



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

KUZEY KIBRIS TÜRKİYE CUMHURİYETİ, GAZİMAĞUSA KAZASI, TATLISU KASABASI,
VI PAFTA 59 HARİTA 50/1-51/2-52/1-53/1 NOLU PARSELLER İLE K.K.T.C. MALİYE BAKANLIĞI
DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ'NDEN KİRALANAN 46-52/2-53/2-54-86-87-89-144-
145-88/1A-88/2 PARSELLERE AİT TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: OZL-201600132

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü ve amacı	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	5
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.10 UYGUNLUK BEYANI	6
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 Şirket Bilgileri	6
2.2 Müşteri Bilgileri	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.1 GENEL VERİLER	7
3.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler .	10
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.2.1 Mağusa Kazası	21
Tarihi	22
İklim	24

Jeolojik Özellikleri	25
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	26
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	26
4.1.1 Gayrimenkulün SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER	28
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	37
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	37
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	37
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	37
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	38
4.3.2 İMAR Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	38
4.4 Hukuki durum analizi	38
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	38
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	39
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	39
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	41
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları	43
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri	44
5.4 GAYRİMENKULÜN teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	45
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	45
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	45
UDES e göre “Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri” arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.	45
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	45
6.2 Maliyet Yaklaşımı	46
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	46

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	46
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	46
KKTC'deki Bazı Oteller	49
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	49
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	49
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	49
7.3 Emsal karşılaştırma yöntemi	50
7.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	51
7.4.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	53
7.5 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	53
7.6 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	53
7.7 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	54
7.8 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş	54
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	55
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	55
8.2 Nihai değer takdiri	55
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin grafik, tapu örneği ve benzeri belgeler).....	56

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.12.2016, rapor no: OZL-201600132'dir.

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iştiraki olan Maya Turizm Ltd. şirketine ait Kuzey Kıbrıs Türkiye Cumhuriyeti, Gazimağusa Kazası, Tatlısu Kasabası, 34933-34936-34937-34939 Tapu koçanlarında kayıtlı olan sırasıyla VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu parseller ile "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nden kiralanan üst hakkına konu olan 46 - 52/2 - 53/2 - 54 - 86 - 87 - 89 - 144 - 145 - 88/1A - 88/2 parsel numaralı taşınmazların SPK hükümlerine göre hazırlanan " Güncel Adil Piyasa Değeri ve Üst Hakkı Değerinin " tespit edilmesidir.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – Emrah Mustafa KARACA – SPK Lisans No: 401983

Sorumlu Değerleme Uzmanı Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2016'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 02.12.2016 tarihli 2016/00132 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Hazırlanan değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ'nin 02.12.2016 tarihli 2016/00132 sayılı sözleşmeye istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından 31.12.2015 tarihli, OZL-201500123 rapor numarası ile rapor hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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 ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No: 77/8, Kadıköy/İSTANBUL

(Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliği gereğince, 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kurul kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy 34425

Beyoğlu – İSTANBUL

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. 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 tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkullün satış için makul bir süre tanınmıştır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 6 | 95

- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VERİLER



Kıbrıs adası Akdeniz'in kuzeydoğusunda 34.33 ve 35.41 Kuzey enlemleri ve 32.23 ve 34.55 Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Sicilya ve Sardinya'dan sonra Akdeniz'in üçüncü büyük adası olan Kıbrıs, Türkiye'nin 70 km güneyinde, Suriye'nin 95 km batısında ve Mısır'ın 380 km kuzeyinde bulunmaktadır. Kıyılarının toplam uzunluğu 780 yaklaşık km'dir. Adanın yüzölçümü 9521 km karedir.

3355 km kare Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetine ve 5896 km karesi Güney Kıbrıs Rum Yönetimine aittir. Kuzey kıyılarına paralel olarak 170 km'ye uzanan Beşparmak sıra dağları bulunur. Güney kesiminde ise Troodos Dağları (Karlıdağ) ve adanın iç kısmında Mesarya olarak bilinen içova bulunur.

Kuzey Kıbrıs Türkiye Cumhuriyetinin kuruluş tarihi 15 Kasım 1983'dür. Başkenti Lefkoşe'dir. Londra'da Kıbrıs için kabul edilen tamamen yeni Anayasa Türk'lere ve Rum'lara her alanda eşit haklar verip adanın başka devlete bağlanamayacağını öngörüyordu. Kıbrıs'ın ilk cumhurbaşkanı başpiskopos III. Makarios, cumhurbaşkanı yardımcısı Dr. Fazıl Küçük tür ancak cumhurbaşkanı Makarios'un esas amacı yeni kurulan devleti yıkıp Yunanistan Kilisesi'nin başına geçmek olur. 1963 yılının Aralık ayında Makarios sakin devlet darbesi amacıyla Kıbrıs Cumhuriyeti Parlamentosu'na 13 tane Anayasa değişikliği maddesini sunar.

Sunulan Anayasa değişikliklerinin ana hedefi devlet dairelerinde çalışan Türk'lerin işlerinden çıkartılması ve Kıbrıs'ı Yunanistan'la birleşmesi için yasal zemin hazırlanmasıydı. Yüksek Mahkeme, cumhurbaşkanı Makarios'un sunduğu değişiklikleri Anayasa'ya aykırı olarak belirtip onları reddeder. Bu yüzden Yüksek Mahkeme Başkanı Rum aşırıları tarafından tehdit edilip görevinden istifa etmek zorunda kalır. Kıbrıs Cumhuriyeti'nde kaos başlar.

Ada bağımsızlığının ilk üç yılında Rumlar bir kaç yarı askeri örgüt ve “özel ordular” oluşturur. Bu kuruluşlar Anayasa krizini güç ile çözmek için kullanılmış. 1964 yılında Georgios Grivas’ın “özel ordu” bölükleri kuzeybatıda bulunan ve Türk’ler için çok önemli olan Erenköy’ü işgal etmeye çalışır. Kıbrıslı Türkler kendilerini koruyabilmek için Türkiye’den gelen silah ve ekipmanları sadece Erenköy’ün küçük limanından alabiliyorlardı. Grivas’ın saldırısı T.M.T. (Türk Mukavemet Teşkilatı) birlikleri ve Türk Hava Kuvvetleri’nin desteğiyle geri püskürtülür.

Kıbrıslı Türk aileleri adada dağınık yaşadıkları için uğradıkları EOKA saldırılarından genelde T.M.T. ve Birleşmiş Milletler askerleri tarafından korunmuşlardır. 1964 olaylarında Rum’lardan 20 Türk’lerden ise 1000 civarında kişi hayatlarını kaybetmişlerdir.

1967 yılında adadaki Rum asker sayısı 20.000 ulaşmış Cumhurbaşkanı Makarios, Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasa’sını ihlal ederek general Grivas’ın başkanlığında “Rum Milli Muhafız Ordusunu” (RMMO) kurmuştur.

Bu adım, “Enosis’in” güçle gerçekleştirmesini amaçlayan, gizli “Akritas” planının bir parçasıydı. Bu plana ait dokümanlar daha sonraki zamanlarda Rum basınında yer alır. O dönem 25.000 civarında Kıbrıs Türk’ü öz köylerinden kovulup kendi vatanında göçmen olurlar.

1967 yılının Haziran ayının 26’ sında Parlamentonun Rum üyeleri tek taraflı ve ayrı olarak “Enosis Kararı’nı” kabul ettiler. Sonradan iptal edilmeyen bu kararda, Kıbrıs’ın Yunanistan’la birleşmesi, Rumların “milli tarihi hedefi” olarak kabul ediliyor. 1967’nin Kasım ayında Türk yerleşiklerine karşı Rum muhafızları yeniden saldırır. Bu arada Makarios ve Grivas’ın arası açılır. Siyasi konumunda daha üstlere göz diken Grivas, yaptığı baskılar sonunda Makarios’u başpiskopos görevinden aldırır.

Ocak 1974’te Grivas’ın kalp rahatsızlığından ölmesine rağmen, var olan kriz artık durmak bilmez. Aynı yılın Haziran 15 de Lefkoşa’da komünistlere ve devlet binalarına Rum Milli Muhafız Ordu birlikleri ve EOKA-2 savaşçıları ateş açar. Cumhurbaşkanı Makarios İngiliz askeri üssüne sığınır ve sonra adadan ayrılır. RMMO aynı anda otuz üç Türk köyüne girer ve köylü sakinlerin bir kısmı katledilir. Bunun üzerine Türkiye, Zürih Antlaşmasındaki garantör hakkını kullanıp, Kıbrıs’ın Yunanistan ile birleşmesini önlemek ve adada olan Türk halkını korumak amaçlı askeri hareket yapma kararı alır. 20 Temmuz 1974’te Kıbrıs’a Türk Ordusu girerek adanın kuzey ve orta kesimlerinde olan Türk köylerini kontrol ve koruma altına alır.

25 Temmuz’da Kıbrıs için Cenevre’de üçlü (Türkiye, Yunanistan, İngiltere) konferans yapılarak 30 Temmuz’da çekilmeyle ilgili tekliflerde anlaşmaya varılarak “Cenevre Deklarasyonu” imzalandı. Türkiye birliklerini hemen kuzeyde belirtilen yerlere çeker. Ancak RMMO anlaşılan yerlerden çıkmayıp Türk sivil katliamına devam etmiştir. Magosa’daki (1974 sonrası Gazimağusa) Türkler şehir merkezindeki kale içinde sığınınca, Rumlar kaleyi kuşatıp dış kısmında olan yüksek binalardan ateş etmişler. Cenevre’deki devam eden konferans anlaşmazlıklar yüzünden kopunca, 14 Ağustos’ta Türkiye İkinci Harekatı yapıp adanın kuzey kısmını üç günde tamamen kontrol altına aldı.

O günden günümüze kadar Kıbrıs'ta etnik topluluklar arasında hiçbir çatışma olmamış. 1975 yılında Birleşmiş Milletler aracılığıyla oluşan iki bölge arasında diplomatik müzakereler süreci başlamıştır. Müzakerelerin ana konusu federe sisteminde ve kendi yönetimi olan iki devlet oluşturulması. Ancak adaya geri dönen Makarios yapılmak üzere olan anlaşmaları bozup müzakereleri bloke eder. Masada olan planı Kıbrıs'lı Türkler artık tek taraflı hayata geçirmeye başlarlar. 1975'te Kıbrıs Türk Federe Devleti kurulur. Bu olay yerli yönetimlerin kurulmasına ve adanın güney kısmında olan Türklerin kuzeye gelmelerini sağlar.

15 Kasım 1983 yılında Kıbrıs Türk Federe Devleti Meclisi'nin oybirliğinde alınan kararla KTFD son bulup Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti kurulur.

İklim Özellikleri

Astropikal, Akdeniz iklimine sahip adada, iç kesimlerinde kuru ve uzun bir yaz ile kısa ve yağmurlu bir kış olmaktadır.

Adanın yazın deniz kenarı iç kesimlere göre daha serin ve kışında daha sıcaktır. Bu özellik, yüksek tansiyon ve akciğer rahatsızlıkları olan kişiler için uygun olduğu sanılmaktadır. Kuzey Kıbrıs sadece tatil için değil, astım, bronşit, alerji türleri tedavisi için iklimi uygun bir yerdir.

Yılda güneşli gün sayısı - 340 gün civarında seyrederek. Günlük ortalama hava sıcaklığı yazın + 30, kışın ise +15, +18 santigrat arasındadır. Deniz'in ortalama sıcaklığı yazın + 25, kışın + 18 santigrat arasındadır. Nem oranı yıl boyu %40'ile %60 arası değişmektedir.

Bitki Örtüsü

Çok değişik ve kendine özgü güzelliğe sahip Kuzey Kıbrıs'ın yüksek dağları olduğu kadar yayla ve düzlükleri de vardır. Kuzey kıyılarına paralel olarak yaklaşık 170 km Beşparmak Sıradağları uzanmıştır. Dağların adı, Girne bölgesindeki bir tepeden alınmaktadır. Beşparmak tepesi deniz seviyesinden yüksekliği 740m., dağların en yüksek noktası ise, Girne bölgesindeki, 1024m olan Selvili tepedir. Adanın iç kısımlarında olan yaylalar, çoğu zaman yeşillik ve buğday ile kaplıdır.

Kuzey Kıbrıs'ın batı kısmında olan Güzelyurt ile doğu kısmındaki Karpaz Yarımadasındaki dağlar daha alçak ve ortalama 350m'dir. Kıbrıs'ın kayaç türü genelde kireçten oluşmakta fakat mermer ve granit de rastlanmaktadır.

Kıbrıs'ın zengin bitki örtüsü bir çok endemik türlere sahiptir. Kuzey Kıbrıs'ta 1800'den fazla çiçek, ağaç ve çim türleri bulunmaktadır. Bunların 86'sı sadece Kıbrıs'ta vardır. Çiçeklerin açması sonbahar döneminde başlayıp ilkbaharda maksimuma ulaşır.

Sonbaharda dağlarda beyaz nergis ve çiğdem çiçekleri açmaya başlar. Daha sonra beyaz çiğdem çiçeği dağların yamaçlarını kaplamaya başlar.

Mesarya adıyla bilinen iç ova, ilkbaharda sarı renkli çiğdemlerle örtülür, dağlarda yabani orkide türleri açar. Kuzey Kıbrıs'ta 30'dan fazla türü olan orkidelerin 17'si endemiktir.

Kış mevsiminde açan anemon çiçeğinin tüm renklerine sık sık rastlayabilirsiniz. Uzun yıllar Kıbrıs'ta yaşamış İngiliz yazar Lawrence Durrel, açmış anemon çiçeklerini milyarlarca renkli kelebeklere benzetmiştir.

Ağaç türlerinden genellikle çam, Halep çamı, çınar, selvi, incir çeşitleri, okaliptüs, birçok narenciye ve palmiye türleri de vardır. Adanın en eski ağacı, yaklaşık 700 yaşındaki cümbez (yabani incir) Gazimağusa'nın surları içinde bulunmaktadır.

Ayrıca, zeytin ve harnup ağaçlarına Kuzey Kıbrıs'ın her yerinde görebilirsiniz. Harnup ağacının verdiği bölme meyvelerindeki öz bazı ilaçların üretiminde kullanılmaktadır. Meşhur harnup pekmezi - Kuzey Kıbrıs'a özgü ve çok faydalı bir pekmez çeşididir.

Narenciye bahçelerinin çoğu Güzelyurt bölgesinde bulunmaktadır. Portakal, limon, greyfurt plantasyonları neredeyse tüm bölgeyi kaplamaktadırlar. Bölgede bambu ve yerli muz çeşitleri de yetişmektedir. Gazimağusa bölgesinde ise okaliptüs ağaçları ve Girne bölesindeki Bellapais köyü ve etrafında zakkum ağaçları daha yoğundur.

3.1.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Serbest piyasa ekonomisini benimseyen Kuzey Kıbrıs, Türk Lirası'nı yasal para birimi olarak kullanmaktadır. Kuzey Kıbrıs'ta 7 tanesi Türkiye kökenli şube bankası olmak üzere 24 ticari banka ve Kalkınma Bankası faaliyet göstermektedir. 2009 yılında toplam mevduat 6.5 milyar \$ düzeylerine ulaşmıştır. HSBC, ING, Garanti Bankası, TEB, İş Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Başak Groupama, AXA gibi birçok Uluslararası şirket yatırımlarınıza bankacılık ve sigorta hizmetleri sunmaya hazırdır.

2003-2009 yılları arasında Kuzey Kıbrıs ekonomisi ortalama %6.47 gibi yüksek düzeylerde büyüme yaşamıştır. Son yıllarda Kuzey Kıbrıs sektörlerinde önemli düzeyde değişiklikler yaşanmıştır. Son 30 yılda ekonominin ağırlığı ve yapısı tarım ekonomisinden turizm ve sanayiye doğru bir değişim göstermiştir.

Diğer küçük ada ekonomilerinde olduğu gibi Kuzey Kıbrıs'ta hizmetler sektörü ekonominin belkemiği durumundadır. Ekonomide önemli yer tutan hizmet sektörü Gayrisafi Yurtiçi Hasılanın %70'inden fazla bir paya sahiptir. Turizm ve Yüksek Öğrenim, hizmetler sektöründe en önemli alt sektörlerdir. Kuzey Kıbrıs'ın ödemeler dengesinde Turizm ve Yüksek Öğrenim sektörü gelirleri önemli ve hayati bir yer tutmaktadır. Kuzey Kıbrıs'ta ekonominin lokomotifi konumunda olan sektörler Turizm ve Yüksek Öğrenimdir. Net turizm gelirleri 2008 yılından % 3,7 artarak 450 milyon \$ düzeyine çıkmıştır.

Son 5 yılda inşaat sektörü ve dolayısı ile Kuzey Kıbrıs ekonomisi bir patlama yaşamış ve inşaat sektörü %8,7 düzeylerinde büyüme göstermiştir. Devlet Planlama Örgütü verilerine göre inşaat sektörü ekonomideki 27 alt sektörü tetiklemekte olduğu görülmektedir. Bu nedenle inşaat sektöründeki büyümenin ekonomideki yansıması büyük olmuştur.

1980 lerde ekonomide önemli bir yeri olan Tarım Sektörü daha sonraki yıllarda bu önemini yitirmiştir. Ekonomideki payı 1985 yılında %20,9 lardan %6,4 lere düşen Tarım Sektörü, ekonomide halen önemli bir role sahip olup öncelikli sektörler olan Turizme önemli girdiler sağlamaktadır. Ayrıca Kuzey Kıbrıs'ta niş tarımsal üretim ve sanayi öncelikli sektörlerdendir.

İmalat Sektörü ekonomide 2009 itibarıyla %10 düzeylerinde bir paya sahiptir. Gıda ve içecekler, tekstil, mobilya imalatı ve işlenmiş tarım ürünleri belli başlı alt üretim sektörlerindendir.

Ekonomik Yapı

KKTC'nin 2010 yılında 3.727 milyon dolar olan GSYİH'nın 2014 yılında 4.243 milyon doları aşması beklenmektedir. GSYİH içinde yaklaşık olarak tarım sektörü %8, sanayi sektörü %9, inşaat sektörü %7 ve hizmetler sektörü %60 oranında pay almaktadır. Turizm ve eğitim sektörleri büyük gelir kaynağıdır. Ülkede sadece belirli sanayi dallarında üretim mevcuttur. 2010 yılında 14.611 dolar olan kişi başına düşen milli gelirin 2014 yılında 16.100 doları aşması beklenmektedir. Dış ticaret açısından bakıldığında ülke büyük dış ticaret açığına sahiptir. 120 milyon dolarlık ihracata karşılık 1,8 milyar dolar civarında bir ithalata sahiptir.

Turizm

Kıbrıs'ın Kuzeyi, Avrupa, Orta Doğu, Asya ve Afrika kıtalarının kesişme noktasındadır. Yaklaşık 396 km uzunluğunda olan kıyıları, bakir ve özellikli kumsallar, düzlükler ve dağlar ile bezenmiştir. Ayrıca uzun ve eski tarihi ve bulunduğu bölgede pek çok sürpriz i içinde barındıran Kuzey Kıbrıs, doğu ve batı kültürlerinin sentezini taşımaktadır. Ülkenin her yanında yer alan çok kültürlü miras ve eski tarihi yapıtlar, 11 bin yıllık medeniyet ve tarihe ev sahipliği yapmakla Kuzey Kıbrıs zengin ve eşsiz güzellikler sunmaktadır.

Avrupa Birliği, "Natura-2000" kapsamında Kuzey Kıbrıs'ta aday 6 bölge belirlemiştir. Kuzey Kıbrıs nesli tükenmekte olan kabumbağa cinslerine, 20'nin üzerinde sahilinde yumurtlama imkanı sunmaktadır. Ayrıca, kumluk sahilleri, endemikleri ve yaban eşekleri ile bağımsız seyahat edenlerin çekim merkezidir. Kıbrıs Bizans İmparatorluğu (AD 324-1119), Erken Frank Dönemi (1191-1192), Luzinyan Kırallığı (1192-1489), Ceneviz İstilas (Mağusa) (1373-1464), Venedik Sömürge Yönetimi (1489-1571), Osmanlı İmparatorluğu Dönemi (1571-1878), İngiliz Sömürge Yönetimi (1878-1960) gibi pek çok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Mağusa şehri bu medeniyetlerin etkisinin en çok görüldüğü şehirdir.

