrupa Üniversitesi'dir.

Kıbrıs'a T.C. vatandaşları nüfus cüzdanları ile 3 aylığına giriş yapabilirler. Diğer ülke vatandaşlarına ise girişte pasaport polisi tarafından vize verilmektedir.

KKTC Turizm Sektörü

KKTC ekonomisindeki en önemli sektörlerden biri turizmdir. 2014 yılının ilk 11 ayında Kuzey Kıbrıs'a hava ve deniz yoluyla gelen yolcu sayısı (Kuzey Kıbrıs uyruklular hariç) yaklaşık 1.265.509 kişidir. 2013 ve 2014 yılları arasındaki artış oranı % 9,80'dir.

Konaklayanların % 66'sı Türkiye, % 28'i yabancı, % 6'sı ise KKTC vatandaşıdır. Türkiye'nin dışında en fazla turist İngiltere ve Almanya'dan gelmiştir. İran ve Rusya'dan da gelişler bulunmaktadır.

Turizm ve seyahat acentelerinin sayısı halen 185 civarındadır. Ülkede halen faaliyette olan 134 adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam yatak sayısı 19.952'dir.

Konaklama tesislerinde 2013yılıının ilk 11 ayında doluluk oranı % 49,70 iken, 2014 yılının ilk onbir ayında doluluk oranı % 49,20'dir.

Bafra bölgesinde yeni tesis yatırımları ve projeler mevcuttur.

Tatlısu

Yaklaşık 1.300 kişilik nüfusu ile Kuzey Kıbrıs'ın en büyük köylerinden biridir. Daha önceki ismi Akatu'dur.

1974 yılından sonra Rumların köyü terk etmelerinin ardından, güneydeki Tatlısu köyünden göç eden Türkler buraya yerleşmiş ve ismi değişmiştir.

Köyde Kıbrıslı Türklerin yanı sıra Türkiye'nin Adana, Mersin ve Hatay illerinden göç edenler de yaşamaktadır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Denize sıfır konumda olmaları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin her geçen gün artan turizm potansiyeli,
- o Üzerlerinde turizm projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Sahile yaklaşık 1,2 km uzunluğunda cepheli olmaları,
- o Parsellerin imar durumları,
- o Temiz deniz ve sahil,
- o Bölgenin doğal güzellikleri,
- o Kısmen tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Tevhid ve yola terk işlemlerinin henüz yapılmamış olması,
- Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- Çevrede çok sayıda konut arzı olması,
- Sözleşmelerde belirtilen sürelerin aşılmış olması,
- Altyapıda eksikliklerin olması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI**Bölgedeki satışta olan arsalar**

1. Tatlısuda yer alan, denizden yaklaşık 500 m içeride konumlu arazilerin 1 dönümünün (1.339,20 m²) 15.000-20.000,-GBP, denize sıfır parsellerin ise 25.000-35.000,-GBP bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri ~ 11 – 15,-GBP / ~ 40 - 54,-TL)
(m² satış değeri ~ 19 – 26,-GBP / ~ 69 - 94,-TL)
İlgili; Bölge yerlisi: 0533 887 49 48
2. Tatlısuda yer alan, denizden yaklaşık 700 m içeride yer alan 33 dönüm arazinin 1 dönümü (1.339,20 m²) 23.000,-GBP bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 17,-GBP / ~ 62,-TL) Parsellerin denize sıfır konumda olması değerlerinin 35.000,-GBP mertebesinde satılabileceği belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 26,-GBP / ~ 94,-TL)
İlgili; Emlak ofisi: 0542 861 60 59
3. Tatlısuda yer alan, denizden yaklaşık 250 m içeride yer alan ve üzerinde yarım bırakılmış villa projesi bulunan (18 adet kaba inşaat halinde villa), 33 dönüm arazinin 1 dönümü (1.339,20 m²) 25.000,-GBP bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 19,-GBP / ~ 69,-TL)
İlgili; Emlak ofisi: 0542 861 60 59
4. Tatlısuda yer alan, deniz ile arasında tapusuz devlet arazisi dışında herhangi bir yapı bulunmayan 4 dönüm arazinin 1 dönümünün (1.339,20 m²) 34.000,-GBP/m² bedelle yaklaşık 6 ay önce satıldığı öğrenilmiştir.
(m² satış değeri ~ 25,-GBP / ~ 90,-TL)
İlgili; Hasan Uyar: 0533 888 23 16
5. Tatlısuda yer alan, denizden yaklaşık 500 m içeride yer alan 6.690 m² arsa 75.000,-GBP bedelle satılıktır. Parselin %20 ve 2 kat yapılaşma hakkının bulunduğu belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 11,-GBP / ~ 40,-TL)
İlgili; Emlak ofisi: 0392 234 63 44