Kıbrıs'ın Kuzeyinde lider sektör olan Turizmin geliştirilmesine özel önem verilmektedir. 2008 yılında ziyaretçi sayısı 809 bine, net turizm gelirleri ise 434 milyon \$'a çıkmıştır. 2009 yılında ise ülkeyi 800 bin turist ziyaret etmiş, net turizm gelirleri ise 450 milyon \$ olarak gerçekleşmiştir.

Kuzey Kıbrıs artan turist sayısı paralelinde, eko-agro turizm, kuş gözlem imkanları, golf, kabumbağa izleme, dalma, tarihi yerleri görme gibi pek çok aktivite ile birlikte 5 yıldızlı otellerden tatil köylerine, pansiyonlara kadar 15,7 bin düzeyinde çeşitli konaklama fırsatları sunmaktadır.

Kuzey Kıbrıs yıldan yıla turistler için önemli bir bölge haline gelirken, bir yandan da yatırım yapmak için karlı bir ülke olmuştur.

TURİZM İSTATİSTİKLERİ OCAK-EKİM 2015

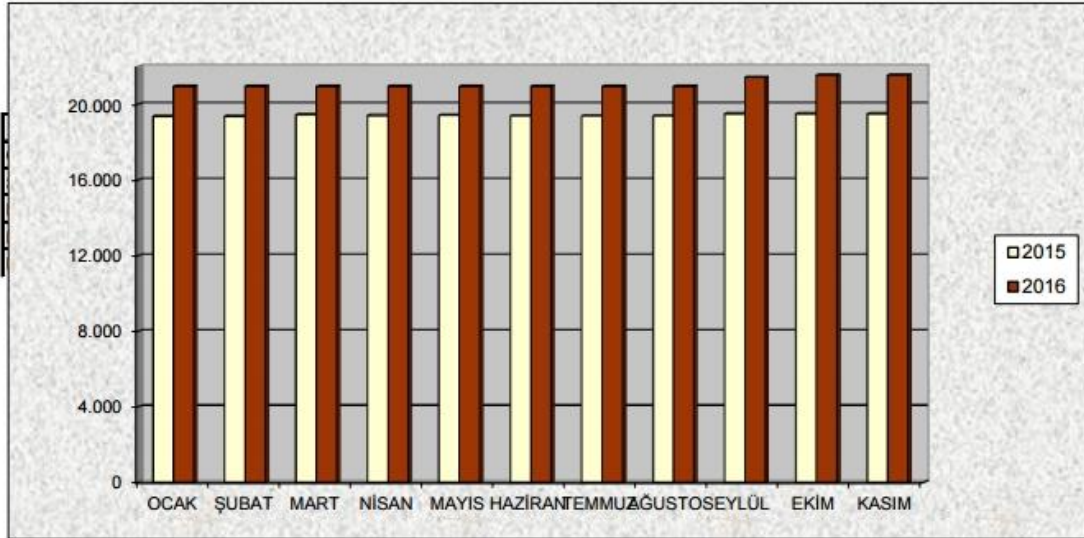
1.YATAK KAPASİTESİ



Tablo 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2015-2016 mukayeseli)

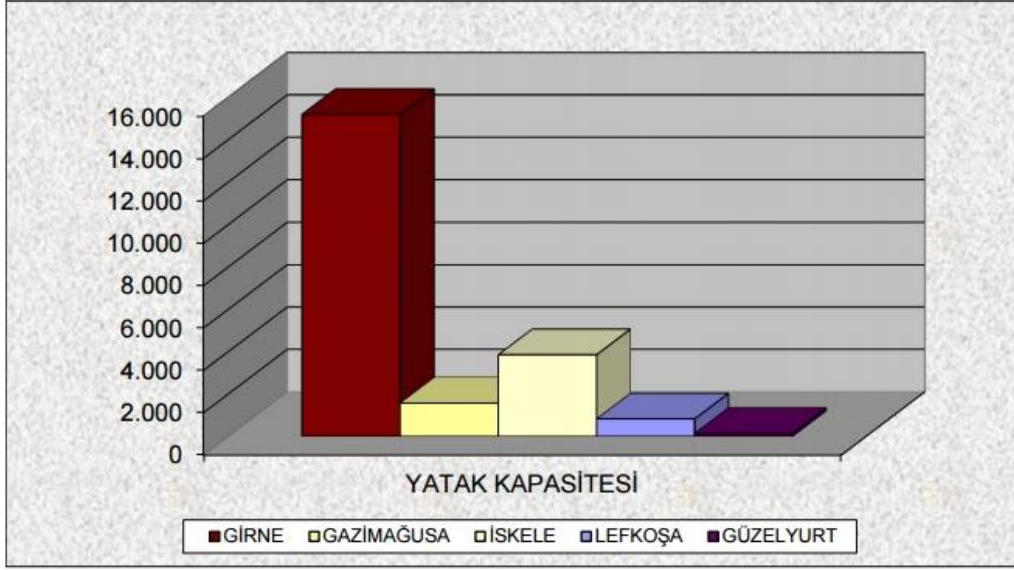
AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ 2015	2016	DEĞİŞİM %
OCAK	19.366	20.949	8,2
ŞUBAT	19.366	20.949	8,2
MART	19.452	20.949	7,7
NİSAN	19.408	20.949	7,9
MAYIS	19.418	20.949	7,9
HAZİRAN	19.387	20.949	8,1
TEMMUZ	19.387	20.949	8,1
AĞUSTOS	19.387	20.949	8,1
EYLÜL	19.493	21.425	9,9
EKİM	19.493	21.543	10,5
KASIM	19.493	21.543	10,5

Grafik 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2015-2016 mukayeseli)





Grafik 2. Faaliyette olan turistik yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.

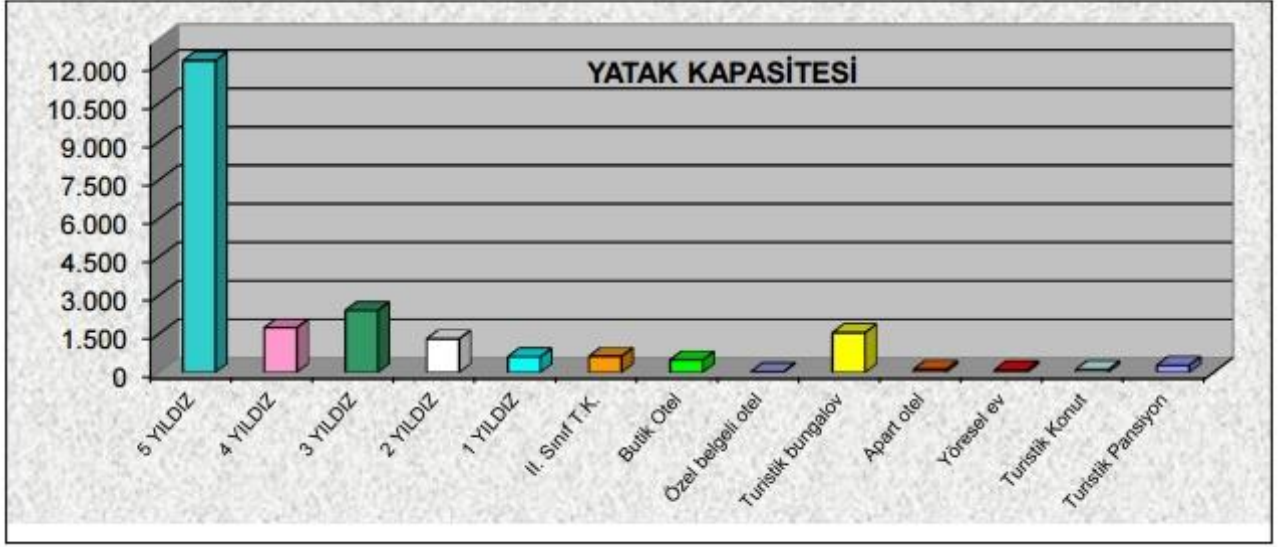


Tablo 3. Faaliyette olan turistik konaklama tesisi sayısı ile yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı.

TESİS SINIFI	TESİS SAYISI	% Payı	YATAK SAYISI	% Payı
5 Yıldızlı otel	18	13	12.160	56
4 Yıldızlı otel	5	4	1.738	8
3 Yıldızlı otel	14	10	2.414	11
2 Yıldızlı otel	17	13	1.303	6
1 Yıldızlı otel	15	11	605	3
II. Sınıf T.K.	4	3	624	3
Butik Otel	5	4	486	2
Özel belgeli otel	1	1	34	0
Turistik bungalov	25	19	1.550	7
Apart otel	3	2	116	1
Yöresel Ev	3	2	96	1
Turistik Konut	2	1	108	1
Turistik Pansiyon	20	15	277	1
Henüz Sınıflandırılmayıp Faaliyette Olan Tesisler	1	1	12	0
Henüz Sınıflandırılmayıp Tadilatla Olan Tesisler	1	1	20	0
TOPLAM	134	100	21.543	100



Grafik 3. Turistik yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı.



Tablo 2.Faaliyette olan turistik konaklama tesisi sayısı ile yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.

BÖLGELER	TESİS SAYISI	% Payı	YATAK SAYISI	% Payı
GİRNE	85	63	15.179	70
GAZİMAĞUSA	10	7	1.572	7
İSKELE	28	21	3.846	18
LEFKOŞA	6	5	814	4
GÜZELYURT	5	4	132	1
TOPLAM	134	100	21.543	100



2. GELEN YOLCU SAYISI :

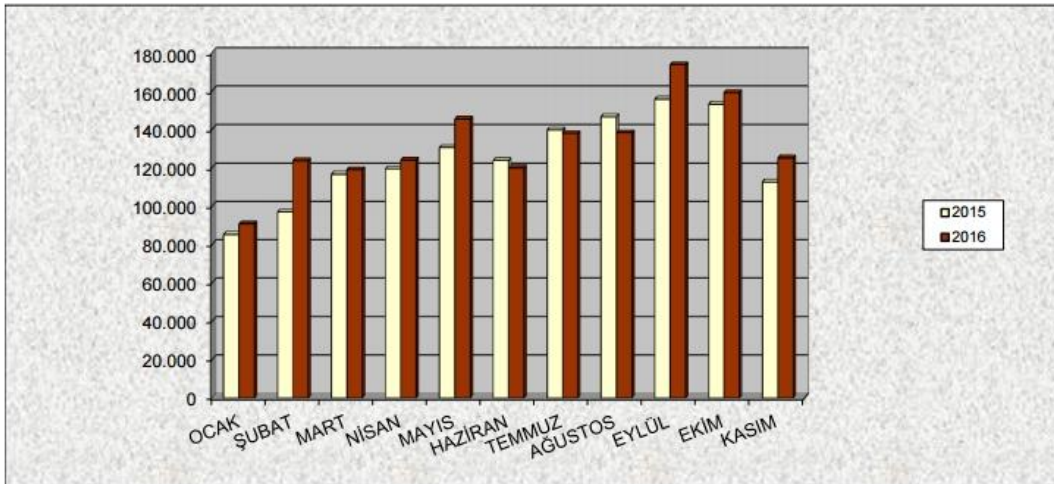
2015 yılının ilk onbir ayında hava ve deniz yolu ile ülkeye gelen yolcu sayısı 1,378,627 (KKTC uyruklular hariç) iken 2016 yılı Ocak-Kasım dönemi için bu rakam % 5.5 oranında artarak 1,455,084 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 9.3 artış, diğer yabancı uyruklularda ise % 5.1 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

Tablo 4. Gelen yolcuların aylara göre dağılımı.(2015-2016 mukayeseli)

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
OCAK	72.276	75.523	4,5	12.812	15.022	17,2	85.088	90.545	6,4
ŞUBAT	76.226	98.719	29,5	20.530	24.845	21,0	96.756	123.564	27,7
MART	80.484	88.230	9,6	36.014	30.627	-15,0	116.498	118.857	2,0
NİSAN	89.525	100.795	12,6	29.721	23.109	-22,2	119.246	123.904	3,9
MAYIS	104.336	119.054	14,1	26.012	26.146	0,5	130.348	145.200	11,4
HAZİRAN	90.036	91.911	2,1	33.652	27.874	-17,2	123.688	119.785	-3,2
TEMMUZ	97.493	99.629	2,2	42.025	38.057	-9,4	139.518	137.686	-1,3
AĞUSTOS	102.742	98.014	-4,6	43.714	40.049	-8,4	146.456	138.063	-5,7
EYLÜL	112.154	132.037	17,7	43.388	41.476	-4,4	155.542	173.513	11,6
EKİM	111.642	117.311	5,1	41.332	41.718	0,9	152.974	159.029	4,0
KASIM	85.292	95.540	12,0	27.221	29.398	8,0	112.513	124.938	11,0
TOPLAM	1.022.206	1.116.763	9,3	356.421	338.321	-5,1	1.378.627	1.455.084	5,5

Kaynak : Polis Genel Müdürlüğü

Grafik 4. Gelen toplam yolcu sayısının (KKTC uyruklular hariç) aylara göre dağılımı.
(2015-2016 mukayeseli)





3. KONAKLAMALAR

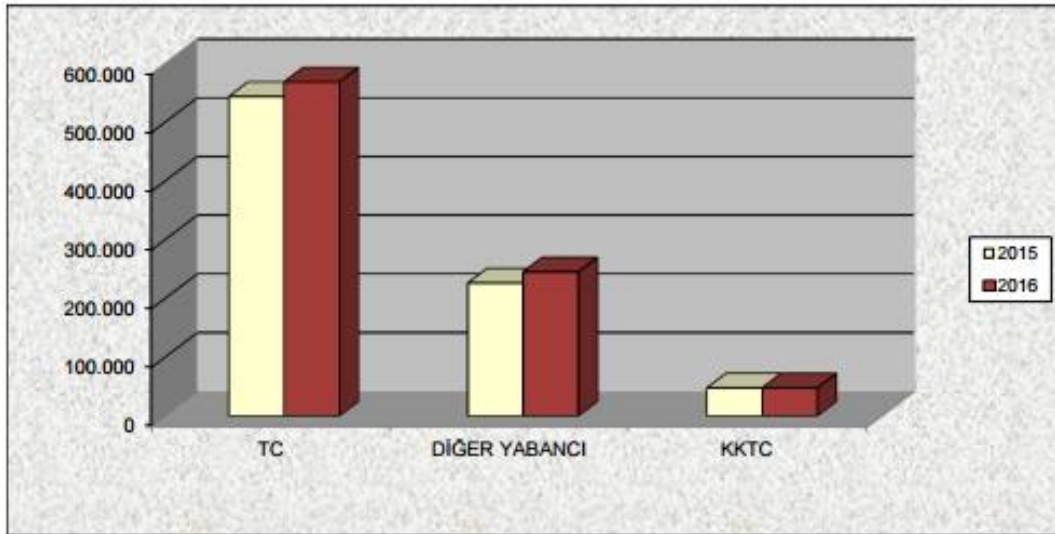
3. KONAKLAMALAR (gerçekleşme tahmini):

a) Konaklayan Kişi Sayısı

Tablo 9. Turistik konaklama tesislerinde uyruklara göre konaklayan kişi sayısı.
(Ocak-Kasım 2016, 2015 mukayeseli)

UYRUK	2015	% Pay	2016	% Pay	DEĞİŞİM %
TC	544.128	66	568.967	66	4,6
DİĞER YABANCI	226.573	28	245.640	28	8,4
TOPLAM	770.701	94	814.607	94	5,7
KKTC	47.826	6	47.953	6	0,3
GENEL TOPLAM	818.527		862.560		5,4

Kaynak : Turistik konaklama tesisleri



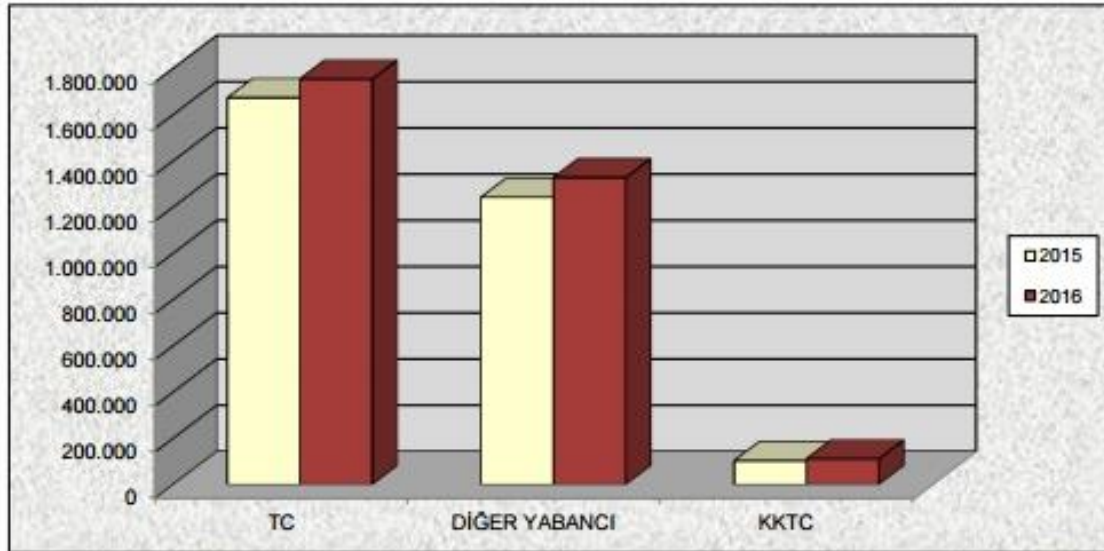


b) Gecelemeler

Tablo 10 . Turistik konaklama tesislerinde uyruklara göre gecelemeler.
(Ocak-Kasım 2016 , 2015 mukayeseli)

UYRUK	2015	% Pay	2016	% Pay	DEĞİŞİM %
TC	1.672.942	56	1.753.630	55	4,8
DİĞER YABANCI	1.241.936	41	1.327.275	42	6,9
TOPLAM	2.914.878	97	3.080.905	97	5,7
KKTC	102.109	3	110.404	3	8,1
GENEL TOPLAM	3.016.987		3.191.309		5,8

Kaynak : Turistik konaklama tesisleri





4. DOLULUK :

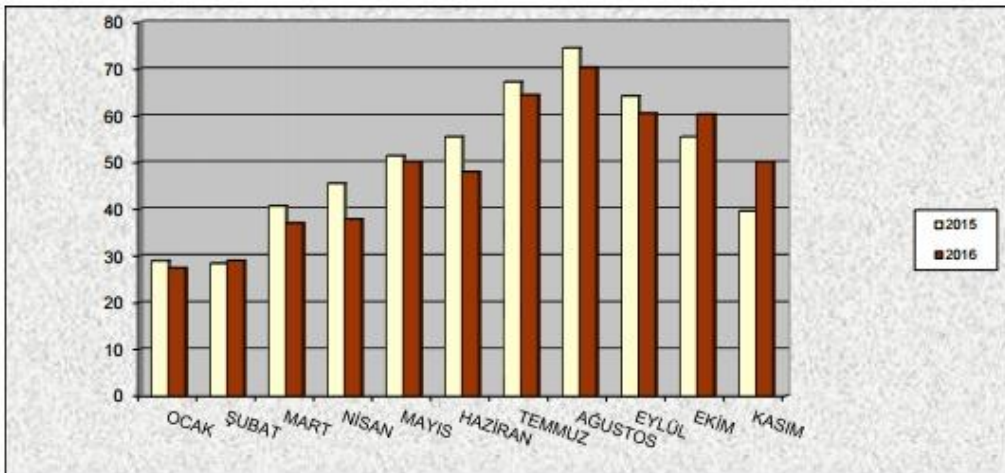
2016 yılının ilk on bir ayında turistik konaklama tesislerindeki doluluk oranının %49,3 olduğu tahminlenmektedir. 2015 yılı için bu rakam % 50,6 idi.

Tablo 11. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı.
(2015-2016 mukayeseli)

AYLAR	2015	2016	DEĞİŞİM %
OCAK	28,9	27,4	-5,2
ŞUBAT	28,4	29,0	2,1
MART	40,7	37,0	-9,1
NİSAN	45,5	37,8	-16,9
MAYIS	51,4	50,1	-2,5
HAZİRAN	55,5	48,0	-13,5
TEMMUZ	67,2	64,4	-4,2
AĞUSTOS	74,4	70,3	-5,5
EYLÜL	64,2	60,5	-5,8
EKİM	55,4	60,3	8,8
KASIM	39,6	50,1	26,5
ORTALAMA	50,6	49,3	-2,6

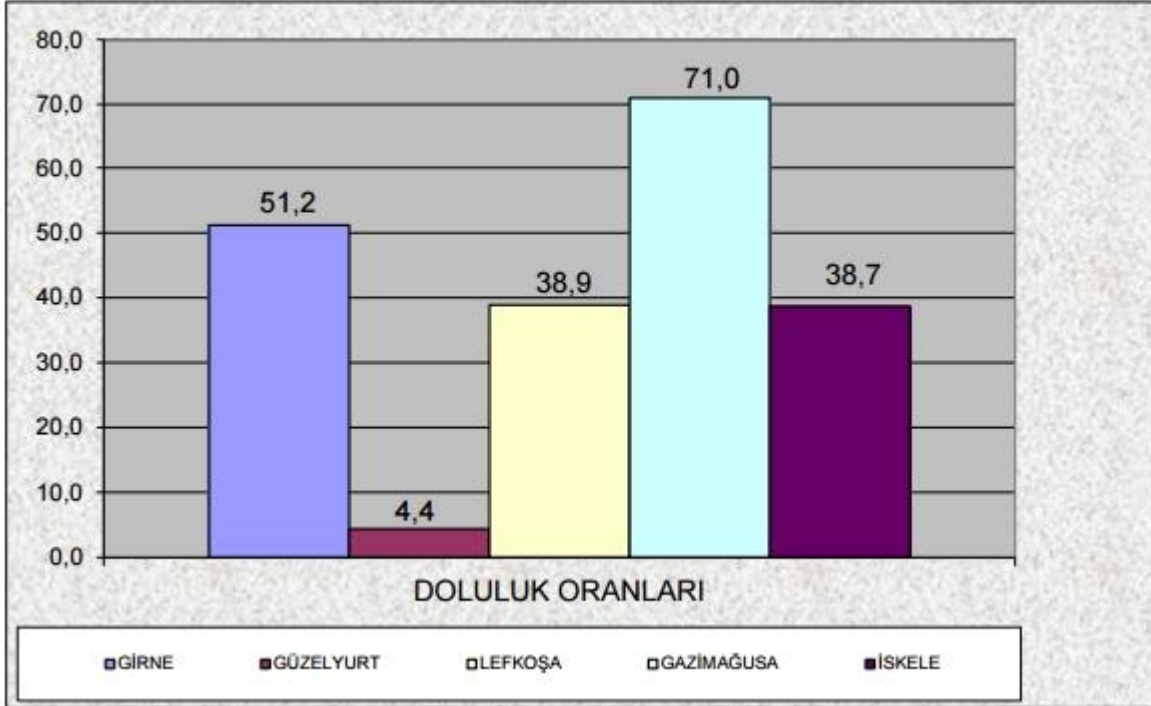
Kaynak : Turistik Konaklama Tesisleri

Grafik 8. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı.
(2015-2016 mukayeseli)

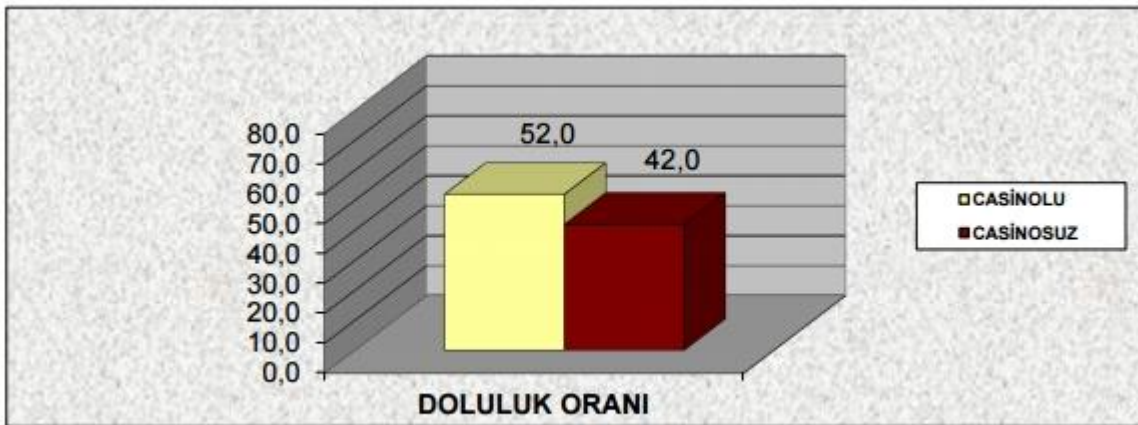


Kasım 2016'da bölgelere göre doluluk oranına baktığımız zaman en yüksek doluluğun % 71,0 oranıyla Gazimağusa bölgesinde olduğu görülmektedir. Bunu sırayla % 51,2 oranıyla Girne, % 38,9 ile Lefkoşa, %38,7 ile İskele ve % 4,4 dolulukla Güzelyurt bölgesi takip etmektedir.

Grafik 9. Kasım 2016'da yılında bölgelere göre doluluk oranları.



Grafik 10. Kasım 2016'da Casinolu ve Casinosuz tesislerin doluluk oranı karşılaştırması.

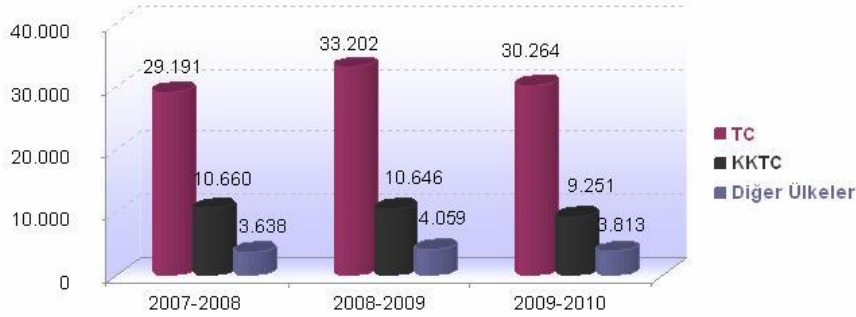


Kaynak : Turistik konaklama tesisleri

Yüksek Öğrenim

Bölgenin en prestijli Yüksek Öğrenim Merkezi olma hedefini ortaya koyan Kuzey Kıbrıs, hem yatırıma hem de kaliteye önem vermektedir. Günümüzde 6 üniversitenin faaliyette bulunduğu Kuzey Kıbrıs'ta 65 ülkeden 40 binin üzerinde öğrenci öğrenim görmektedir. 2010-2011 öğrenim yılında üniversite sayısının 9 olması beklenmektedir. Yüksek Öğrenim sektöründen elde edilen gelirler artmakta olup 2009 yılında 400 milyon \$'la Gayri Safi Yurtiçi Hasılanın %12'sine ulaşmıştır. Yüksek Öğrenim sektörü Kuzey Kıbrıs için önemli bir gelir kaynağı olup cari işlemler dengesine katkı koymaktadır. Üniversitelerde öğrenim dili İngilizce olup mühendislik, bilgisayar programcılığı, hukuk, sosyal bilimler, diş hekimliği, tıp, dil bilimleri, işletme gibi pek çok alanda öğrenim verilmekte olup uluslararası akreditasyonu olan programlar da bulunmaktadır. Bu itibarla, Kuzey Kıbrıs mevcut ve potansiyel sektörlerle nitelikli insan gücü sunabilme kapasitesine sahiptir.

2007-2010 Öğretim Yılı KKTC Üniversitelerinin Yıllara ve Ülkelere Göre Öğrenci Sayıları



Bu sektörün, Avrupa Birliği'nin Erasmus, socrates programları ile Bologna prosesine katılımı ile daha da gelişmesi beklenmektedir.

Tarım

Ülkenin toplam yüzölçümünün %56.7'si tarımsal arazi olup bunun %60.53'ü halen tarımsal üretim için kullanılmaktadır. 1980'li yıllarda en büyük istihdam kaynağı olan tarım sektörü, ihracata, sanayinin gelişimine ve Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya (GSYİH) önemli katkılarda bulunmuştur. Tarım Sektörünün ekonomideki bu önemi yıllar içinde azalmıştır.

Gelişen yeni sektörlerle birlikte, Tarım sektörü halen GSYİH'ya, istihdama ve ihracata yüksek düzeyde katkı koymaya devam etmektedir. Ayrıca, tarımsal sanayi ve hizmet sektörlerine girdi sağlamaktadır. İşlenmiş tarım ürünleri dışında tarımsal ürünlerin toplam ihracat gelirleri içindeki payı 2009 yılında %29,7 düzeyindedir.

2009 yılında tarımsal ürünlerin GSYİH'daki payı %6,4, istihdamdaki payı ise %4,8 düzeyindedir. Narenciye, Enginar ve Kıbrıs Patatesi en önemli tarım ihraç ürünleridir.

Dünyadaki gelişmeler dikkate alınarak yüksek gelir potansiyeli olan alternatif ürün üretimi üzerine yoğunlaşmaktadır. Ürün çeşitlemesi yapan bazı üreticiler başta nar üretimi olmak üzere diğer alternatif ürün çalışmaları yapmaktadırlar.

İmalat

İmalat sektörü genelde küçük ölçekli olup aile işletmesi yapısındadırlar. Mikro ve Küçük işletmeler imalat sektöründe önemli bir paya sahiptir. Girdi ve Çıktı Tablosuna bakıldığında mikro işletmelerin payı %95, 50 işçiye kadar istihdamı olan işletmelerin payı ise %98 dir. Gıda ve içecek sektörü, tarımsal imalat, giyim ve mobilya üretimi, süt mamulleri önemli üretim dalları olarak ortaya çıkmaktadır.

İmalat sektörünün 2009 yılında GSYİH'daki payı %10, istihdamdaki payı ise %9,1 düzeyindedir. Bunun yanında inşaat sektörünün GSYİH'daki payı ise % 6,5 olup istihdamdaki payı ise %10,1 seviyesindedir.

3.2 ÖZEL VERİLER GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 MAĞUSA KAZASI

Kıbrıs'ın en önemli kenti olan Gazimağusa, içinde yaşayanlar için olduğu kadar, tüm Kıbrıslılar, Akdenizliler, Avrupalılar ve genel olarak da tüm dünyalılar için paha biçilmez değerdedir. Yüz yıllar boyunca Kıbrıs adasından, dolayısıyla da kentten geçen uygarlıkları ağırlayan Gazimağusa, tüm insanlığın ortak tarihi ve kültürel mirasına ev sahipliği yapıyor. Çok kültürlülüğü, tarihi değeri ve coğrafi konumu bakımından Gazimağusa, göz ardı edilmesi olanaksız bir konumdur.

İlk yerleşimin, liman yapımına elverişli doğal coğrafi konumu nedeniyle olduğuna inanılan Gazimağusa, kurulduğu günden beridir, tüm dünyanın gözlerini üzerine diktiği stratejik bir konumdadır. Günümüz değerleriyle dahi, sadece bu bakımdan bile, önemi ortadayken, Gazimağusa bugün, Kıbrıs'ın dünyada en bilinen kenti olmanın ayrıcalığını yaşıyor. Bu ayrıcalık, Gazimağusa'da yaşayanlar için olduğu kadar, ona hizmet etmekle görevli olanlar için de çok büyük bir sorumluluk anlamına gelmektedir. Ayrıca, özellikle çağlardan bugüne süzülüp gelen çok kültürlü dokusu, tüm insanlığa, milliyet farkı gözetmeden, Gazimağusa'yı koruma, geliştirme ve gelecek kuşaklara güvenli biçimde devretme sorumluluğu yüklüyor.

Geçmişte bir liman kenti olarak dünyaya nam salan, ancak bugünkü yapısıyla aynı zamanda bir üniversite kenti de olmayı başaran Gazimağusa, Kıbrıs'ın en büyük üniversitesinin de kurulu bulunduğu yerdir. Gerek tarihsel olarak bir liman kenti olmasından ötürü, gerekse, son 20 yıldır, sınırları dahilindeki adanın en büyük üniversitesi Doğu Akdeniz Üniversitesi nedeniyle bilimsel aktivitenin Kıbrıs'taki en önemli merkezi olduğundan Gazimağusa, yüzyıllardır adanın dışı açılan en değerli kapısı olmayı başarıyla sürdürüyor.

Gazimağusa bir üniversite kenti olarak bilimin de merkezidir. Her yıl sayısız bilimsel organizasyonun düzenlendiği Gazimağusa'da klasik turizme ek olarak, kültür ve kongre turizmi için her tür altyapı bulunmaktadır. Bu durum, dünyaca ünlü birçok bilim insanının her yıl Kıbrıs'ı ve Gazimağusa'yı ziyaret etmesini sağlıyor.

Özellikle üniversiteden kaynaklanan yabancı yoğun nüfus yapısı ve ayrıca turistik değerleri nedeniyle, Gazimağusa'da konaklayan yabancıların sayısı sürekli artmaktadır.

Dünyanın en iyileri arasında gösterilen altın sarısı kumsalıyla, tarihi eserleriyle, her zaman canlı sosyal ve kültürel yaşamıyla Gazimağusa dimdik ayaktadır. Gazimağusa, yaşayan bir kentte olması gereken ne varsa ona sahiptir. Gazimağusa yeniden keşfedilmeyi bekleyen, adeta bir hazinedir.

TARİHİ

Mağusa'nın MÖ 3'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, amyanattan 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.

Bugün şehirde hala mevcut olan farklı stildeki birçok kilise, bu tüccarlar tarafından inşa ettirilmişti. İnsanların zenginliği de yaptırdıkları kiliselerle ölçüldüğünden, Suriçi, "Kiliseler Mahallesi" durumuna gelmişti. Aynı zamanda bu zenginlik yaşadıkları mekanları da etkilemişti. Lüzinyan döneminde yerleşim ise zengin insanların sosyal yaşamlarına yer veren Lüzinyan Sarayı, Katedral, meydan ve liman'ı odak noktası olarak gelişmişti. 1291-1300 arasındaki yıllar Mağusa'nın altın dönemidir.

Kiliseler, manastırlar kenti Mağusa'da büyük kazanç ve lüks düşkünlüğü ahlak kurallarının umursanmadığı bir yaşamı da getirmiş ve bu hal Kutsal Toprakları (Filistin'i) ziyarette giderken kente uğrayan kimi dindar Avrupalılarca yadırganmış, hatta bir defasında İsveçli bir azize tarafından kent lanetlenerek çok kısa sürede mahvolacağı kehanetinde bulunulmuştu. St. Bridget adlı bu kadının kehaneti kısa sürede gerçekleşecekti; tabii siyasi ve ekonomik nedenlerle. 1372 yılındaki Ceneviz üstünlüğü ile sonuçlanan Venedik- Ceneviz arasındaki savaşta bu bölgenin 1469 yılına kadar Ceneviz Kanunları ile yönetilmesi kabul edildi. Bu dönemden başlamak üzere Venedik döneminin sonuna kadar Mağusa başşehir olmuştu. Ceneviz döneminde, şehir tamamen bir askeri bölge olarak kullanılmış ve bu da kentin kozmopolit tüccar sınıfının ve canlı ticaretin sonu olmuştu.

Aynı yıllarda Batı Avrupa'nın Doğu ile direk ilişkiler içine girmesini sağlayacak deniz yollarını bulması Kıbrıs'ı bu alanda bir kenara itecekti. Böylece küçük - büyük meydanlar etrafına kurulan katedral kiliseleri ve bunlara açılan sokakları ile Lüzinyan kimliğini taşıyan şehir, gelişimini ve zamanını durdurmuş ve bir sessizliğe bürünmüştü.

1489 yılına kadar ise Lüzinyanlar tekrar şehre hakim olurlar. Bu sırada, Kıbrıs'ın son Lüzinyan Kralı II. James'in öldürülmesi ve Kraliçe Catherina'nın Venedikli olmasını fırsat bilen Venedikliler adaya sahip olurlar. 16 Şubat 1489 tarihinde Lusignan döneminin son kraliçesi Katerina Cornaro'nun St. Nicolas Katedrali'nde düzenlenen bir törenle adayı Venedik idaresine teslim etmesi üzerine Kıbrıs'ta Venedik hakimiyeti başlar. Venedik döneminde(1489-1571) adanın refahının gözle görülür bir şekilde gerilemesi Mağusa'yı da etkiler.

Venediklilerin Kıbrıs'ı bir askeri üs olarak görmeleri, adayı genel olarak ihmal etmeleri sonucu Mağusa eski önemini yitirecektir.

Mağusa, günün koşullarına göre yeniden inşa edilmiş surlar ve hendekleri, iç kalesi, Deniz Kapısı ve Kara Kapısı ile korunmalı bir liman şehri ve askeri üs kimliğine de dönüşmüştür. Bu dönemdeki gelişmeler St. Nicholas katedrali, meydan ve Venedik Sarayı'nın oluşturduğu merkez etrafında yoğunlaşmıştı. Venedikliler, Mağusa'yı küçük bir Venedik şehrine benzetmek için uzun süre uğraş vermişler ve İtalya'daki Venedik şehrinin birçok özelliğini buraya taşımışlardı. Bunlardan en önemlisi Kanatlı Aslan'dır. Aziz Markos, Venedik'in koruyucu azizi olarak Aziz Theodoros'un yerini almış ve işareti olan Kanatlı aslan, daha sonra Venedik Cumhuriyeti'nin resmi simgesi olmuştur. Venedik'in Kanatlı Aslanı, Deniz Kapısında ve Othello kalesinin girişinde yer almaktadır. Aynı zamanda Venedik'in San Marco meydanında iki sütunun üzerinde yer alan Aziz Theodoros'un ve Kanatlı aslanın heykeli de şu anda sadece kolonları ayakta kalmış şekilde Mağusa meydanının bir köşesinde durmaktadır. Hatta Venediklilerin hendeği de denizle birleştirip tam bir Venedik şehri yapacaklarını söyleyen kaynaklar da vardır.

Venedik döneminde adanın ekonomik yapısında gerilemeler baş gösterir. Ticaretin durması ve adanın bir korsan yatağı haline gelmesi Mağusa'yı olumsuz yönde etkiler. Kıbrıs'ın Osmanlılar tarafından ele geçirileceği endişesi ile Lüzinyan döneminde inşa edilen surlar, dönemin ateşli silahlarına ve özellikle de topa karşı koyabilecek duruma getirilir. Surlar, sağlamlaştırılarak kalınlaştırılırken deniz tarafındaki Mantinengo Tabyası ile Kara Kapısı bu sıralarda inşa edilir. Ayrıca Osmanlılardan gelebilecek saldırıları önlemek, geri püskürtmek ve şehrin savunmasını güçlendirmek için surların dışına 46 metre uzunluğunda bir hendek açılarak içi su ile doldurulur. Tüm bu çabalara karşın kent uzun bir kuşatmadan sonra 1571 yılının 1 Ağustos tarihinde Lala Mustafa Paşa komutasındaki Osmanlı Ordusu tarafından fethedilir.

Osmanlı döneminde zengin tüccarların, varlıklı soyluların konakları, sarayları yıkılmış ve Kıbrıs'ın ticari ve ekonomik etkinlikleri Larnaka'ya kaymıştır. Limanını da dolmasıyla Mağusa bölge içindeki kentsel ve ekonomik önemini yitirmiş, ticari yaşam tarihe karışmıştır. Ölü bir şehir haline dönüşen Mağusa'da çoğu asker olan 4-5 yüz kişilik bir nüfus vardı. 19'uncu yüzyılda Mağusa'yı ziyaret eden yabancıların kaynaklarında, Mağusa'nın, çekici yönü olmayan, yaşamı sıkıntılı ve bu haliyle büyük bir hapishaneden farksız olduğu belirtilmekteydi.

Bu dönemde, müslüman olmayan nüfusun surların dışına taşınmaya mecbur edilmesiyle, kentin güneye doğru gelişmeye başladığı gözlemlenmektedir. Maraş ve Aşağı Maraş bölgelerinde ilk yerleşimlerin oluşumu da bu döneme rastlamaktadır. Kent o dönemde daha çok önemli politik suçlular için bir sürgün yeri olmuştur. Namık Kemal, Suphi Ezel ve Kutup Osman bu sürgünlerden sadece birkaçıdır. Sosyal ve kültürel hayatta ortaya çıkan değişimlerle birlikte mimari ve fiziksel çevre de değişime uğramıştır. Yeni kullanıcıların sosyo-ekonomik ve kültürel hayatlarına uyum sağlamak için mevcut binalarda değişiklikler yapılmış, minare eklenerek katedral camiye çevrilmiş, bedestan ve arasta geliştirilmiş, medrese, hamam ve çeşmeler temel günlük ihtiyaçları karşılamak üzere inşa edilmiştir. Mağusa Osmanlıların eline savaşla geçtiğinden oldukça büyük bir tahribata uğrayan surların onarımı gerekmiştir. Bugün özellikle Canbulat Türbesinin bulunduğu yerden başlayarak kara tarafına uzanan sur kesiminde Osmanlı Döneminin izleri görülmektedir. Suriçi'nde ise nüfus, güney kesimine doğru yoğunlaşmış, Osmanlı kültürünün ve yaşam şeklinin bir uzantısı olan çıkmaz sokakların mevcut organik dokuya eklenmesiyle doku zenginleşmiş ve içe dönük yaşam şekli kendini hissettirmeye başlamıştır.