Not : 1) Piyasa araştırmalarında; Erbatu Emlak: 0 392 365 59 90, Donaghy Emlak: 0392 815 88 82, Unique Emlak: 0392 815 10 31, Sunbeams Emlak: 0533 849 89 59 ve Royal Emlak: 0392 815 71 92 ile görüşülmüştür.

2) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,2241 TL ve 1,-GBP = 3,6185 TL'dir.

3) Not: 1 Dönüm: 1.339,20 m², 1 Evlek: 334,80 m² ve 1 Ayak kare: 0,093 m²'dir.

Bölgedeki satılık konut projeleri

1. Girne sahil şeridinde çok sayıda konut projesi yer almaktadır.
2. Bu projeler benzer mimari ve inşaat özelliklerine sahiptirler.
3. Bölgede; Sunset Bay, Sea Sun Bay, My Fair Park, Kulaksız Homes 6, Turtle Bay Villages, Savyon Village, Thalassa Beach Resort, Tatlısu Sweet Homes, Sydney Construction, Tatlısu Hafız, Sea Terra, Sea Terra Reserve, Tatlısu Kalamı ve Sweetwaterbay villa projeleri yer almaktadır.
4. Sahil şeridinde bulunan ve çoğu hayata geçmiş olan bu konut projelerindeki 90 – 143 m² kullanım alanlı villaların satış değerleri 50 – 115 bin İngiliz Sterlini aralığındadır.
5. Taşınmaza yakın mesafedeki Sea Terra Bay Sitesi bünyesinde yer alan 70 m² kapalı alan+20 m² teras hacminden oluşan çatı katı A3-13 nolu daire 66.000,-GBP (~ 240.000,-TL); A6-15 nolu daire ise 79.000,-GBP (~ 285.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~3.430 –4.070,-TL)
6. Taşınmaza yakın mesafedeki Sweet Water Bay Sitesi bünyesinde yer alan 101 m² kapalı alan+30 m² teras hacminden oluşan bahçe katı daire 74.900,-GBP (~ 270.000,-TL); 86 m² kapalı alan+59 m² teras alanlı çatı katı daire ise 76.900,-GBP (~ 280.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 2.675 – 3.255,-TL)

KKTC'deki Bazı Oteller

TESİS ADI	KATEGORİ	BÖLGE	KONAKLAMA ŞEKLİ	YATAK SAYISI	YATAK FİYATI
Cratos Hotel	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	820	285,-TL
Salamis Bay Conti	5 Yıldız	Magosa	Yarım Pansiyon	960	225,-TL
Mercure Accor Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	606	220,-TL
The Colony Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	200	180,-TL
Malpas Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	342	170,-TL
Merit Crystal Cove	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	632	320,-TL
Vuni Palace	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	352	200,-TL
Acapulco Beach Club & Resort Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	930	260,-TL
The Savoy Ottoman Palace	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	256	170,-TL