1878 yılında adanın İngilizlere kiralanmasıyla başlayan İngiliz döneminde, liman önem kazandı; bir çok insan, limanda ve limana bağlı depolarda işçi olarak çalıştı. Kentin Osmanlı döneminde başlamış bulunan surlar dışında güneye doğru büyümesi ivme kazanır. Bu dönemde Rumlar ve Türklerin değişik bölgelerde yaşadıkları görülmekte, Türklerin genel olarak Suriçi'nde, Rumların ise Maraş ve Aşağı Maraş bölgelerine yerleştikleri bilinmektedir. Sömürge anlayışının bir yansıması olarak İngiliz idaresi, Türkler ve Rumların yaşadıkları bölgenin

arasındaki bir konuma, Suriçi'ndeki geleneksel merkeze alternatif teşkil etmek üzere idari ve bir takım ticari işlevleri içeren idari bir merkez kurmuştur. Bu gelişmelere bağlı olarak kentin büyümesi ve gelişmesi, temel ekonomik faaliyetleri kontrolleri altında bulunduran Rumların yaşamakta olduğu ve gelişmelerin yer alması uygun olan Maraş yönüne doğru yoğunluk kazanmıştır. İngiliz döneminin sonlarına doğru meydana gelen sosyo-ekonomik değişiklik ve gelişmelere, kent sakinlerinin değişen ihtiyaçlarına paralel olarak yeni konut, ticari, turistik ve rekreasyon alanlarını içeren yeni gelişme bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Bu dönemde şehrin kimliğinde sömürge izlerini taşıyan bir değişim söz konusu idi. İngiliz Mimari'sinin etkileri, özellikle form, detay ve malzeme kullanımında görülmekteydi. Yöresel malzeme ve detayları kullanarak idareleri altındaki topluma yakınlaşma anlayışını taşıyan İngilizler, bu özelliklerini Mağusa kenti üzerine de aktarmışlardır.

Böylece Mağusa, 20'inci Yüzyılda yeniden canlanmak üzere, çoğu harabe haline gelen ya da izi bile kalmayan tarihi yapılarıyla birlikte kabuğuna çekilmişti.

1960 sonrası Kıbrıs Cumhuriyeti dönemine gelindiğinde, Suriçi Türk belediyesi, diğer bölgeler ise Rum belediyesi tarafından idare edilmeye başlanmıştır. Bu dönem içinde kent yoğun olarak Aşağı Maraş'ın güneydoğusuna doğru bir turizm merkezi olarak gelişmiştir. Özellikle, 1969-1970 yılları arasında Beyrut'da süren savaştan dolayı Beyrut'un önem kaybetmesiyle Maraş, dünyanın en ünlü eğlence ve turizm merkezlerinden biri olarak gelişme göstermiştir. Bir tarafta İngiliz sömürgeciliğinin izleri şehirdeki yapılar üzerinde hissedilirken, diğer taraftan dünyadaki Modern Mimari akımın etkileri özellikle Maraş bölgesinde hissedilmekteydi. Bu dönem Mağusa'nın, tarihi geçmişi yaşatan dokusunun Modern Mimari ile birleşerek ileriye götürme isteminin yaşandığı bir dönem olarak mimari tarihe geçmiştir.

Tüm Kıbrıs için olduğu gibi 1974 yılı Gazimağusa kenti için de önemli bir dönüm noktası oluşturmaktadır. Bu tarihten önce 41,000 nüfusu ve adanın en büyük limanı ile önemli bir ticaret ve turizm merkezi olan kent 1974-1986 yılları arasında güneyden ve Türkiye'den gelen göçmenlerin yerleştirilmesi, mevcut alanların yeniden düzenlenmesi ve yeni yerleşim alanlarının oluşturulması gibi savaş sonrası yeniden yapılanma süreci yaşanmıştır. Bu dönemde kentin en dinamik bölgesi olan Maraş'ın yerleşime kapanmasıyla kent gelişimi önemli ölçüde durmuştur. 1986 yılında Doğu Akdeniz Üniversitesi'nin kurulması ile kentin sosyo-ekonomik yapısında büyük değişim olmuş, kente üniversite öğrenci ve çalışanları gibi farklı yeni bir nüfus eklenmiştir. Bu değişim ile 1974 öncesinde güneye doğru olan gelişim tam tersine dönerek kuzey-kuzeydoğuya yönelmiştir. Özellikle Sakarya, Karakol, Baykal, Salamis Yolu kuzeyi ile Tuzla bölgesinde yoğun bir yapılaşma ortaya çıkmıştır.

2000 yılında kentin nüfusu 30 Bini aşmış, tarihi bir kent, liman kenti ve bölgesel merkez olma özelliklerinin yanında bir üniversite kenti olma özelliğine de sahip olmuştur. Gazimağusa kentinin günümüzdeki konumu, mevcut koşullar uyarınca tarihsel misyonunun devamı niteliğindedir. Bugünkü konumuyla Kıbrıs'ın iki bölgesi ada oluşu dahi Gazimağusa'nın öneminden birşey almış değildir. Bugün KKTC'nin en büyük limanına ve tek Serbest Limanı'na ev sahipliği yapan Gazimağusa, yalnızca ekonomik anlamda değil, iletişim, bilim, teknoloji, kültür ve benzer alanlarda da liman konumundadır.

İKLİM

Temmuz ayında sıcaklık genellikle gündüz saatlerinde (gölgede) 37.0 C°-40.0 C° arasında değişir. Yılın en soğuk ayı genellikle Ocak ayı olup gündüz saatlerinde hava sıcaklığı 9.0C°-12.0C° arasında seyreder.

JEOLojİK ÖZELLİKLERİ

Kıbrıs, jeolojik yönden dört bölgeye ayrılır: (a) Girne (Beşparmak) Dağları bölgesi ; (b) Trodos Dağları bölgesi veya Trodos Ofiyoliti (c) Mamonya bölgesi veya Kompleksi (d) Otokton veya yerinde oluşmuş kayaların yüzeylendiği bölgeler.

Trodos Dağları'nın yer aldığı bölge veya Trodos Ofiyoliti çoğunlukla Kıbrıs'ın merkezinde yayılım göstermektedir. Bu bölge Kıbrıs'ın jeolojik çekirdeğini oluşturur ve kubbe biçiminde uzanım gösteren yapısı ile belirgindir. Trodos Ofiyoliti Üst Kretase'de (günümüzden 90 milyon yıl önce) ve Tetis Okyanusu'nun tabanında oluşmuştur. Trodos Ofiyolit'i gerek içerdği kayaların sunduğu bütünlük gerekse üzerinde en iyi çalışılmış Ofiyolit topluluğu olması nedeniyle önem arz eder. İçerdği kayalar topluluğu açısından tam bir dizilim sunan bir okyanus kabuğu parçası durumundaki Trodos Ofiyoliti; Plütonik kayalar (harzburjit, dunit, verlit, piroksenit, gabro ve plajiogranit), sokulum kayaları (diyabaz), volkanik kayalar (yastık lavları) ve kimyasal reaksiyonlar sonucu oluşmuş çökel kayalar içerir. Stratigrafik bütünlük açısından Trodos Ofiyoliti eşsizdir. Okyanus tabanı yayılımı esnasındaki karmaşık süreçlere bağlı olarak okyanusal kabuğun oluşumu süresinde meydana gelmiştir. Okyanus tabanından yükselerek bugünkü yerine yerleşmesi ise kuzeyde bulunan Avrasya Levhası'nın güneyde bulunan Afrika Levhası ile çarpışması ile gelişen karmaşık tektonik süreçler sonucunda gerçekleşmiştir. Trodos Ofiyoliti'nin merkezi bölümünün (çekirdek) kubbe biçiminde yükselmesi Pleyistosen'de (günümüzden 2 milyon yıl önce) gerçekleşen ani yükselime bağlı olarak meydana gelmiştir.

Mamonya Bölgesi veya Kompleksi adanın güneybatısındaki Baf ilçesinde yayılım gösterir. Bu kompleks bir seri volkanik, çökel ve metamorfik kayalardan oluşur. Bu kayaların yaşları Orta Triyas'tan Üst Kretase'ye (230 – 75 milyon yılları arasındaki dönem) kadar değişir. Bu kayalar (Mamonya Kompleksi) üstte yeralan otokton karakterli karbonat çökeller ve Trodos Ofiyoliti'ne göre allokton karakterli olup Mestriştiyen'de Trodos Ofiyoliti üzerine veya ardışığında yer almışlardır. Yaşları Üst Kretase'den Pleyistosen'e (67 milyon yıl öncesinden günümüze kadar gelen zaman süreci) dek değişen otokton özellikteki çökel kayalar, Girne (Beşparmak) ve Trodos dağları arasındaki bölümde (Mesarya ovası) ve adanın güney kesiminde yayılım gösterirler. Kannavyu Formasyonu'nun oluşumu ile başlayan çökelim devresi (bentonitik killer, volkanik kırıntılı kayalar) Moni ve Katikas Formasyonları'nın (melanj) oluşumu ile devam etmiştir. Karbonat çökeli mi ise Paleosen'de (65 milyon yıl önce) Lefkara Formasyonu'nun çökeli mi ile başlamış olup pelajik marn'lar ve çörtlü veya çörsüz durumda beyaz renkleri ile belirgin tebeşirler içerir. Jeolojik süreçteki gelişimine göre dört formasyon'dan oluşur: Alt Marn Formasyonu; Çörtlü Tebeşir Formasyonu; Masif Tebeşirler ve Üst Marn Formasyonu. Lefkara Formasyonu üzerinde Pahna Formasyonu (Miyosen yaşlı ve 22 milyon yıl önce oluşmuş) yer almakta olup çoğunlukla sarımsı marnlar ve tebeşirlerden meydana gelir. Pahna Formasyonu, içerdği kayaların rengi, kalkarenitik seviyeler içermesi, belli düzeyler halinde konglomeratik tabakalar bulundurması ile Lefkara Formasyonundan ayrılır. Pahna Formasyonu tümüyle sığ su ortamında çökelmiş olup resifal kireçtaşı (Formasyon, tabanındaki Tera Üyesi ile başlar ve tavandaki Koronya üyesi ile sonlanır) sığ su çökelim ortamını karakterize eder. Kalavason Formasyonu'na ait evaporitlerin çökeli mi Üst Miyosen'de (Mesinyen'de 6 milyon yıl önce) Akdeniz'in Atlantik Okyanusu ile bağlantısının kopması sonucunda gerçekleşmiş olup Pahna Formasyonu üzerinde yer alır. Yaygın bir şekilde gözlenen Kalavason Formasyonu jips ve jips'li marn'lardan oluşur. Akdeniz'in Atlantik Okyanusu'na yeniden bağlanması sonucunda (Cebelitarık Boğazı'nın yeniden açılarak Atlantik Okyanusu sularının Akdeniz'e girişinin başlaması) ise yeni bir çökelim evresi başlamıştır (Pliyosen'de, günümüzden 5 milyon yıl önce). Bu evrede ilk olarak Lefkoşa Formasyonu oluşmuştur. Bu formasyon gri ve sarı renkli silttaşları, kalkarenit düzeyler ve marnlardan oluşur. Bunun üzerine Atalasa Formasyonu çökelmiş (Pliyosen – Pleistosen yaşlı; Günümüzden 2 milyon yıl öncesi) olup bu Formasyon kumlu marn düzeyleri içeren kalkarenitlerden oluşur. Sonuç olarak Fanglomera (örgülü akarsu çökelleri) Pleyistosen yaşlı bir formasyon olup çakıl, kum ve silt gibi kırıntılı çökeller içerir.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

- Maya Turizm Ltd. şirketi üzerine kayıtlı olan taşınmaz bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA		MAĞUSA	
KASABA KÖY		TATLISU	
MAHALLESİ		-	
MEVKİİ		-	
YÜZÖLÇÜMÜ		2 DÖNÜM 2 EVLEK	
KOÇAN NO		34933	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		59	
ADA NO		-	
PARSEL NO		50/1	
MAL		TARLA	
GEÇİT HAKKI VE DİĞER HAKLAR		-	
SIRA NO		4	
SİCİL SAYFASI		9736	
TARİH		08.05.2009	
MALİK		MAYA TURİZM LTD.	HİSSESİ HEPSİ
*Yüzölçüm Çeviri : 3.348,00m ²			

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA		MAĞUSA	
KASABA KÖY		TATLISU	
MAHALLESİ		-	
MEVKİİ		-	
YÜZÖLÇÜMÜ		1 DÖNÜM 3 EVLEK 1600 AYAKKARE	
KOÇAN NO		34936	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		59	
ADA NO		-	
PARSEL NO		51/2	
MAL		TARLA	
GEÇİT HAKKI VE DİĞER HAKLAR		-	
SIRA NO		4	
SİCİL SAYFASI		9736	
TARİH		08.05.2009	
MALİK		MAYA TURİZM LTD.	HİSSESİ HEPSİ
*Yüzölçüm Çeviri : 2.492,40m ²			

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA		MAĞUSA	
KASABA KÖY		TATLISU	
MAHALLESİ		-	
MEVKİİ		-	
YÜZÖLÇÜMÜ		2 DÖNÜM 2800 AYAKKARE	
KOÇAN NO		34937	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		59	
ADA NO		-	
PARSEL NO		52/1	
MAL		TARLA	
GEÇİT HAKKI VE DİĞER HAKLAR		-	
SIRA NO		4	
SİCİL SAYFASI		9736	
TARİH		08.05.2009	
MALİK		MAYA TURİZM LTD.	HİSSESİ HEPSİ
*Yüzölçüm Çeviri : 2.938,80m ²			

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA		MAĞUSA	
KASABA KÖY		TATLISU	
MAHALLESİ		-	
MEVKİİ		-	
YÜZÖLÇÜMÜ		3 DÖNÜM 1 EVLEK 900 AYAKKARE	
KOÇAN NO		34939	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		59	
ADA NO		-	
PARSEL NO		53/1	
MAL		TARLA	
GEÇİT HAKKI VE DİĞER HAKLAR		-	
SIRA NO		4	
SİCİL SAYFASI		9736	
TARİH		08.05.2009	
MALİK		MAYA TURİZM LTD.	HİSSESİ HEPSİ
*Yüzölçüm Çeviri : 4.436,10 m ²			

4.1.1 GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER

- Değerleme konusu üst hakkı niteliğindeki taşınmazlarda kiracı taraf 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.
- K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile Maya Turizm Ltd şirketi arasında "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında parseller ek sözleşmelerine göre 48 yıl 2 ay (01.11.2007 -31.12.2055) süre ile kiralanmıştır.
- K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden kiralanen parsellere ait ilgili kanun kapsamında kira koşanları henüz düzenlenmemiştir.
- 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.

- 16.03.2007 tarihli sözleşme ve 14.11.2007 tarihli ek sözleşme içeriğine göre yapılan incelemelerde;

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller dışında) kamu yolu oluşturulduğu fakat bu yol için kamulaştırma işleminin 2015 yılı içerisinde yakın tarihte gerçekleştiği öğrenilmiştir. Parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusunun kamulaştırma işleminden dolayı bu tarihe kadar planlama bölümünde beklediği, 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 geçirebilir geçilemeyeceğine yönelik soru işaretleri oluşmuştur. Bunun üzerine Ajansın 02.02.2012 tarihinde DEMD, Şehir Planlama Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi ile konunun çözülmesine 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 neticesinde parseller üzerinde sözleşme süresi kapsamında yatırım yapılamamasının nedeni kamu kaynaklı olumsuzluklardır.

- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nün 30.12.2016 tarih ve 2559 sayılı yazısında 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesi ile 14.11.2007 tarihli ek sözleşmenin halen geçerli olduğu belirtilmiştir. Yazı rapor ekinde sunulmuştur.

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

Kiralanın 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 sahilinden 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:

- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.

- Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesih edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir. Sözleşmenin tek taraflı olarak fesih edilmesi halinde kiralanın emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal etmiş olur. Kiracının kiralanın taşınmaz mal veya yapılan yatırımlarla ilgili hiç bir hakkı kalmaz.
- Kiracı işbu sözleşmede kiralanın 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.
- Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin kiralanın bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.
- Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanın arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun bulunduğu 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.
- 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.
- Kiracı, kiralanın 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.

- Kira süresi sonunda işbu sözleşme kendiliğinden feshedilmiş 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 kiralanana maldan ve kendisinin yaptığı yatırımlardan, tesise ait taşınır veya taşınmaz herhangi bir şeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

14.11.2007 tarih ve 2/UT, 2370 – 393 no’lu ek sözleşme – 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 Kiralanana 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 kiralanması,” 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’dır. 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.

- 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.
- 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 inşaatla 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.

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 kiralanması.

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:

- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesih edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.

Sözleşmenin tek taraflı olarak fesih 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.

- Kiracı iş bu 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 yapip tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 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.
- 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 bulunduğu 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.

- 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.
- 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.
- 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 bir şeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

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

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 kiralanması” 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.

- *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.*
- *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.*

ANA GAYRİMENKUL		
KAZA		MAĞUSA
KASABA KÖY		TATLISU
PAFTA NO		VI
HARİTA NO		59E&W
PARSEL NO		
MALİK		K.K.T.C. MALİYE BAKANLIĞI DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ

K.K.T.C. Kiralanan Araziler						
Sıra	Sözleşme	Parsel	Yüzölçüm K.K.T.C.			Yüzölçüm (m2)
			Dönüm	Evlek	Ayakkare	
1	2/UT	46		1	2300	548,70
2		52/2		3		1.004,40
3		53/2		1	2700	585,90
4		54	1	2		2.008,80
5		86		1	2700	585,90
6		87	11	2		15.400,80
7		89		3	2500	1.236,90
8		144	1	1		1.674,00
9		145	12	3		17.074,80
10	2/UH	88/2	115	3	1800	115.179,80
11		88/2				40.000,00
12		88/1A	48	1	2800	64.876,80
ÇEVİRİ SONUCU TOPLAM ALAN						260.176,80
K.K.T.C. KİRA SÖZLEŞMESİ TOPLAMI						260.251,20
Fark					800	74,40
*1 Dönüm 1.339,20m2 , 1 Evlek 334,80m2 , 1 Ayakkare 0,093m2'dir.						

- 16.03.2007 tarih ve 2/ut, 2370-393 numaralı kira sözleşmesi üzerinde yapılan incelemede K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nün toplama hatası yaptığı ve 800 ayakkare (74,40 m2) fark olduğu tespit edilmiştir.

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

TAŞINMAZ MAL ARAŞTIRMA BELGESİ

*Mağusa Tapu ve Kadastro Dairesinden temin edilen 22.12.2016 tarihli mal araştırma belgesine göre Maya Turizm Ltd şirketine ait olan 50/1-51/2-52/1-53/1 parsellerin üzerinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

* K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile Maya Turizm Ltd şirketi arasında "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında parsellerin kira koçanlarının henüz düzenlenmediği bilgisi alınmış ve parsellerin K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü adına kayıtlı olduğu ve üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Maya Turizm Ltd. şirketine ait olan 50/1-51/2-52/1-53/1 parseller ile K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü adına kayıtlı olan kira sözleşmesi kapsamındaki parseller son üç yıl içinde alım satım işlemine konu olmamıştır.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

Maya Turizm Ltd. şirketine ait olan 50/1-51/2-52/1-53/1 parseller üzerinde devredilmesini sınırlandıran herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile Maya Turizm Ltd şirketi arasında "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." Kapsamında hazırlanan kira sözleşmelerinin 11. Maddesinde "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, kullanıma verebilir" yazmaktadır.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ

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. 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.

Yapılaşma Şartları "Sarı Bölge" ;

- 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.

Yapılaşma Şartları "Sahil Şeridi" ;

- "Sahil Şeridi" içerisinde "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.