Kaya Artemis Resort Casino	5 Yıldız	Bafra	Herşey Dahil	1.484	340,-TL
Oscar Otel	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	224	150,-TL
Rocks Otel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	314	240,-TL
Korineum Golf Resort	-	Girne	Oda+Kahvaltı	96	120,-TL

KKTC'deki Bazı Casinolar

Bölgede; Cratos, Mercure, Celebrity, Deniz Kızı, Dome, Galaxi, Jasmin Court, Rameses, Rocks, Merit, Sun, Star, Tatlıses, Viva, The Lanterns ve Zeus Casinoları bulunmaktadır.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde konum ve yapılaşma haklarına göre parsellerin değerlerinin 40 – 95 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Denize cepheli arazilerin değerleri yüksek ve denize göre iç tarafta olan parsellerin değerleri ise daha düşük seviyelerdedir. Denize cepheleri mevcut olan özel mülkiyet olan parsellerin m² birim değeri pazarlık payları da dikkate alınarak 87,50,- TL/m² olarak takdir edilmiştir.

KKTC resmi kurumlarından alınan şifai bilgilere göre, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına kiralanan arazilerde kiralama sözleşmesinin sınırlı bir aynî hak olduğu, sözleşmenin tapuya şerh edilebildiği ve yeni düzenlemelerle birlikte bu hak üzerinde yatırım amaçlı ipotek tesis edilebildiği bilgisi alınmıştır. Bu sebeple kira sözleşmesine tabi olan parseller; üst hakkı olarak düşünülmüş olup bu parsellere, piyasa araştırması ile ulaşılan değerlerin yaklaşık % 70'i oranında bir üst hakkı devir değeri takdiri yapılmıştır. Belirtilen bu husustan hareketle parsellerin konumları ve yapılaşma hakları dikkate alınarak takdir edilen m² birim değerleri rapor içerisinde sunulmuştur.

7.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri sayfa 30'da tablo halinde listelenmiştir.

KKTC'den Kiralanan Araziler:

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE			
88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	115.179,80	60	6.910.788
88/2 Sahil tarafı				40.000	16,50	660.000
88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80	16,50	1.070.467
52/2	---	3	---	1.004,40	32,50	32.643
53/2	---	1	2.700	585,9	32,50	19.042
54	1	2	---	2.008,80	32,50	65.286
46	---	1	2.300	548,7	32,50	17.833
86	---	1	2.700	585,9	32,50	19.042
87	11	2	---	15.400,80	32,50	500.526
89	---	3	2.500	1.236,90	32,50	40.199
144	1	1	---	1.674,00	32,50	54.405
145	12	3	---	17.074,80	16,50	281.734
Fark (*)	---	---	800	74,4	27,50	2.046
TOPLAM				260.251,20		9.674.011

- Not: 1) KKTC resmi kurumlarından alınan şifai bilgilere göre, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına kiralanmış arazilerde kiralama sözleşmesinin sınırlı bir aynî hak olduğu, sözleşmenin tapuya şerh edilebildiği ve yeni düzenlemelerle birlikte bu hak üzerinde yatırım amaçlı ipotek tesis edilebildiği bilgisi alınmıştır. Bu sebeple kira sözleşmesine tabi olan parseller; üst hakkı olarak düşünülmüş olup bu parsellere, piyasa araştırması ile ulaşılan değerlerin yaklaşık % 70'i oranında bir üst hakkı devir değeri takdir edilmiştir.
- 2) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık veya devir edilecek bir arsa bulunamamıştır.

Özel Mülkiyetli Araziler:

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE			
50/1	2	2	---	3.348,00	85	284.580
51/2	1	3	1.600	2.492,40	85	211.854
52/1	2	---	2.800	2.938,80	85	249.798
53/1	3	1	900	4.436,10	85	377.069
TOPLAM				13.215,30		1.123.301

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan sonuç:

KKTC Hükümeti'nden kiralanmış olan arazilerin pazar değeri...: **9.674.011,-TL**

Özel mülkiyetli arazilerin pazar değeri.....: **1.123.301,-TL** olmak üzere

Arazilerin toplam pazar değeri **(10.797.312) ~ 10.795.000,-TL** 'dir.