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölgede oluşturulan kamu yolunun 2015 yılı içerisinde kamulaştırılmasının tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Kamu yolu kamulaştırma işlemi nedeni parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusunun planlama bölümünde bekletildiği, bunun yanında ruhsat başvurusu için ilgilisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'ne gerekli başvuruların yapıldığı fakat henüz cevap alınamadığı öğrenilmiştir.

4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nin 30.12.2016 tarih ve 2559 sayılı yazısında 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesi ile 14.11.2007 tarihli ek sözleşmenin halen geçerli olduğu belirtilmiştir. Yazı rapor ekinde sunulmuştur.

4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nden alınan 24.12.2015 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.

4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlardan Maya Turizm Ltd. şirketine ait taşınmazların üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nden kiralanan parsellerin kira sözleşmelerinin 11. Maddesinde "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, kullanıma verebilir" yazmaktadır.

4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

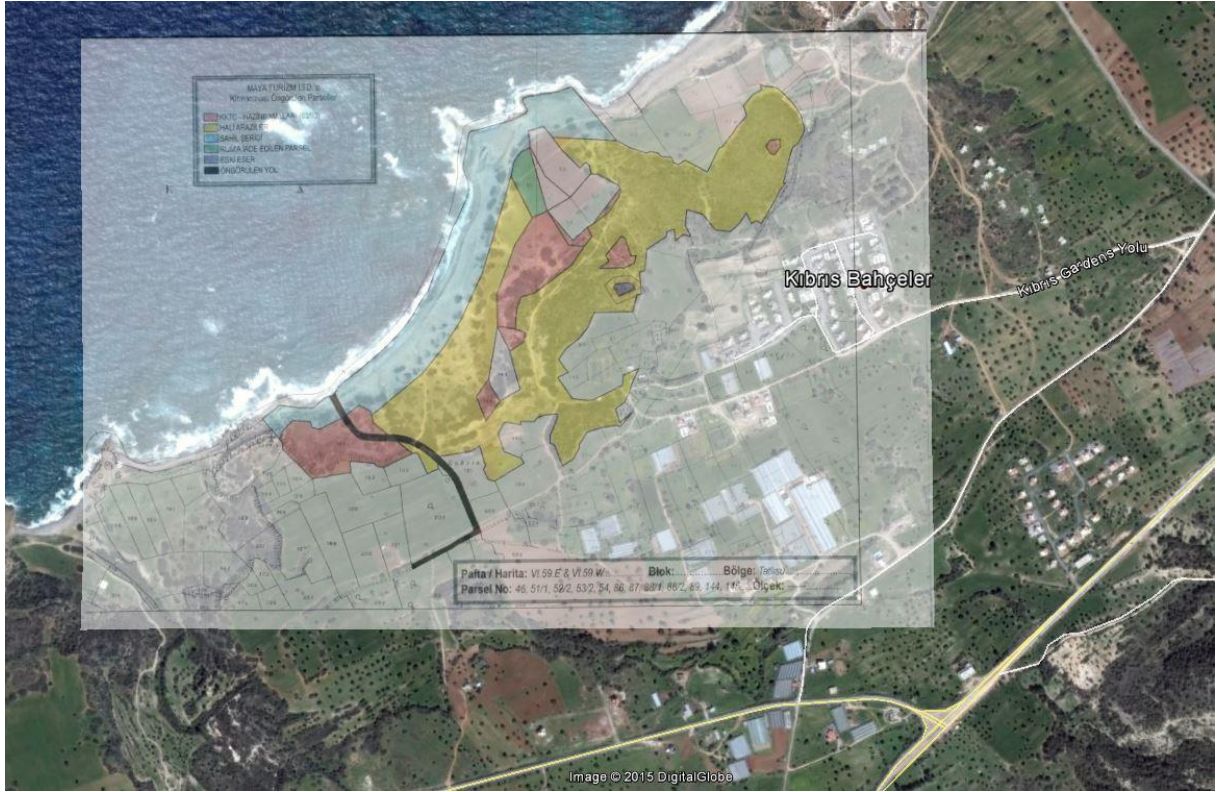
Rapora konu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. İnşa edilen yapılar tamamlandığında ilgili kurum tarafından uygunluğu kontrol edilerek yapı kullanma izin belgesi verilmektedir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ





Rapora konu taşınmazlar; Kuzey Kıbrıs Türkiye Cumhuriyeti, Gazimağusa Kazası, Tatlısu Kasabasında sahil tarafında yer alan N:35.374330 E: 33.706234 coğrafi koordinatlarında konumlu olan VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu parseller ile 46 - 52/2 - 53/2 - 54 - 86 - 87 - 89 - 144 - 145 - 88/1A - 88/2 numaralı parsellerdir. Taşınmazlar Girne kentinin 40 km doğusunda yaklaşık 1,2 km'lik sahil şeridinde yer almaktadırlar. Çevrede; boş araziler, makilik alanlar, seralar ve az sayıda villa siteleri bulunmaktadır. 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.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iştiraki olan Maya Turizm Ltd. şirketine ait olan Gazimağusa Kazası, Tatlısu Kasabası, VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu tarla nitelikli taşınmalar ile "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile Maya Turizm Ltd. Şirketi arasında kira sözleşmesi yapılarak ek sözleşmeler doğrultusunda 48 yıl 2 ay süre ile kiralanan 46 - 52/2 - 53/2 - 54 - 86 - 87 - 89 - 144 - 145 - 88/1A - 88/2 parsel numaralı taşınmazlardır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi doğrultusunda parseller üzerinde otel, villa ve apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmakta, resmi işlemler devam etmektedir. Parseller üzerinde yapılması düşünülen 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. Aqua Dolce Resort olarak adlandırılan Proje kapsamında 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 kiralanan araziler üzerinde; 10 adet villa ise özel mülkiyetli araziler üzerinde inşa edilecektir.

Projenin inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI ADI	İNŞA 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

OTEL BLOKLARI

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.

İNŞA EDİLECEĞİ PARSEL NO	TİP	HER BİR APART DAİRENİN BRÜT KUL.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 inşa edileceklerdir.

Her bir villanın inşaat alanı brüt 239 m² olacaktır.

Toplam 10 adet villa inşa edilecek olup toplam inşaat alanı 2.390 m²'dir.

HİZMET BİNALARI

İNŞA EDİLECEĞİ PARSEL NO	BİNA ADI	EMSALE DÂHİL - TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
144	Restoran - tenis	380
88/2	Ana bina - 1	257
88/2	Ana bina - 2	203
88/2	Sosyal bina - restoran	137
	TOPLAM	977

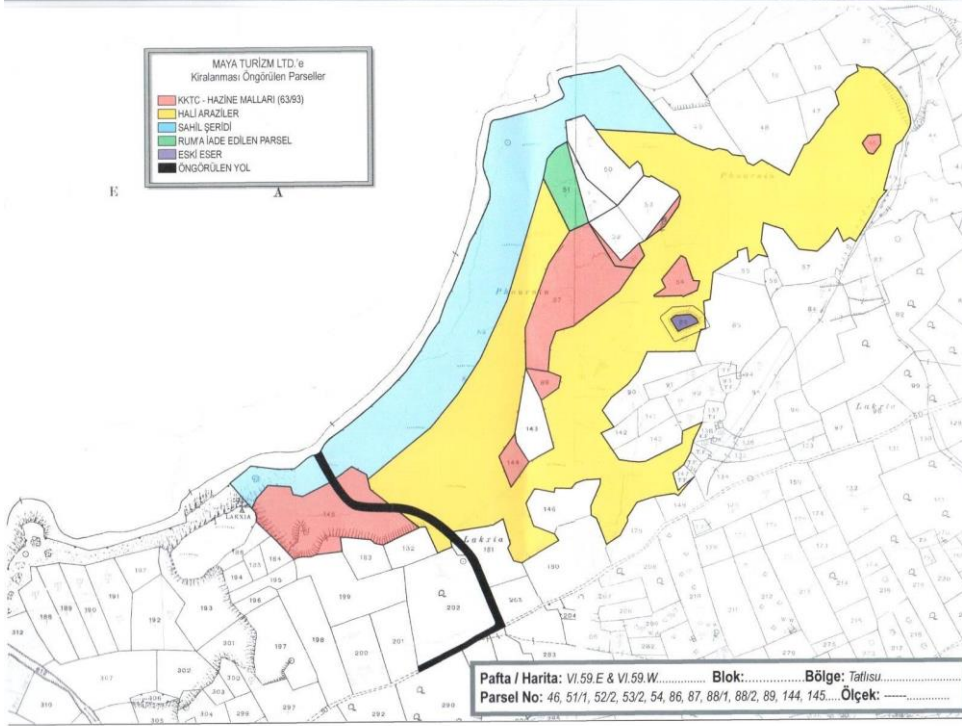
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI

5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu tarla nitelikli taşınmazlar ile "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile Maya Turizm Ltd. Şirketi arasında kira sözleşmesi yapılarak ek sözleşmeler doğrultusunda 48 yıl 2 ay süre ile kiralandan 46 - 52/2 - 53/2 - 54 - 86 - 87 - 89 - 144 - 145 - 88/1A - 88/2 parsel numaralı taşınmazlardır. Parsellerin toplam alanı 273.466,50 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller kısmen düz kısmen hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup üzeri kısmen çalı, kısmen maki, kısmen ise kayalıktır. 88/1A numaralı parsel sahil şeridinde yer almakta ve yaklaşık 1.2km uzunluğu bulunmakta ve güney doğu yönünde 88/2 numaralı parselin "sahil uzantısı" konumlanmaktadır. 88/2 numaralı parselin sahil uzantısı ile kara uzantısı arasında 144-89-87-52/2-52/1-53/1-53/2-51/2-50/1 numaralı parseller bulunmaktadır.145 numaralı parsel batı yönde, 54 parsel ve 46 parsel ise 88/2 numaralı parsellerin iç kısmında konumlanmaktadır.

Özel Mülkiyete Konu Araziler					
Sıra	Parsel	Yüzölçümü K.K.T.C.			Yüzölçüm (m2)
		Dönüm	Evlek	Ayakkare	
1	50/1	2	2		3.348,00
2	51/2	1	3	1600	2.492,40
3	52/1	2		2800	2.938,80
4	53/1	3	1	900	4.436,10
ÇEVİRİ SONUCU TOPLAM ALAN					13.215,30
*1 Dönüm 1.339,20m ² , 1 Evlek 334,80m ² , 1 Ayakkare 0,093m ² 'dir.					

K.K.T.C. Kiralanan Araziler						
Sıra	Sözleşme	Parsel	Yüzölçüm K.K.T.C.			Yüzölçüm (m2)
			Dönüm	Evlek	Ayakkare	
1	2/UT	46		1	2300	548,70
2		52/2		3		1.004,40
3		53/2		1	2700	585,90
4		54	1	2		2.008,80
5		86		1	2700	585,90
6		87	11	2		15.400,80
7		89		3	2500	1.236,90
8		144	1	1		1.674,00
9		145	12	3		17.074,80
10	2/UH	88/2	115	3	1800	115.179,80
11		88/2				40.000,00
12		88/1A	48	1	2800	64.876,80
ÇEVİRİ SONUCU TOPLAM ALAN						260.176,80
K.K.T.C. KİRA SÖZLEŞMESİ TOPLAMI						260.251,20
Fark					800	74,40
*1 Dönüm 1.339,20m2 , 1 Evlek 334,80m2 , 1 Ayakkare 0,093m2'dir.						

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

5.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkullerin yapılanma hakları, konumu, alanı, parsel şekli, topoğrafyası emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Rapora konu olan taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

UDES E GÖRE "PAZARA DAYALI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ" ARASINDA SAYILAN ÜÇ ANA YAKLAŞIM, AŞAĞIDA AYRI BAŞLIKLAR ALTINDA AÇIKLANMIŞTIR.

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 45 | 95

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda arsa değerlerinin tespitinde esas olarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmış ve parseller üzerinde yapılması hedeflenen proje kapsamında “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri de kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

IQ Emlak Ofisi 0548 866 64 44- 0392 815 34 74

Tatlısu belgesinde 24.535m2 alana sahip tarla nitelikli taşınmaz 400.000,-GBP fiyatla satılıktır.
(m² satış değeri 16,30-GBP / ~ 70,-TL)

Cyprus Realty Estate 0533 889 66 33- 0392 365 69 33

İskele Balaban beldesinde 6.692m2 alana sahip tarla nitelikli yola cepheli, denize 2. parsel konumunda taşınmaz 125.000,-GBP fiyatla satılıktır.
(m² satış değeri 18,68-GBP / ~ 80,-TL)

Esta Real Estate Agency 0548 861 90 05

İskele Balaban beldesinde 17.394m² alana sahip tarla nitelikli karayolunun güneyinde iç kısımda yer alan taşınmaz 780.000,-TL fiyatla satılıktır.

(m² satış değeri ~ 44,85-TL)

Esta Real Estate Agency 0548 861 90 07

İskele Yeni Erenköy beldesinde 8697m² alana sahip tarla nitelikli denize hali arazi sonrası 1. parsel konumunda taşınmaz 480.000,-TL fiyatla satılıktır.

(m² satış değeri ~ 55,19-TL)

Tüfekçi Estates 0533 835 0455

Tatlısu beldesinde anayola yakın elektrik, su, yolu olan 3122m² alana sahip tarla nitelikli taşınmaz 50.000,-GBP fiyatla satılıktır.

(m² satış değeri 16-GBP / ~ 69,-TL)

Royal Estates 0533 845 42 15

Tatlısu beldesinde anayola yakın resmi yolu olan deniz manzaralı 11 dönüm 1 evlek alana sahip olan tarla nitelikli taşınmazın dönümü 28.000GBP fiyatla satılıktır. (1 Kıbrıs Dönümü: 1.339,20 m²'dir.)

(m² satış değeri ~ 20,90-GBP / ~ 90,-TL)

İlgili Emlak Ofisi 0542 861 60 59

Denize sıfır konumda olan parsellerin 1 dönüm değerinin 35.000,-GBP mertebesinde satılabileceği belirtilmiştir.

(m² satış değeri ~ 26,-GBP / ~112,-TL)

İlgili Hasan Uyar 0533 888 23 16

Tatlısu'da 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 2014 yılında satıldığı öğrenilmiştir.

(m² satış değeri ~ 25,-GBP / 2014 yılı kuru üzerinden birim değeri ~ 90,-TL)

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda birim arsa satış değerinin 45 TL/m² –115 TL/m² gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, Ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, parsellerin ulaşım durumu, deniz kenarında olması, gerçekleşen satışlar, yabancı para birimindeki değişimler nedeniyle gerekli düzeltmeler yapılarak arsa birim satış değerlerinin DEĞER TABLOSUNDA gibi olabileceği kanaatine varılmıştır.

** Ekspertiz raporunun tanzim tarihi itibarıyla, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 GBP = 4.3189.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 GBP = 4.3414.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.*

Bölgedeki satılık konut projeleri

Girne sahil şeridinde çok sayıda konut projesi yer almaktadır. Bu projeler benzer mimari ve inşaat özelliklerine sahiptirler. Bölgede; Caesar Bay, 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 Kalami ve Sweetwaterbay villa projeleri yer almaktadır. Sahil şeridinde bulunan ve çoğu hayata geçmiş olan bu konut projelerindeki 90 – 143 m² kullanım alanlı villaların satış değerleri 55 – 130 bin İngiliz Sterlini, 200 ve üzeri kullanım alanlı villaların satış değerleri 200.000-250.000 bin İngiliz Sterlini aralığındadır.

Turyap Girne 0533 840 67 77

Gazimağusa sınırlarında kapalı garajlı ve bahçe kullanımlı 2+1 özellikli 105m² alanlı villa 59.950,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 571,-GBP / ~ 2.464,-TL)

Busy Bees Estate Agents 0533 876 07 96

Gazimağusa sınırlarında 3+1 özellikli 186m² alanlı havuzlu site içerisinde deniz manzaralı, 45m² teras alanlı villa 105.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 564,51-GBP / ~ 2.436,-TL)

Busy Bees Estate Agents 0533 876 07 96

Gazimağusa sınırlarında 4+1 özellikli 130m² alanlı site içerisinde deniz manzaralı, kapalı garajlı, 40m² teras alanlı villa 90.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 692,30-GBP / ~ 2.987,-TL)

Busy Bees Estate Agents 0533 876 07 96

Gazimağusa sınırlarında 3+1 özellikli 140m² alanlı site içerisinde yüzme havuzlu, eşyalı, deniz manzaralı villa 109.900,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~785,-GBP / ~3.388,-TL)

Cyprus Coast And Country 0533 841 49 10

Gazimağusa sınırlarında site içerisinde 2+1 özellikli 65m² alanlı çatı katı daire 59.950,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 922,-GBP / ~3.979,-TL)

Nort Cove Estates 0533 869 92 82

Gazimağusa sınırlarında 3+1 özellikli site içi 150m² alanlı villa 107.950,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 720,-GBP / ~ 3.107,-TL)

Nort Cove Estates 0533 869 92 82

Gazimağusa sınırlarında 5+1 özellikli site içi 274m² alanlı villa 250.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 912,-GBP / ~ 3.936,-TL)

KKTC'deki Bazı Oteller

Tesis Adı	Kategori	Bölge	Konaklama Şekli	Yatak Sayısı	Yatak Fiyatı
Cratos Hotel	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	820	384 TL
Merit Royal Hotel & Casino	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	125	675 TL
Merit Park Hotel & Casino	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	285	375 TL
The Colony Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	200	240 TL
Malpas Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	342	267 TL
Vuni Palace	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	352	220 TL
Acapulco Beach Club & Resort Hotel	5 Yıldız	Girne	Tam Pansiyon	930	578 TL
Kaya Artemis Resort Casino	5 Yıldız	Bafra	Herşey Dahil	1.484	560 TL

BÖLÜM 7**7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ****7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER****OLUMLU FAKTÖRLER**

- Havaalanı ulaşım yoluna yakın olması
- Kot farkı nedeniyle tüm noktalardan deniz manzarası mevcuttur.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel olacak herhangi bir unsur (yapı, ağaç vs.) yoktur.
- Sahil hattı uzunluğu yaklaşık 1.2 km'dir.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Elektrik – su hariç altyapı tam olarak henüz tamamlanmamıştır.
- Projenin başlamamış olması nedeni ile kira sözleşmesinde süre kaybı olması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantiki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantiki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği

nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazların konumları, alanları, yasal izinleri, fiziksel özellikleri dikkate alındığında imar şartları doğrultusunda parseller üzerine “Turizm Tesisi” inşa edilerek kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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 değeri belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, pazarlık durumları dikkate alınmış ve parsellere değer takdir edilmiştir.

Özel mülkiyete konu parseller ile K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü’nden “Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası (63/93 sayılı yasa) ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük.” kapsamında ek kira sözleşmelerine göre 48 yıl 2 ay (01.11.2007 -31.12.2055) süre ile kiralanmış parsellerin “KKTC resmi kurumlarından alınan bilgilere göre, 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.” üst hakkı değerinin hesabında emsal karşılaştırma sonucu ulaşılan değerlerinin yaklaşık % 70’i oranında bir üst hakkı devir değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve görüşmeler neticesinde gayrimenkullerin yabancı para birimi üzerinden fiyatlanması yabancı para biriminde 2015-2016 yılı içerisinde yüksek oranda artış/azalış değişikliği olmamasına rağmen daha önceki yıllardaki artış oranları göz önünde bulundurulduğunda rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede 2015 yılına göre gayrimenkul fiyatlarında artış olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Özel Mülkiyete Konu Araziler							
Sıra	Parsel	Yüzölçümü K.K.T.C.			Yüzölçüm (m2)	Birim Değer TL/m2	Taşınmaz Değeri
		Dönüm	Evlek	Ayakkare			
1	50/1	2	2		3.348,00	100	334.800 ₺
2	51/2	1	3	1600	2.492,40	100	249.240 ₺
3	52/1	2		2800	2.938,80	100	293.880 ₺
4	53/1	3	1	900	4.436,10	100	443.610 ₺
K.K.T.C. Kiralanan Araziler						TOPLAM	1.321.530,00 ₺
Sıra	Parsel	Yüzölçümü K.K.T.C.			Yüzölçüm (m2)	Birim Değer TL/m2	Taşınmaz Değeri
		Dönüm	Evlek	Ayakkare			
1	46		1	2300	548,70	40	21.948 ₺
2	52/2		3		1.004,40	40	40.176 ₺
3	53/2		1	2700	585,90	40	23.436 ₺
4	54	1	2		2.008,80	40	80.352 ₺
5	86		1	2700	585,90	40	23.436 ₺
6	87	11	2		15.400,80	40	616.032 ₺
7	89		3	2500	1.236,90	40	49.476 ₺
8	144	1	1		1.674,00	40	66.960 ₺
9	145	12	3		17.074,80	20	341.496 ₺
10	88/2	115	3	1800	115.179,80	70	8.062.586 ₺
11	88/2				40.000,00	20	800.000 ₺
12	88/1A	48	1	2800	64.876,80	20	1.297.536 ₺
Fark				800	74,40	35	2.604 ₺
						TOPLAM	11.426.038,00 ₺
TOPLAM DEĞER						12.747.568,00 ₺	

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu taşınmazların toplam değerinin ~12.750.000,00-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

7.4 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

➤ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI VE VARSAYIMLARI

İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir. Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır.

Özel mülkiyet ve kiralanan Parseller üzerinde yapılması düşünülen Aqua Dolce Resort olarak adlandırılan Proje kapsamında 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 kiralanan araziler üzerinde; 10 adet villa ise özel mülkiyetli araziler üzerinde inşa edilecektir. Villalar satışa sunulacak, bungalowlar ise uzun dönemli kiraya verilecektir.

Villalar

- Projenin satışa esas alanı 2390 m²'dir. Projenin 2017 yılında başlayarak 2018 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Taşınmazların yer aldığı proje de dikkate alınarak 2016 yılı için m² satış değeri 4.100,-TL olarak hesap edilmiş ve yıllık artış oranı %3,5 kabul edilmiştir.

- Projenin 2017 yılında %10, 2018 yılında %70, 2019 yılında %20'unun satılacağı varsayılmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda villaların toplam satış değeri 8.467.000-TL olarak hesaplanmıştır.

Bungalow

- Bungalow'ların toplam kiralanabilir alanı 10.660 m²'dir.Proje kapsamında uzun dönemli kiraya verilmesi hedeflenmektedir.

Kira sözleşmesi kapsamında nakit akım tablosunda, kalan yıl süresince yıllık %3,5 kira artış oranına sahip olacağı, kiraya verilen bungalow'ların otel kapsamındaki hizmetlerden yararlanabileceği düşülerek kira hesaplamasında bölgedeki mülklerin yıllık getirilerinin pazar değerlerine oranı üzerinden 2016 yılı için toplam aylık kira değerinin 303.513-TL olacağı hesaplanmış ve projenin tamamlanması ile 2019 yılı ve sonrası doluluk oranının % 85 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda bungalowların kiralamadan kaynaklanan toplam değeri 34.354.000-TL olarak hesaplanmıştır.

Otel

Veriler ve Varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- 39 Yıllık Üst Hakkı süresi alınmıştır.
- İndirge oranı $R=0,11$ kabul edilmiştir.
- Otel'in bütün yıl hizmet verdiği (365 Gün)
- 228 otel odası ve 24 bungalow üzerinden hesaplama yapılmıştır.
- Ortalama oda ücreti 275,-TL kabul edilmiştir.
- Doluluk oranı ort.%60 alınmıştır.
- Yıllık artış oranı %3 alınmıştır.
- Gelirlerin ve giderlerin oda, yiyecek ve içecek ile diğer gelir kalemlerine göre yüzdesel dağılımına ilişkin varsayımlar ile kira sözleşmesi kapsamında arsa kirası giderler kısmında İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.
- Casino gelirinin yıllık brüt oda gelirinin % 25'i kadar olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yukarıdaki varsayımlar sonucu ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda otel bloklarının toplam değeri ~ 88.055.000,-TL olarak bulunmuştur.

7.4.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

- Projenin 2017 yılında başlayacağı ve 2018 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılarak her iki dönemde de %50 'sinin tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyetinin 2017 ve 2018 yılları için % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.
- İskonto oranı %11 olarak kabul edilmiştir.
- Rapor ekinde sunulan indirgenmiş nakit akım tablosuna göre projenin maliyetinin bugünkü değeri 116.400.000TL olarak hesap edilmiştir.

7.5 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi sonucu taşınmazların toplam değerinin **~12.750.000,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

Gelir Yöntemi uygulamasında indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak parseller üzerine yapılması hedeflenen projenin elde edilen veriler doğrultusunda net bugünkü değeri ile projenin geliştirme maliyetinin bugünkü değeri farkı sonucunda ortaya çıkan geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır.

	Projenin hasılatının BUGÜNKÜ toplam değeri (TL)
Otel bloğu	88.055.000,-TL
Bungalowlar	34.354.000,-TL
Villalar	8.467.000,-TL
TOPLAM	130.876.000,-TL
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 116.400.000,-TL
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	14.476.000,-TL

Elde edilen sonuçların birbirine yakın olduğu gözlemlenmiş olup 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. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Farklı iki değerlendirme yöntemi sonucu hesaplanan satış değerleri analiz edilerek bu görüşlerden hareketle taşınmazların pazar değerinin tespitinde **"Emsal Karşılaştırma"** Yöntemiyle bulunan değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüş ve rapora konu taşınmazların nihai pazar değeri için **12.750.000,-TL** takdir edilmiştir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında ek kira sözleşmelerine göre 48 yıl 2 ay (01.11.2007 -31.12.2055) süre ile kiralanmış parseller ile Maya Turizm Ltd. şirketi mülkiyetinde bulunan parseller üzerinde kira sözleşmesi kapsamında yapılması düşünülen projeye K.K.T.C hükümetindeki bürokrasi nedeni ile henüz başlanamadığı ve proje için yapı ruhsatının henüz onaylanmadığı bilgilerine ulaşılmıştır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabileceği" çerçevesinde değerlendirildiğinde rapor konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapora konu özel mülkiyette olan arsalar ile K.K.T.C. Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nden "Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük." kapsamında ek kira sözleşmelerine göre 48 yıl 2 ay (01.11.2007 -31.12.2055) süre ile kiralanan parseller üzerinde geliştirilen projenin havaalanı yoluna yakın olması, bölgenin gelişime açık olması, denizi ve doğası ile tercih edilen bir bölgede yer alması taşınmazların değerine olumlu yönde etki etmekte fakat diğer yandan yapılan incelemelerde bürokrasi nedeni ile projeye başlanamaması, sözleşme süresi kaybı gibi olumsuzluklar bulunmaktadır. Projeye başlanamaması nedeni ile kira sözleşmesinin güncelleştirilmesinin gerektiği kanaatine varılmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZ	TL	GBP	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	12.750.000	2.936.841	3.616.508

(Taşınmazların Pazar değeri On İki Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası'dır.)

* Ekspertiz raporunun tanzim tarihi itibarıyla, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD =3.5192, 1 GBP = 4.3189.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5255, 1 GBP = 4.3414.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

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

Emrah Mustafa KARACA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401983

Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez Ofisi: Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: 0216 410 26 78
Erenköy Ofisi: 0216 037 5331 Tic. Sic. No:783439
www.bilgidegerleme.com

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 55 | 95

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.****9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin grafik, tapu örneği ve benzeri belgeler)**

Tapu ve Kadastro Dairesi
TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa
Kasaba veya Köy : Tahtasu
Mahalle : 1
Mevki : 2
Yüzölçümü : 2 Dön 2 Ev 2 Ay Kare
Hudut : Pr. 502 Hali : Pr. 5311 ve Pr. 512
Mal : Tarla
Geçit Hakkı veya diğer haklar :
Puan Değeri : 19541 (19541) bir bes altı
Tahmin edilmiş kıymet (Mils) : 20.000 TL (20.000 TL) bir bes altı
Eski kayıt No : 34933 Muvafakat ve diğer :
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 oranında, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili oldukları TASDİK OLUNUR.

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

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıra Sayfaları (N. 131)	Hisse veya Hakk	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredilirdi
3	9558111	Kaya Akbaşoğlu Girene 5-1166			

20 Ocak 2009 tarihinde 12.000 TL da kaydolunmuşdur.
6000 TL ye satın alarak
Harcama 476 3010.

Not : Her kayıt için bir tarih konacak ve imza ediliş maldaki devredilirdi, devredilirdi ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

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

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıra Sayfaları (N. 131)	Hisse veya Hakk	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredilirdi
4	9936	Bilinmeyen Maya Turizm Hd. Girene 5-1562			

8 Mayıs 2009 tarihinde kaydolunmuşdur.
5000 TL ye satın alarak
Harcama 1366 TL 11035 mald.

11.05.2009 tarihinde satın alındı.
11.05.2009

Not : Her kayıt için bir tarih konacak ve imza ediliş maldaki devredilirdi, devredilirdi ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

Tapu ve Kadastro Dairesi
TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa
Kasaba veya Köy : Tahtasu
Mahalle : 1
Mevki : 2
Yüzölçümü : 1 Dön 3 Ev 1600 Ay Kare
Hudut : Hali (Pr. 88) Pr. 502 Pr. 501 Pr. 5211 ve Pr. 511
Mal : Tarla
Geçit Hakkı veya diğer haklar :
Puan Değeri : 19541 (19541) bir bes altı
Tahmin edilmiş kıymet (Mils) : 20.000 TL (20.000 TL) bir bes altı
Eski kayıt No : 34933 Muvafakat ve diğer :
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 oranında, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili oldukları TASDİK OLUNUR.

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

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıra Sayfaları (N. 131)	Hisse veya Hakk	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredilirdi
3	9558111	Kaya Akbaşoğlu Girene 5-1166			

20 Ocak 2009 tarihinde 12.000 TL da kaydolunmuşdur.
6000 TL ye satın alarak
Harcama 476 2410.

Not : Her kayıt için bir tarih konacak ve imza ediliş maldaki devredilirdi, devredilirdi ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

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

Sıra No.	Mal Sahipleri Sıra Sayfaları (N. 131)	Hisse veya Hakk	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredilirdi
4	9936	Bilinmeyen Maya Turizm Hd. Girene 5-1562			

8 Mayıs 2009 tarihinde kaydolunmuşdur.
4000 TL ye satın alarak
Harcama 1006 TL 11035 mald.

Not : Her kayıt için bir tarih konacak ve imza ediliş maldaki devredilirdi, devredilirdi ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 56 | 95

Harita Adresim Sıra No 273/309 tarihinde ekler sayılı 99 ve 1001
(Formda N. 131)


TAPU VE KADASTRO DAİRESİ
TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : *Mağusa*
Kasaba veya Köy : *İdhisiv*
Mahalle : *Y.*
Mevki : *Y.*
Yüzölçümü : *2. Dön = 60800 Kare*
Metre Kare : *60800*
Olçek : *1:500*

Acba No : *34939*
Pafta No : *51*
Harita No : *59*
Parcel No : *52*

Hudud : *P. Sıra P. Sıra Hali ve P. Sıra*

Mal : *İmarat*

Garip Hakkı veya diğer haklar :

Önemli Değer 23000 TL (Yeni Sıra Dön Bir)
Tahmin edilmiş kıymet (Milya 30.000 TL) *Sıra Sıra Sıra Sıra*
Eski kati : *9433* *Musafir Ev ve diğer*

Yukarıda tarif edilmiş malın Tapu Kütüğünde, tıvya veya bu sayfanın arkasında isimli veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adlarında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu mal, o oranı, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulunduğu TAPSDK OLUNUR.

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

Sıra No	Mal Sahip (Sıra Sayısı N. 131)	Hisse veya Hük	İsim ve Adres	Dönge No	Önemli
3	<i>4556</i>	<i>2/10</i>	<i>Kaya Akkaya</i>	<i>9433</i>	<i>9433</i>
20.06	<i>5000</i>	<i>1/10</i>	<i>Yeni Sıra</i>	<i>9433</i>	<i>9433</i>
<i>6000 = 4100 satılabilir</i> <i>4100 = 2410.00</i> ARKAYA CEVRENE					

Harita Kaydını Kayıtlı konacak ve imza edilmiş mülk sahibi tarafından, devredilmesi için üzerine konulan bir ölçü çakıdır.

MALIN, TAPU KÖTÜKLERİNDE ADI YAKITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI					
Sıra No.	Mülk Sahipliği Grafik Sayfaları (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dozaj No.	Davet edili
4	9736	Balkın Mıyca Turizm Ltd. Şti.	8 Mayıs 2009 tarihinde kaydedilmiş 6000 TL'ye satın olarak Harcılar 1216 TL / 1015 m²	5-156	0

İmza: Her kayıt için bir tarih konacak ve imza atılıp mühürlenecektir. Devredildiğinde, devredilerden ismi

[illegible]

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAVKİ					
Sıra No.	Mülk Sahipleri Özellik Sayıları (M. 1337)	Hisseler veya Havkî	İsim ve Adres	Dağıtım No.	Devletçe
1	9336	Bütün	Maya Turizm Hd. Şirine 9 Mayıs 2009 tarihinde kaydedilmiş 6000 TL'ye satın alarak Harcama: 1816 TL 40 k	5-156 09	

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
MALİYE BAKANLIĞI
DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ**

KİRA SÖZLEŞMESİ

(Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve
Değerlendirme Yasası (63/93 Sayılı Yasa) ve
8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında Yapılan Tüzök.)

Dosya No:2/UT,2370-393

**MAL SAHİBİ
KİRALAYAN**

:Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi
Müdürüğü.

KİRAÇI

: Maya Turizm Ltd.

KİRAÇININ ADRESİ

:Ertuğrul Kumcu Sok. No.60 Girne
Tel:8161075 Cep:05338680175

**KİRALANAN MALIN
TARİFİ ve ADRESİ**

: 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 ve 86 parsel no'lu 17-1-200ay'lık
arazilerin kiralanması.
b) İşbu sözleşme'nin 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.

KİRA SÜRESİ

:01/01/2007 tarihinden 31/12/2056 tarihine kadar 49
yıldır.

KİRA BEDELİ

:Yıllık kira bedeli birinci yıl 6,805.-USD (altı bin
sekiz yüz beş Amerikan Doları)'dır. 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
tekböl 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 tüzökte yer alan 20.madde kuralları uyarınca
her yıl bir önceki yıla orantılı %3 artırılabacaktır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 58 | 95



(2)

ÖDEME ŞARTLARI:

Kira bedeli aylık taksitlerle Amerikan Doları veya ödeme tarihindeki resmi kur üzerinden Yeni Türk Lirası ve peşin olarak ödenecektir. Kiracı herhangi bir aylık kira bedelini ödemesi gereken günde ödemez ve kiralayan tarafından yapılacak 20 gün süreli bir ihbara rağmen yine ödemezse kiralayan işbu Kira Sözleşmesini fesh ederek kira konusu malın tahliyesini talep edebilir. Kiralayan ayrıca ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesinin temini için mahkemeye başvurabilir. Böyle bir halde Kiracı zarar ziyan ve tazminat talep etmeye hakkı olmadığını kabul eder.

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 belirtilen toplam 17-1-200ay'lık araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamayı, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almayı 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 iş bu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30/09/2007 tarihine kadar) avam proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dalreferin 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.-US\$ (yüz altmış bin Amerikan Doları) 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 Mektublarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.

Sözleşmenin tek tarafı olarak fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerine 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.

.../3



(3)

6) Söz konusu teminat mektubu, öngörülen yatırımın gerçekleşmesi halinde kiracıya geri iade edilecektir. Aksi takdirde Teminat Mektubuna el konularak Kira Sözleşmesi fesh edilecektir.

Yukarıda 4. maddede Teminat Mektubu ile ilgili olarak kaydedilen hususlar 53/1989 sayılı Yasa tahtında düzenlenen 2/UH,2370-393 sayılı Kira Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile birlikte okunup yorumlanır.

7) 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.-US\$ (yüz altmış milyon Amerikan Doları) Amerikan Doları tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığının ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172,000m²'lik, 5 yıldızlı Hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.

8) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkca 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.

9) 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 bulunduğu 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.

10) 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 sahilten denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.

11) 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 olabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartla 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 sahibinin hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatapı sadece ve sadece kiracı olacaktır.

12) Kiracı inşaat safhasında veya tesis hizmete girdikten sonra Turizm Endüstrisi Teşvik Yasa kapsamına giren muafiyetlerden faydalanma hakkına sahip olacaktır.



(4)

13) Tüm kiralama süresince kiralanan mal üzerinde kiralama amacına uygun olarak yapılacak tamirat, onarım ve tadilat giderleri kiracıya ait olacak ve kiracı bu masrafları hiçbir şekilde malsahibinden talep etme hakkına haiz olmayacağı gibi kira bedelinden de mahsup edemeyecektir.

14) Kiracı, taahhüt etmiş olduğu yatırımları kira süresince yangın ve hırsızlık risklerine karşı mal sahibinin tasvip edeceği bir sigorta şirketi nezdinde ve mal sahibinin kabul edeceği tutarda "Mutabakatlı Sigorta Şeklinde ve 1. leyhtar mal sahibi olmak üzere, sigortalı olarak bulundurmayı ve söz konusu sigorta poliçesini yatırımın tamamlanma tarihinden itibaren 7 iş günü içerisinde kiralayana teslim etmeyi kabul ve deruhte eder. Söz konusu sigorta poliçesi, kiralayanın aksine yazılı onayı olmadıkça USD (Amerikan Doları) olarak düzenlenecektir. Kiracının, sigorta poliçesini zamanında düzenleyip aslını kiralayana teslim etmemesi halinde kiralayan kira ile ilgili teminata ve/veya "Genel Teminat Hesabına" yatırmış olduğu meblağa el koyarak gerekli sigorta işlemlerini yaptırabileceği gibi işbu sözleşmeyi derhal fesh ederek kira borcunu ve yerin tahliyesini talep edebilir.

15) 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 hiç bir surette alamaz ve talep edemez.

16) İşbu sözleşmenin, 63/93 tarihli Yasa çerçevesinde Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedilebilmesi için, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinin yazılı izni, sözleşmenin imzalanmasından sonra verilecektir. Ancak Sözleşmedeki arazi üzerine yapılan tesis ve binaların ipoteklenebilmesi için, tekrar Maliye Bakanlığı'nın yazılı iznine tabi olacaktır.

17) Kiracı, işbu sözleşmenin süresinin sona ermesinde ve/veya feshi durumunda kiralanan arazi üzerine yapılan yatırımlarla ilgili olarak kiralayan tarafından tesbit edilecek her türlü eksiklik ve zarar ziyanı aynen ve/veya nakden tazmin etmeyi kabul ve deruhte eder.

18) Kiracının, işbu Kira Sözleşmesindeki şartlardan herhangi birisine ve/veya yürürlükteki yasa ve/veya tüzüklerin herhangi bir maddesine kısmen veya tamamen uymaması halinde, mal sahibinin ve/veya Kiralayanın işbu sözleşmeyi yazılı bir ihbarla derhal fesh etmeye ve kiralanan mal ile üzerine inşa edilecek tesislerin (tesisat, teçhizat ve mefruşat ile birlikte) tasarrufunu fesih tarihinden itibaren derhal almaya hakkı vardır. Böyle bir durumda kiracının mal sahibinden herhangi bir tazminat veya zarar ziyan talep etmeye hakkı olmayacağı gibi, mal sahibinin Mahkemeye müracaat etmesi halinde vuku bulacak tüm masrafları da ödemekle mükellef olacaktır. Ayrıca Kiralayan, Sözleşmenin feshi tarihinden itibaren teminat mektubuna ve/veya Mektuplarını ve/veya Maliye Bakanlığı'nın "Genel Teminat Hesabına" yatırılan meblağa el koyabilecektir.