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Proje Aqua Dolce Resort olarak adlandırılmıştır.
- Mimari, statik, mekanik ve elektrik projelerini Kıbrıs'ta faaliyet gösteren Ziya Necati Özkan Mimarlık Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

- Proje ile ilgili olarak Turizm Teşvik başvurusu yapılmış, proje onayı için de KKTC Şehir Planlama Dairesi'ne başvuruda bulunulmuştur. Proje, Ekonomi ve Turizm Bakanlığı'nca uygun görülmüş olmakla beraber, yol nedeniyle yapılacak kamulaştırmanın ödenek yokluğu nedeni ile yapılamamasından dolayı tahsisli arazilerin koçanları KKTC tarafından teslim edilememektedir. Bu nedenle proje halihazırda onay için Şehir Planlama Dairesi'nde beklemektedir.
- İnşaatin 2015 yılı başında başlayıp 16 ay içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.
- Proje 260.251,20 m² tahsisli alan, 13.215,30 m² mülkiyet alanı üzerinde kurulacaktır.
- Parsellerden gerekli terkler yapıldıktan sonra üzerlerinde; 2 adet otel bloğu, 1 adet 24 odalı bungalow, 72 adet bungalow, 10 adet villa ve 4 adet hizmet binası inşa edilecektir.
- 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.
- Projenin inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI ADI	İNŞÂ EDİLECEĞİ PARSEL NO	EMSALE DÂHİL 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

Projede yer alacak olan yapıların planlanan özellikleri aşağıdaki gibidir.

OTEL BLOKLARI

- Ana otel bloğunun casinolu ve 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması planlanmaktadır.

- Casino konusunda uzman bir işletmeye kiralanacak, dekorasyonu ve tefrişi ile makinalarının temini kiracı firma tarafından yapılacaktır.
- Otellerin planlanan özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İNŞA EDİLECEĞİ PARSEL NO	TAŞINMAZ	KİRALANABİLİR ODA SAYISI (ADET)	EMSALE DÂHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)
88/2	Ana otel bloğu	176	13.431	31.197
87	Sahil otel bloğu	52	3.815	14.559
TOPLAM		228	17.246	45.756

- Ana otel bloğu bünyesinde; casino, lobi, bar, konaklama odaları, teknik ve mekanik hacimler, restoran, mutfak, kapalı otopark, konferans salonu, çok amaçlı salonlar ve ofisler, sahil otel bloğu bünyesinde ise; konaklama odaları, SPA, kapalı havuz, jimnastik salonu ve teknik hacimler yer alacaktır.

24 ODALI BUNGALOW

- 88/2 no'lu parsel üzerinde, ana otel bloğunun ön cephesinde ve tek blok olarak inşa edilecektir.
- 24 odalı olması planlanmaktadır.
- Toplam inşaat alanı **918 m²** olacaktır.
- Odalar kiraya verilecektir.

DİĞER BUNGALOWLAR

- Bungalowların uzun dönemli kiraya verilmesi planlanmaktadır.
- Taşınmazların planlanan özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İNŞA EDİLECEĞİ PARSEL NO	TİP	HER BİR APART DAİRENİN BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	ADET	EMSALE DÂHİL - TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
88/2	B	162	24	3.888
88/2	C	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

VİLLALAR

- Özel mülkiyetli olan 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller üzerinde inşâ edilecektirler.
- Her bir villanın inşaat alanı brüt 239 m² olacaktır.
- Toplam 10 adet villa inşâ edilecek olup **toplam inşaat alanı 2.390 m²** olarak planlanmaktadır.