(5)

- 19) Kiracı kira bedelini muntazaman olarak ödeyeceğini ve kiralanan malın kira sözleşmesine uygun olarak çalıştıracağına ve sigortalandıracağına dair kiralayana iş bu sözleşmenin 2.maddesinde avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunda hazırlanıp ilgili dairelerin onayı ile teşvik alınacağına dair tanınan 9 aylık sürenin sonunda 01 Ekim 2007 tarihinde ilk olarak 15 aylık süre için, süresiz Banka Teminat Mektubu verecek ve söz konusu Banka Teminat Mektubunun her yıl Kira Sözleşmesindeki kira bedeline uygun olarak yenileyecektir.
- Kiracı, Maliye Bakanlığı'nın "Genel Teminat Hesabına" yıllık kira tutarı karşılığını yatırması ve her yıl uygulanan kira artışının eklenmesi halinde Teminat Mektubu istenmeyecektir. Kiracının yukarıda belirtilen mükellefiyetlerini yerine getirmemesi halinde vermiş olduğu Teminat Mektubuna ve/veya "Genel Teminat Hesabına" yatırmış olduğu meblağa, Kiralayan tarafından el konacaktır.
- 20) Kiracı, Teminat olarak K.K.T.C'nde yürürlükte olan Bankalar Yasası altında kurulup faaliyet gösteren ve Merkez Bankası Yasası altında denetlenen Bankalardan alınacak Banka Teminat Mektupları getirecektir. Teminatlar Amerikan Doları olacaktır.
- 21) Taraflar, kiralanan malın Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yürürlükte bulunan değiştirilmiş halindeki 17/1981 sayılı Kira Denetim Yasası kapsamı dışında olduğunu kabul ederler.
- 22) Taraflar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yürürlükte olan ve yürürlüğe girecek olan bilumun Yasa, Tüzük Yönetmenlik ve Kararnamelere uymakla yükümlüdürler.
- 23) İşbu sözleşme tahdında kiracının yasal adresine usulüne uygun olarak bırakmak yolu dahil yapılacak her türlü tebligat, kiracıya yapılmış geçerli tebligat sayılacaktır. Kiracının işbu sözleşmede belirtilen adreste bulunmaması halinde Kiracı, kiralayan tarafından gazete ilanı olarak verilecek ve yapılacak olan tebligatın da kendisine yapılmış geçerli bir tebligat olduğunu kabul ve deruhle eder.
- 24) Taraflar arasında işbu sözleşmeden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Mahkemeleri yetkilidir.
- 25) İşbu Kira Sözleşmesinin tüm şartları esasa alt şartlar olarak nitelendirilip Sözleşmenin feshine hak tanıdığı taraflarca kabul ve beyan olunur.
- 26) İşbu sözleşme 2/ÜH.2370-393 sayılı Kira Sözleşmesi ile birlikte okunup yorumlanır.

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

(6)

27) İşbu sözleşme ile ilgili damga pulu resmi bedeli ve sair masraflar kiracı tarafından ödenecektir.

28) İşbu kira sözleşmesi dört nüsha olarak tanzim edilmiş olup, aslı mal sahibinde kalmak üzere taraflarca şahitler huzurunda imzalanmıştır.

Lefkoşa: 16.3.2007

KIRACI

MAYA TURİZM LTD. ŞTİ.
Girne - M.Ş. 09855

[Signature]
.....
KIRACI

CAPT. Kerem Durukan

SAHİTLER:

1. Gülsuzy Yakaroglu

[Signature]
.....
16/3/2007

2. Güler Tanay

[Signature]
.....

KİRALAYAN

[Signature]
.....
Melih Çerkez
DEVLET EMLAK VE MALZEME
DAİRESİ MÜDÜRÜ (a)



**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
MALİYE BAKANLIĞI
DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ**

KİRA SÖZLEŞMESİ

(53/1989 Sayılı hali Araziler İcarlama ve Yönetim
Yasası)

Dosya No:2/UH,2370-393

**MAL SAHİBİ
KİRALAYAN**

:Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi
Modüllüğü.

KİRACI

: Maya Turizm Ltd.

KİRACININ ADRESİ

:Ertuğrul Kumcu Sok. No:6 Girne
Tel:8161075 Cep:0533-8680175

**KİRALANAN MALIN
TARİFİ ve ADRESİ**

: 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'lik hali arazilerin
kiralınması.

b) İşbu sözleşme'nin 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.

KİRA SÜRESİ

:01/01/2007 tarihinden 31/12/2056 tarihine kadar 49
yıldır.

KİRA BEDELİ

:Yıllık kira bedeli 1. Yıl 47,144.-USD (Kırk yedi bin
yüz kırk dört Amerikan Doları)'dır. 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
tekbül 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 %8 artırılabacaktır.

.../12



(2)

ÖDEME ŞARTLARI:

Kira bedeli aylık taksitlerle Amerikan Doları veya ödeme tarihinde resmi kur üzerinden Yeni Türk Lirası ve peşin olarak ödenecektir. Kiracı herhangi bir aylık kira bedelini ödemesi gereken günde ödeme ve kiralayan tarafından yapılacak 20 gün süreli bir ihbara rağmen yine ödemezse kiralayan işbu Kira Sözleşmesini fesh ederek kira konusu malın tahliyesini talep edebilir. Kiralayan ayrıca ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesinin temini için mahkemeye başvurabilir. Böyle bir halde Kiracı zarar ziyan ve tazminat talep etmeye hakkı olmadığı kabul eder.

DİĞER 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 belirtilen toplam 119-2-2004'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamayı, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almayı 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 iş bu 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.-US\$ (yüz altmış bin Amerikan Doları) tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) İşbu sözleşmenin, yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerinden herhangi birinin 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 üzerine 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.



(3)

6) Söz konusu teminat mektubu, öngörülen yatırımın gerçekleşmesi halinde kiracıya geri iade edilecektir. Aksi takdirde Teminat Mektubuna ek olarak Kira Sözleşmesi fesh edilecektir.

Yukarıda 4. maddede Teminat Mektubu ile ilgili olarak kaydedilen hususlar 63/1993 sayılı Yasa tahtında düzenlenen 2/UT,2370-393 sayılı Kira Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile birlikte okunup yorumlanır.

7) 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.-US\$ (yüz altmış milyon Amerikan Doları) Amerikan Doları tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığının ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172,000m²'lik 5 yıldızlı Hotel yapip tamamlamayı kabul ve deruhte eder.

8) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkca 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.

9) 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 alınması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.

10) 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.

11) 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 olabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartla 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 sahibinin hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.

12) Kiracı inşaat safhasında veya tesis hizmete girdikten sonra Turizm Endüstrisi Teşvik Yasa kapsamına giren muafiyetlerden faydalanma hakkına sahip olacaktır.



(4)

13) Tüm kiralama süresince kiralanan mal üzerinde kiralama amacına uygun olarak yapılacak tamirat, onarım ve tadilat giderleri kiracıya ait olacak ve kiracı bu masrafları hiçbir şekilde malsahibinden talep etme hakkına hâlâ olmayacağı gibi kira bedelinden de mahsup edemeyecektir.

14) Kiracı, taahhüt etmiş olduğu yatırımları kira süresince yangın ve hırsızlık risklerine karşı mal sahibinin tasvip edeceği bir sigorta şirketi nezdinde ve mal sahibinin kabul edeceği tutarda "Mutabakalı Sigorta Şeklinde ve 1. leyhtar mal sahibi olmak üzere, sigortalı olarak bulundurmayı ve söz konusu sigorta poliçesini yatırımın tamamlanma tarihinden itibaren 7 iş günü içerisinde kiralayana teslim etmeyi kabul ve deruhle eder. Söz konusu sigorta poliçesi, kiralayanın aksine yazılı onaya olmadıkça USD (Amerikan Doları) olarak düzenlenecektir. Kiracının, sigorta poliçesini zamanında düzenleyip aslını kiralayana teslim etmemesi halinde kiralayan kira ile ilgili teminata ve/veya "Genel Teminat Hesabına" yatırmış olduğu meblağa el koyarak gerekli sigorta işlemlerini yaptırabileceği gibi işbu sözleşmeyi derhal fesh ederek kira borcunu ve yerin tahliyesini talep edebilir.

15) 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 hiç bir surette alamaz ve talep edemez.

16) İşbu sözleşmenin, 53/1989 tarihli Yasa çerçevesinde Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedilebilmesi için, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinin yazılı izni, sözleşmenin imzalanmasından sonra verilecektir. Ancak Sözleşmedeki arazi üzerine yapılan tesis ve binaların ipoteklenebilmesi için, tekrar Maliye Bakanlığı'nın yazılı iznine tabi olacaktır.

17) Kiracı, işbu sözleşmenin süresinin sona ermesinde ve/veya feshi durumunda kiralanan arazi üzerine yapılan yatırımlarla ilgili olarak kiralayan tarafından tesbit edilecek hertürlü eksiklik ve zarar ziyarı aynen ve/veya nakden tazmin etmeyi kabul ve deruhle eder.

18) Kiracının, işbu Kira Sözleşmesindeki şartlardan herhangi birisine ve/veya yürürlükteki yasa ve/veya tüzüklerin herhangi bir maddesine kısmen veya tamamen uymaması halinde, mal sahibinin ve/veya Kiralayanın işbu sözleşmeyi yazılı bir ihbarla derhal fesh etmeye ve kiralanan mal ile üzerine inşa edilecek tesislerin (tesisat, teçhizat ve mefruşat ile birlikte) tasarrufunu fesih tarihinden itibaren derhal almaya hakkı vardır. Böyle bir durumda kiracının mal sahibinden herhangi bir tazminat veya zarar ziyarı talep etmeye hakkı olmayacağı gibi, mal sahibinin Mahkemeye müracaat etmesi halinde vuku bulacak tüm masrafları da ödemekle mükellef olacaktır. Ayrıca Kiralayan, Sözleşmenin feshi tarihinden itibaren teminat mektubuna ve/veya Mektuplarını ve/veya Maliye Bakanlığı'nın "Genel Teminat Hesabına" yatırılan meblağa el koyabilecektir.



(5)

19) Kiracı kira bedelini muntazaman olarak ödeyeceğini ve kiralanan malı kira sözleşmesine uygun olarak çalıştıracağına ve sigortalandıracağına dair kiralayana iş bu sözleşmenin 2.maddesinde avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunun hazırlanıp ilgili dairelerin onayı ile teşvik alınacağına dair tanınan 9 aylık sürenin sonunda 01 Ekim 2007 tarihinde ilk olarak 15 aylık süre için, süresiz Banka Teminat Mektubu verecek ve söz konusu Banka Teminat Mektubunun her yıl Kira Sözleşmesindeki kira bedeline uygun olarak yenileyecektir.

Kiracı, Maliye Bakanlığı'nın "Genel Teminat Hesabına" yıllık kira tutarı karşılığını yatırması ve her yıl uygulanan kira artışının eklenmesi halinde Teminat Mektubu istenmeyecektir. Kiracının yukarıda belirtilen mükellefiyetlerini yerine getirmemesi halinde vermiş olduğu Teminat Mektubuna ve/veya "Genel Teminat Hesabına" yatırmış olduğu meblağa, Kiralayan tarafından el konacaktır.

20) Kiracı, Teminat olarak K.K.T.C'nde yürürlükte olan Bankalar Yasası altında kurulup faaliyet gösteren ve Merkez Bankası Yasası altında denetlenen Bankalardan alınacak Banka Teminat Mektupları getirecektir. Teminatlar Amerikan Doları olacaktır.

21) Taraflar, kiralanan malın Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yürürlükte bulunan değiştirilmiş halindeki 17/1981 sayılı Kira Denetimi Yasası kapsamı dışında olduğunu kabul ederler.

22) Taraflar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde yürürlükte olan ve yürürlüğe girecek olan bilumun Yasa, Tüzük Yönetmenlik ve Kararnamelere uymakla yükümlüdürler.

23) İşbu sözleşme tahdında kiracının yasal adresine usulüne uygun olarak bırakmak yolu dahil yapılacak her türlü tebligat, kiracıya yapılmış geçerli tebligat sayılacaktır. Kiracının işbu sözleşmede belirtilen adreste bulunmaması halinde Kiracı, kiralayan tarafından gazete ilanı olarak verilecek ve yapılacak olan tebligatın da kendisine yapılmış geçerli bir tebligat olduğunu kabul ve deruhte eder.

24) Taraflar arasında işbu sözleşmeden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Mahkemeleri yetkilidir.

25) İşbu Kira Sözleşmesinin tüm şartları esasa ait şartlar olarak nitelendirilip Sözleşmenin feshine hak tanıdığı taraflarca kabul ve beyan olunur.

26) İşbu sözleşme 2/UT,2370-393 sayılı Kira Sözleşmesi ile birlikte okunup yorumlanır.

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

(6)

27) İşbu sözleşme ile ilgili damga pulu resmi bedeli ve sair masraflar kiracı tarafından ödenecektir.

28) İşbu kira sözleşmesi dört nüsha olarak tanzim edilmiş olup, aslı mal sahibinde kalmak üzere taraflarca şahitler huzurunda imzalanmıştır.

Leikoşa: 16.3.2007. → 31.03 tapuya desc.1

KIRACI

MAYA TURİZM LTD. ŞTİ.
Girno - M.Ş. 09855

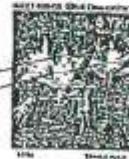
[Signature]
KIRACI

[Signature]
ŞAHİTLER:

1. Gülsün Yekengün
16/3/2007
2. Gülen Tanrıy.
Gülen

KİRALAYAN

[Signature]
Melih Çerköz
DEVLET EMLAK VE MALZEME
DAİRESİ MÜDÜRÜ



**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

MAYA TURİZM LTD.		YILLIK KİRA	AYLIK KİRA
Yıl	2007-2008	47,144.00 USD	3,928.66
Yıl	2008-2009	48,558.32 USD	4,046.52
Yıl	2009-2010	50,015.06 USD	4,167.92
Yıl	2010-2011	51,515.52 USD	4,292.96
Yıl	2011-2012	53,060.98 USD	4,421.74
Yıl	2012-2013	54,652.81 USD	4,554.40
Yıl	2013-2014	56,292.40 USD	4,691.03
Yıl	2014-2015	57,981.17 USD	4,831.76
Yıl	2015-2016	59,720.60 USD	4,973.71
Yıl	2016-2017	61,512.22 USD	5,126.01
Yıl	2017-2018	63,357.59 USD	5,279.79
Yıl	2018-2019	65,256.32 USD	5,438.19
Yıl	2019-2020	67,218.97 USD	5,601.58
Yıl	2020-2021	69,232.55 USD	5,769.37
Yıl	2021-2022	71,307.52 USD	5,942.46
Yıl	2022-2023	73,444.81 USD	6,120.73
Yıl	2023-2024	75,652.26 USD	6,304.35
Yıl	2024-2025	77,921.84 USD	6,493.48
Yıl	2025-2026	80,253.50 USD	6,688.29
Yıl	2026-2027	82,657.26 USD	6,888.94
Yıl	2027-2028	85,134.30 USD	7,095.60
Yıl	2028-2029	87,685.72 USD	7,308.47
Yıl	2029-2030	90,312.71 USD	7,527.73
Yıl	2030-2031	93,017.76 USD	7,753.56
Yıl	2031-2032	95,804.04 USD	7,986.17
Yıl	2032-2033	98,676.08 USD	8,225.75
Yıl	2033-2034	101,637.39 USD	8,472.52
Yıl	2034-2035	104,689.44 USD	8,726.70
Yıl	2035-2036	107,832.76 USD	8,988.56
Yıl	2036-2037	111,067.72 USD	9,258.16
Yıl	2037-2038	114,393.86 USD	9,535.90
Yıl	2038-2039	117,812.78 USD	9,821.96
Yıl	2039-2040	121,325.70 USD	10,116.54
Yıl	2040-2041	125,041.59 USD	10,420.14
Yıl	2041-2042	128,869.94 USD	10,732.74
Yıl	2042-2043	132,810.73 USD	11,054.72
Yıl	2043-2044	136,863.42 USD	11,386.36
Yıl	2044-2045	140,735.52 USD	11,727.96
Yıl	2045-2046	144,957.57 USD	12,079.79
Yıl	2046-2047	149,308.32 USD	12,442.19
Yıl	2047-2048	153,788.60 USD	12,815.45
Yıl	2048-2049	158,399.01 USD	13,199.92
Yıl	2049-2050	163,151.04 USD	13,595.92
Yıl	2050-2051	168,045.52 USD	14,003.79
Yıl	2051-2052	173,083.74 USD	14,423.91
Yıl	2052-2053	178,279.55 USD	14,856.62
Yıl	2053-2054	183,637.74 USD	15,302.32
Yıl	2054-2055	189,161.77 USD	15,761.39
Yıl	2055-2056	194,856.88 USD	16,234.24
TOPLAM		5,337,040.06 USD	

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 70 | 95



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
MALİYE BAKANLIĞI
DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ

Dosya No: 2/UT,2370-393

EK SÖZLEŞME-1

Bir taraftan kiralayan sıfatı ile K.K.T.C. Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile diğer taraftan kiracı sıfatı ile Maya Turizm Ltd. arasında aşağıda belirtilen şartlarda işbu Ek Sözleşme-1 imzalanır.

- 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 30-0-200ay'lık arazilerin kiralanması," 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 (on iki bin otuz Amerikan Doları)'dır. 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 artırılabacaktır." şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

- 2- Kiracı kira bedelinin değişmesinden dolayı oluşan 2,628.49US\$'lık pul harcı farkını işbu Ek Sözleşme-1'in imza tarihinde kiralayana ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
- 3- 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.



-2-

4- Taraflar arasında 16/03/2007 tarihinde imzalanan 2/UT,2370-393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. ve 3.maddelerinin Mafiyeye Bakanlığı'nın 25/10/2007 tarihli onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte ederler.

a) Taraflar, 16/03/2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarifi ve adresi maddesinde belirtilen araziye yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak iş bu 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 (altı) ay içerisinde inşaaat 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.

5- Taraflar, sözkonusu değişikliklerin işbu Ek Sözleşme-1'in imza tarihinden itibaren uygulanmasını kabul ve deruhte ederler.

6- İşbu Ek Sözleşme-1 16/03/2007 tarihinde imzalanan 2/UT,2370-393 ve 2/UH2370-393 sayılı kira sözleşmelerinin bir parçası olup, onlarla birlikte okunup yorumlanır.

7- İşbu Ek Sözleşme-1 4(dört) nüsha olarak tanzim ve imza olunur.

Tarih: 16/03/2007.....

KİRALACI

Maya Turizm Ltd.

MAYA TURİZM LTD.ŞTİ.**KİRALAYAN**
Mevlâ Çerkez
Devlet Emlak ve Malzeme
Dairesi Müdürü

Şahitler:

1. Ersen Sancak
2. Ali Hüseyin Öncel



**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

MAYA TURİZM LTD.

M/T, 2370-373

YILLIK KIRA

AYLIK KIRA

1. yıl	2007-2008	12,030.00 USD	1,002.50
2. yıl	2008-2009	12,390.70 USD	1,032.57
3. yıl	2009-2010	12,762.62 USD	1,063.55
4. yıl	2010-2011	13,145.50 USD	1,095.45
5. yıl	2011-2012	13,539.87 USD	1,128.32
6. yıl	2012-2013	13,946.06 USD	1,162.17
7. yıl	2013-2014	14,364.44 USD	1,197.03
8. yıl	2014-2015	14,795.38 USD	1,232.94
9. yıl	2015-2016	15,239.24 USD	1,269.93
10. yıl	2016-2017	15,696.42 USD	1,308.03
11. yıl	2017-2018	16,167.31 USD	1,347.27
12. yıl	2018-2019	16,652.33 USD	1,387.69
13. yıl	2019-2020	17,151.90 USD	1,429.32
14. yıl	2020-2021	17,666.46 USD	1,472.20
15. yıl	2021-2022	18,196.45 USD	1,516.37
16. yıl	2022-2023	18,742.34 USD	1,561.86
17. yıl	2023-2024	19,304.61 USD	1,608.71
18. yıl	2024-2025	19,883.75 USD	1,656.97
19. yıl	2025-2026	20,480.26 USD	1,706.68
20. yıl	2026-2027	21,094.67 USD	1,757.88
21. yıl	2027-2028	21,727.51 USD	1,810.62
22. yıl	2028-2029	22,379.34 USD	1,864.94
23. yıl	2029-2030	23,050.72 USD	1,920.89
24. yıl	2030-2031	23,742.24 USD	1,978.52
25. yıl	2031-2032	24,454.51 USD	2,037.87
26. yıl	2032-2033	25,188.14 USD	2,099.01
27. yıl	2033-2034	25,943.79 USD	2,161.98
28. yıl	2034-2035	26,722.10 USD	2,226.84
29. yıl	2035-2036	27,523.76 USD	2,293.64
30. yıl	2036-2037	28,349.48 USD	2,362.45
31. yıl	2037-2038	29,199.96 USD	2,433.33
32. yıl	2038-2039	30,075.96 USD	2,506.33
33. yıl	2039-2040	30,978.24 USD	2,581.52
34. yıl	2040-2041	31,907.59 USD	2,658.96
35. yıl	2041-2042	32,864.82 USD	2,738.73
36. yıl	2042-2043	33,850.76 USD	2,820.89
37. yıl	2043-2044	34,866.28 USD	2,905.52
38. yıl	2044-2045	35,912.27 USD	2,992.68
39. yıl	2045-2046	36,989.64 USD	3,082.47
40. yıl	2046-2047	38,099.33 USD	3,174.94
41. yıl	2047-2048	39,242.31 USD	3,270.19
42. yıl	2048-2049	40,419.58 USD	3,368.29
43. yıl	2049-2050	41,632.17 USD	3,469.34
44. yıl	2050-2051	42,881.13 USD	3,573.42
45. yıl	2051-2052	44,167.57 USD	3,680.63
46. yıl	2052-2053	45,492.59 USD	3,791.04
47. yıl	2053-2054	46,857.37 USD	3,904.78
48. yıl	2054-2055	48,263.09 USD	4,021.92
49. yıl	(2 Aylık)	8,185.16 USD	4,142.65
Toplam		1,264,377.92 USD	

% 0.5 =

6,321.58

MAYA TURİZM LTD.ŞTİ.