HİZMET BİNALARI

- Hizmet binalarının özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İNŞA EDİLECEĞİ PARSEL NO	BİNA ADI	EMSALE DÂHİL - TOPLAM İNŞAAT ALANI (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

7.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedelleri (kârı havi rayiç tutarları), projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Projeler için takdir olunan müteahhitlik kârı dahil brüt inşaat maliyetleri (2014 yılı için) sayfa 35'deki tabloda verilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2015 ve 2016 yılları için % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.

	BRÜT İNŞAAT ALANI (m²)	KÂRI HAVİ m² İNŞAAT MALİYETİ (TL)
Ana otel bloğu	31.197	1.920
Sahil otel bloğu	14.559	1.920
24 odalı bungalow	918	1.080
Bungalowlar	10.660	1.080
Villalar	2.390	960
Hizmet binaları	977	960

Not: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre otel blokları V-C yapı sınıfına girmekte olup birim m² maliyet bedeli 1.600,-TL, bungalowlar IV-C yapı sınıfına girmekte olup birim m² maliyet bedeli 900,-TL, villalar ve hizmet binaları ise IV-B yapı sınıfına girmekte olup birim m² maliyet bedeli 800,-TL'dir. KKTC'deki malzeme ve işçilik maliyetleri % 20 daha fazla olduğu belirlenmiştir. Bu tespitten hareketle yukarıdaki tabloda belirtilen m² birim değerleri hesaplanmıştır.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2013 yılı	2014 yılı	2015 yılı
İnşaat gerçekleşme oranı	% 0	% 50	% 50

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak % 10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10-11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri **96.569.298,-TL (~ 96.570.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

7.2.2 Projenin finansal değeri

- Otel blokları, 24 odalı bungalow ve bungalowlar kiralanacak olup 10 adet villa ise satışa sunulacaktır.
- Taşınmazların finansal değerlerinin hesaplanmasında **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

2 ADET OTEL BLOĞUNUN BUGÜNKÜ TOPLAM FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

- **Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek ve içecek ile diğer gelir kalemlerine göre yüzdesel dağılımına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Giderler/Gelirler:**

Yıllar itibarı ile giderlerin ilgili gelirlere oranı ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

Üst hakkı arazilerle ilgili ödenen kira otel blokları başlığı altında değerlendirilmiştir.

- **Amortisman Hariç Diğer Faaliyet Giderleri/Toplam Gelirler:**

Amortisman hariç diğer faaliyet giderlerinin toplam gelirlere oranının % 30 seviyesinde olacağı öngörülmüştür.

- **Ortalama Doluluk Oranı ve Ortalama Oda Ücreti:**

- Toplam 228 oda için ortalama doluluk oranının 2017 yılı ve sonrası için % 60 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- 2014 yılı için ortalama oda ücreti 230,-TL kabul edilmiştir.
- Ortalama oda ücretinin 2014 yılında ve daha sonraki yıllarda projeksiyon dönemi boyunca % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Casino gelirinin yıllık brüt oda gelirinin % 25'i kadar olacağı varsayılmıştır.

- **Gelir Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam gelirlerin tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda otel bloklarının toplam finansal değeri **69.681.841,-TL (~ 69.680.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

24 ODALI BUNGALOW'UN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

- **Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek ve içecek ile diğer gelir kalemlerine göre yüzdesel dağılımına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Giderler/Gelirler:**

Yıllar itibarı ile giderlerin ilgili gelirlere oranı ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Amortisman Hariç Diğer Faaliyet Giderleri/Toplam Gelirler:**

Amortisman hariç diğer faaliyet giderlerinin toplam gelirlere oranının % 20 seviyesinde olacağı öngörülmüştür.

- **Ortalama Doluluk Oranı ve Ortalama Oda Ücreti:**

- Toplam 24 oda için ortalama doluluk oranının 2017 yılı ve sonrası için % 70 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- 2014 yılı için ortalama oda ücreti 230,-TL kabul edilmiştir.
- Ortalama oda ücretinin 2014 yılında ve daha sonraki yıllarda projeksiyon dönemi boyunca % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Gelir Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam gelirlerin tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda 24 odalı bungalowun finansal değeri **9.881.760,-TL (~ 9.880.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

BUNGALOWLARIN BUGÜNKÜ TOPLAM FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar :

Taşınmazlar için yapılan değerlendirme;

- Bungalovların tamamının kiraya verileceği,
- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması, (5, 10, 33 veya 49 yıllık)

koşullarına bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan :**

- Kiraya esas toplam alan 10.660 m²'dir.
- Bölgede yapılan incelemelerde kiralık villa bulunamamıştır. Ancak yakın çevrede yer alan villaların m² satış değerleri teraslar hariç yaklaşık 3.250,-TL mertebesinde. Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık 144 aydır. Buradan hareketle aylık kira değeri 3.250,-TL ÷ 144 ay ≈ **22,50,-TL** hesaplanmıştır.
- Aylık toplam kira geliri ise;
 $10.660m^2 \times 22,50,-TL/m^2 = 239.850,-TL$ olarak kabul edilmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür.

- **Ortalama Doluluk Oranı :**

- İnşaatin tamamlanacağı 2017 yılı ve sonrası için % 95 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda bungalowların toplam finansal değeri **33.492.671,-TL (~33.495.000,-TL)** olarak bulunmuştur

VİLLALARIN BUGÜNKÜ TOPLAM FİNANSAL DEĞERİ**Varsayımlar :****• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Villa alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Piyasa verilerinden hareketle 2014 yılı için m² satış değeri 3.250,-TL olarak kabul edilmiştir.
- m² satış değerinin 2014, 2015 ve 2016 yılları için % 6 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alan 2.390 m²'dir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların % 30'unun 2015, % 30'unun 2016, kalan % 40'ının ise 2017 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda villa alanlarının toplam finansal değeri **7.480.783,-TL (~ 7.480.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

7.2.3 İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan “projenin satış hâsılatının” ve “proje geliştirme maliyetinin” bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	PROJENİN HASILATININ BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (TL)
2 adet otel bloğu	69.680.000
24 odalı bungalow	9.880.000
Bungalowlar	33.495.000
Villalar	7.480.000
TOPLAM	120.535.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 96.570.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	23.965.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
10.795.000	23.965.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar ve devir değeri için **10.795.000,-TL** takdir edilmiştir.

7.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2012 yılı içerisinde hazırlanan rapor

Sözleşme Tarihi : 30 Ocak 2012
Ekspertiz Tarihi : 06 Aralık 2012
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2012
Rapor No : 048- 2012/2671
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri : 9.915.000,- TL

2013 yılı içerisinde hazırlanan rapor

Sözleşme Tarihi : 29 Ocak 2013
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2013
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2013
Rapor No : 048 - 2013/5510
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri : 10.795.000,- TL

8. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam pazar ve devir değeri için;

10.795.000,-TL (Onmilyonyediyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(10.795.000,-TL \div 2,3170 TL/USD (*) \cong 4.659.000,-USD)$

$(10.795.000,-TL \div 2,8225 TL/EURO (*) \cong 3.825.000,-EURO)$

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3170 TL ve 1,-EURO = 2,8225 TL'dir.

Taşınmazın yasal durumuyla KDV dâhil toplam pazar değeri 12.738.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Üst hakkı ile ilgili sözleşmelerin yenilenmesi önerilmektedir.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Konum krokileri ve uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Taşınmaz mal araştırma belgesi
- 4 adet taşınmaz mal koçanı
- Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi yazısı
- Şehir Planlama Dairesi planlama onayı ön onay belgesi
- 51/1 parselin mal sahibine iade edildiğine dair İçişleri Bakanlığı yazısı
- Sözleşmeler
- Parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan tesise ait vaziyet planı
- Resmi gazete sureti ve emsal artırımına ilişkin emirname maddesi
- Kadastral planlar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgeleri örnekleri