Damaç Pulu



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 73 | 95



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
MALİYE BAKANLIĞI
DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ

EK SÖZLEŞME-1

Dosya No: 2/UH,2370-3-93

Bir taraftan kiralayan sıfatı ile K.K.T.C. Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile diğer taraftan kiracı sıfatı ile Maya Turizm Ltd. arasında aşağıda belirtilen şartlarda işbu Ek Sözleşme-1 imzalanır.

- 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 tarihli 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"lik hali arazilerin kiralanması,
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 ay"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 kiralanması" 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 (Altmış altı bin dokuz yüz on altı Amerikan Doları)'dır. 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 artırılabacaktır."
Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

- 2- Kiracı kira bedelinin değişmesinden dolayı oluşan 9,578.18US\$'lık pul harcı farkını işbu Ek Sözleşme-1'in imza tarihinde kiralayana ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
- 3- 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 eklenmesi ve hiçbir ilrazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.





- 4- Taraflar arasında 16/03/2007 tarihinde imzalanan 2/ÜH,2370-393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer şartları başlığı altındaki 2. ve 3.maddelerinin M. Maliye Bakanlığı'nın 25/10/2007 tarihli ve DEM.0.00-2/ÜT,2370-393 - 2/ÜH,2370-393 onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte ederler.
- a) Taraflar, 16/03/2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarifi ve adresi maddesinde belirtilen araziye yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak iş bu 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 (altı) ay içerisinde inşaatı 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.
- 5- Taraflar, söz konusu değişikliklerin işbu Ek Sözleşme-1'in imza tarihinden itibaren uygulanmasını kabul ve deruhte ederler.
- 6- İşbu Ek Sözleşme-1 16/03/2007 tarihinde imzalanan 2/ÜT,2370-393 ve 2/ÜH,2370-393 sayılı kira sözleşmelerinin bir parçası olup, onunla birlikte okunup yorumlanır.
- 7- İşbu Ek Sözleşme-1 4(dört) nüsha olarak tanzim ve imza olunur.

Tarih: 14/11/2007...

KIRACI

Maya Turizm Ltd.

MAYA TURİZM LTD.ŞTİ.

Şahitler

1. Ersoy Sarıca
2. Ali Lutfi Öncel

ES/MC



Mehmet Çerkez
Devlet Emlak ve Malzeme
Dairesi Müdürü



**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

		YILLIK KİRA	AYLIK KİRA
1. yıl	2007-2008	66,916.00 USD	5,576.33
2. yıl	2008-2009	68,923.48 USD	5,743.62
3. yıl	2009-2010	70,991.18 USD	5,915.93
4. yıl	2010-2011	73,120.91 USD	6,093.40
5. yıl	2011-2012	75,314.54 USD	6,276.21
6. yıl	2012-2013	77,573.98 USD	6,464.49
7. yıl	2013-2014	79,901.20 USD	6,658.43
8. yıl	2014-2015	82,298.23 USD	6,858.18
9. yıl	2015-2016	84,767.18 USD	7,063.93
10. yıl	2016-2017	87,310.20 USD	7,275.85
1. yıl	2017-2018	89,929.50 USD	7,494.12
2. yıl	2018-2019	92,627.37 USD	7,718.94
3. yıl	2019-2020	95,406.21 USD	7,950.51
4. yıl	2020-2021	98,268.40 USD	8,189.03
5. yıl	2021-2022	101,216.45 USD	8,434.70
6. yıl	2022-2023	104,252.94 USD	8,687.74
7. yıl	2023-2024	107,380.53 USD	8,948.37
8. yıl	2024-2025	110,601.95 USD	9,216.82
9. yıl	2025-2026	113,920.01 USD	9,493.33
10. yıl	2026-2027	117,337.61 USD	9,778.13
1. yıl	2027-2028	120,857.73 USD	10,071.47
2. yıl	2028-2029	124,483.47 USD	10,373.62
3. yıl	2029-2030	128,217.97 USD	10,684.83
4. yıl	2030-2031	132,064.51 USD	11,005.37
5. yıl	2031-2032	136,026.45 USD	11,335.53
6. yıl	2032-2033	140,107.24 USD	11,675.60
7. yıl	2033-2034	144,310.46 USD	12,025.87
8. yıl	2034-2035	148,639.77 USD	12,386.64
9. yıl	2035-2036	153,098.96 USD	12,758.24
10. yıl	2036-2037	157,691.93 USD	13,140.99
1. yıl	2037-2038	162,422.69 USD	13,535.22
2. yıl	2038-2039	167,295.37 USD	13,941.28
3. yıl	2039-2040	172,314.23 USD	14,359.51
4. yıl	2040-2041	177,483.66 USD	14,790.30
5. yıl	2041-2042	182,808.17 USD	15,234.01
6. yıl	2042-2043	188,292.41 USD	15,691.03
7. yıl	2043-2044	193,941.19 USD	16,161.76
8. yıl	2044-2045	199,759.42 USD	16,646.61
9. yıl	2045-2046	205,752.21 USD	17,146.01
10. yıl	2046-2047	211,924.77 USD	17,660.39
1. yıl	2047-2048	218,282.52 USD	18,190.21
2. yıl	2048-2049	224,830.99 USD	18,735.91
3. yıl	2049-2050	231,575.92 USD	19,297.99
4. yıl	2050-2051	238,523.20 USD	19,876.93
5. yıl	2051-2052	245,678.90 USD	20,473.24
6. yıl	2052-2053	253,049.26 USD	21,087.43
7. yıl	2053-2054	260,640.74 USD	21,720.06
8. yıl	2054-2055	268,459.96 USD	22,371.66
19. yıl	(2 aylık)	46,085.62 USD	23,042.81

Tutarlar ----- 7,032,677.61 USD

% 0.5 35,163.38 USD Dönüştürme Fiyatı



MAYA TURİZM LTD.ŞTİ.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 76 | 95

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
LEFKOŞA**

Sayı : İBK 0.01/ SB 3.11.000-08/550

Tarih: 6-3-08

Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü
LEFKOŞA.

İlgi .DEM 0.00-2/UT-2370-393,2/ UH-2370-393-215 sayı ve 8.2.2008 tarihli
yazı.

Maya Turizm Ltd'e Tatlısu bölgesinde Turizm Yatırımı amacıyla kiralanmış
arazilere kira koşanı verilmesi hususundaki ilgi yazı sureti ekte gönderilmektedir.
Adı geçen Ltd'e Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559-06 sayı ve 20.12.2006
tarihli kararıyla kiralanması onaylanan parsellerden pafta/harita VI/59 W- E de 154/1
nolu parsel 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edildiğinden Bakanlığımızca konu
parselin karar kapsamında çıkarılması için önerge hazırlanmıştır.
Bu nedenle S(K-II)559-06 sayılı kararda geçen diğer parsellere adı geçen
şirket adına kira koşanı hazırlanması hususunda bilgi ve gereğini saygılarımla rica
ederim.

Hasan FİNDİK
Müsteşar

Ekl . ilgi yazı ve eklerinin suretleri ile
Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559-06
Sayı ve 20.12.2006 tarihli kararı.

ZE/AD

D. Sübeyi

Aziz Mehmet D. Sübeyi var ise
dokümanlarını ve gereğini
niza ve defter Yö. ile ilgili
yazılarına kadar yazın
olunmasını rica ederim.

ÖZDEMİR HÜKÜM BÜROSU

0000/0000

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

(TDK, Form 51)

**TAPU VE KADASTRO DAİRESİ
TAŞINMAZ MAL ARAŞTIRMA BELGESİ**

Kayıt No: 9363

Kaza Adı : GAZİMAĞUSA

Dilekçe Sahibi : VELEDDİN ÖZTÜRK (KİMLİK NO:11567) (ADRES:GİRNE.)

Dilekçe No : KAB6/3588/2016

İstenilen Bilgi : TATLISU'da MAYA TURİZM LTD. ADINA KAYITLI MALLARI GÖSTEREN BELGE.

Açıklama : NOT:TATLISU ESKİ KAYIT NO:34933.34936.34937.34939.

Sayfa No : 1
İşlem Tarihi : 22/12/2016
Makbuz No : 132433
Makbuz Tutarı : 75.00 b
Makbuz Tarihi : 22/12/2016

Mahalle	Koçan No-Kayıt Tarihi	Parsel	Malın Cinsi	Yüz Ölçümü			Hisse	Kimlik-Mal Sahibi Malın Üzerindeki Engeller
				Dön.	Evl.	Ay/Kr.		
TATLISU	YENI1083 - 08/05/2009	(S31-A-15-A-4-D) - 187	TARLA			2734.07	1/1	MAYA TURİZM LTD. (MS9855) (SICIL NO:9736) (HİSSESİ: HEPSİ) Kayıt no: 34933 (Plk: 6/159, P: 52/11)
TATLISU	YENI1084 - 08/05/2009	(S31-A-15-A-4-D) - 188	TARLA			4170.87	1/1	MAYA TURİZM LTD. (MS9855) (SICIL NO:9736) (HİSSESİ: HEPSİ) Kayıt no: 34933 (Plk: 6/159, P: 53/11)
TATLISU	YENI1086 - 08/05/2009	(S31-A-15-A-4-D) - 190	TARLA			3328.12	1/1	MAYA TURİZM LTD. (MS9855) (SICIL NO:9736) (HİSSESİ: HEPSİ) Kayıt no: 34933 (Plk: 6/159, P: 50/11)
TATLISU	YENI1088 - 08/05/2009	(S31-A-15-A-4-D) - 192	TARLA			2487.46	1/1	MAYA TURİZM LTD. (MS9855) (SICIL NO:9736) (HİSSESİ: HEPSİ) Kayıt no: 34933 (Plk: 6/159, P: 51/11)

TURGUT ÖZAL BEYAZLYÜZ

Hazırlayan

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 78 | 95



K.K.T.C.
Başbakan Yardımcılığı ve Maliye Bakanlığı
Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü

Sayı : DEM.0.00-375.10-16-2559
Konu : Müracaatınız Hk. (2/UT-2370-393,
2/UH-2370-393)

30 Aralık 2016

MAYA TURİZM LTD.
Ertuğrul Kumcuoğlu Sokak No:1
Girne

İLGİ : 22/12/2016 tarihli müracaatınız.

ELDEN TEBLİĞ

İlgide kayıtlı müracaatınız tarafımızca incelenmiş olup, Dairemiz ile şirketiniz arasınızda imzalanan 16/03/2007 tarihli Kira Sözleşmelerinin ve 14/11/2007 tarihli Ek Sözleşmesinin yürürlükte olduğu, tarafınıza saygıyla bildirilir.

Eralp M. PINAR
Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürü

Evrak Doğrulama Kodu : IWAAWOOQIQCJOTCXFSJR Evrak Takip Adresi: <http://localhost:8686/edys-public/imzaKontrol.xhtml>
Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü
Lefkoşa
03922285940

Bilgi için: Temuçin YARDIMCI
Emlak Memuru

WS

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.****PLANLAMA ONAYI
ÖN ONAY BELGESİ**

PMRBK, İmar Kanunu
1999, Planlama Onayı Tüzüğü

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI****ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ**

Etilik Bulvarı 11 Katlı Etilik Plaza Kat: 11 Kat: 11 Kat: 11 Kat: 11
Telf: (90) (362) 226 3034 E-mail: epd@kkas.net

Sayın : Veledin Öztürk
Ertuğrul Kumcuoğlu sok. No:60
Adres : GİRNE

Planlama Makamı, yukarıda anılan Yasa ve Tüzüklerin kârihine verdiği yetkiyi kullanarak, aşağıda sözü edilen arazi ve/veya arsa üzerindeki gelişme ve/veya gelişmelere, aşağıdaki koşullarda **ÖN ONAY** verir.

ONAY NO : 2013 TAT 14**BİLGİ VERİLDİ :****ONAYIN BİTİŞ TARİHİ : 3/12/2013****KAZA : MAĞUSA****PAFTA NO : VII****KASABA VEYA KÖY : TATLISU****HARİTA NO : 35 E1&2,W.1&2,36.W1****MAHALLE : -****PARSEL NO : 876/3,65,65/1,68,249,67,
164,167,138,139,141,161,
18,19,33,110****MEVKİ : -****ÖLÇEK : 1/2500****BLOK : -****KOÇAN NO : -**

Ön Onay almış bir gelişme **KESİN ONAY** verilmedikçe, Planlama Onayı almış sayılmaz. Ön Onay almış gelişmeye inşaat izni ve/veya yürürlükteki yasalar uyarınca, diğer başka herhangi bir izin verilemez ve bu gelişme başlatılamaz.

Ön Onay almış bir gelişmeye **KESİN ONAY** verilmedikçe, Ön Onay almış bir gelişme yürürlükteki mevzuatın değişmesi durumunda kazanılmış bir hak olmaz.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 80 | 95

**A. YAPILABİLECEK GELİŞMELER**

Mağusa kazası, Tatlısu Köyü, Pafta/harita : VI/59, 50/1,51/2,52/1,53/1,88/2,88/1,52/2,3/2,54,46, 86,87,89,144 ve 145 parsel numaralı araziler 25/10/2004 tarihli 157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış şekli ile yürürlüğü giren " 2004 Tatlısu-Büyükkonuk Emimamesi " kapsamında yer almakta olup 50/1,51/2,52/1,53/1,88/2,52/2,3/2,54,46, 86,87,89 ve 144 parsel numaralı araziler " Sarı Bölge " alanı, 145 ve 88/1 parsel numaralı arazilerde " Sahil Şeridi " alanı olarak isimlendirilen alan içerisinde yer almaktadır.

1- "Sahil Şeridi" alanı içerisinde kalan 145 ve 88/1 parsel numaralı arazilerde "2004 tatlısu-Büyükkonuk" emimamesinin 5.ci maddesinin (2)'inci fıkrasının (c) bendi uyarınca kamu yararına Planlama Makamının uygun görmesi halinde hainde düş, soyunma kabini, çankurtaran kulübesi ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma,haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak hiç bir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz.

2- "Sarı Bölge" alanı içerisinde yer alan 50/1,51/2,52/1,53/1,88/2,52/2,3/2,54,46, 86,87,89 ve 144 numaralı arazilerde de kamu yolu bağlantısının sağlanması halinde "2004 Tatlısu-Büyükkonuk " emimamesinin 5'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca ; her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik ,sanayi ve/veya depolama amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği yapılamaz diğer tüm gelişmeler yapılabilir.

B. KOŞULLAR

1- A Bölümünün (1)'inci maddesinde belirtilen ; 2004 Tatlısu-Büyükkonuk Emimamesi'nin 5'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının(c) bendi gereği yapılabilir gelişmeler;

1.1 Planlama makamının uygun görmesi halinde inşaat toplam alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşulu ile yapılabilir.

2- A Bölümünün (2)'inci maddesinde belirtilen kamu yolu bağlantısının sağlanması halinde 2004 Tatlısu-Büyükkonuk Emimamesi'nin 5'inci maddesinin (2)'inci fıkrasının (b) bendi gereği "sarı bölge" 'de yapılabilir gelişmeler;

- 2.1:(i) Otel binalarında İnşaat Toplam Alan Oranı 0.25/12, İnşaat Taban Alanı Oranı %15', Bina Kat sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11.30 metreyi (37 ayak) aşmaması,
(ii) Bangalov binalarında İnşaat Toplam Alan Oranı 0.20/1'İ İnşaat Toplam Alanı Oranı % 20'yi, Bina Kat Sayısı 1'İ, Bina Toplam Yüksekliği 5.20 metreyi (17 ayak) aşmaması
(iii) Perakende Ticaret kullanımına yönelik gelişmelerde ; net parsel alanının en az 5000 metre kare ve üzerinde olması ve brut 40 metrelik konut alanına , 1 metre kareyi aşmaması ve
(iv) Diğer türü arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde İnşaat Toplam Alan Oranı 0.20/1'İ İnşaat Taban Alanı Oranı %15', Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi /27 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir."

99

SAB/ÜE

Bu Planlama Onayı, Gelişmeyi yapacak kişiye, Fesil 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Fesil 50, Reklamların Teşhiri (Denetim) Yasası ile yürürlükteki diğer Yasa ve Tüzüklere aykırı davranışa hakkı tanınmaz.

Planlama Onayı almış bir gelişmenin başlayabilmesi için Fesil 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası; Fesil 50, Reklamların Teşhiri (Denetim) Yasası, 15/1980, Belediyeler Yasası ve/veya yürürlükteki diğer Yasa, Tüzük ve yönetmeliklere uygun olarak yetkili makamdaki izin alması gerekmektedir.

Planlama Onayına itirazda bulunma hakkı:

Planlama Makamına yapılmış olan Planlama Onayı başvurusunun reddedilmesi halinde, bundan etkilendiğini veya zarar gördüğünü iddia eden kişi veya kişiler, 55/1989 İmar Yasası'nın 23. maddesinin 1. fıkrasına göre bu bildirimi aldığı tarihten sonraki yirmisekiz (28) gün içerisinde, İşleri Bakanı veya Kent Belediye Başkanının yalnız birine itirazda bulunabilir.

**BİLGİ****Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**2

3- Yukarıdaki A bölümünde belirtilen yapılabilecek gelişmeler , belirtilen kural ve koşullara uygun olarak hazırlanacak proje ve belgelerle kesin onaya başvurulacaktır.

Planlama Makamının Kesin Onay aşamasında yukarıdaki koşullara ek ve/veya bunlar tanımlayıcı koşul koyma hakkı saklıdır.

Bu Planlama Onayı ilişkile sutulan 1-10 (on) No'lu ekler ile birlikte geçerlidir.


Layık Topcan Mesutoğlu
Müdür Muavini (V)
Müdür (a)

Marece mar durumı aynı selâlede dir.

13/11/2014


Saliha Bilen
SPD - MÜDÜR


Zehra Zengin
Saliha Bilen
SPD - MÜDÜR

Dağıtım : Tatlısu Belediyesi - Tatlısu (bilgi için - ekli)

Marece mar durumı aynı
bir depolama
olmamıştır.

Marece mar durum aynı
Sebiktedir


Mehmet Yüzüoğlu
Ş.P.D. Mah. Sor.
22/12/14

SAB/UE

Bu Planlama Onayı, Gelişmeyi yapacak kişiye, Fasi 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası; Fasi 50, Reklamların Teşhir (Denetim) Yasası ile yürürlükteki diğer Yasa ve Tüzüklere aykırı davranışa hakkı tanımaz.

Planlama Onayı almış bir gelişmenin başlayabilmesi için Fasi 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası; Fasi 50, Reklamların Teşhir (Denetim) Yasası, 19/1980, Belediyeler Yasası ve/veya yürürlükteki diğer Yasa, Tüzük ve yönetmeliklere uygun olarak yetkili makamdan izin alması gerekmektedir.

Planlama Onayına İtirazda Bulunma Hakkı

Planlama Makamına yapılmış olan Planlama Onayı başvurusunun reddedilmesi halinde, bundan etkilediğini veya zarar gördüğünü iddia eden kişi veya kişiler, 56/1989 İmar Yasası'nın 23. maddesinin 1. fıkrasına göre bu bildiri alındığı tarihten itibaren yirmisekiz (28) gün içinde, İşleri Bakım veya Kent Belediye Başkanının yalnız birine itirazda bulunabilir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 82 | 95

**KUZEY 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 İ.M.A.E. Sayı 504

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

R.G. Sayı 18
Tarih : 23.1.08
EK İ.M.A.E. Sayı 58

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, İnşaat toplam alan oranının 1.20/1, İnşaat taban alanı oranının %50'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 Emimame, 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 Emimame, 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 Emimame, 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 Emimame, 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.



Yatırımcı
ÇK-30-2012

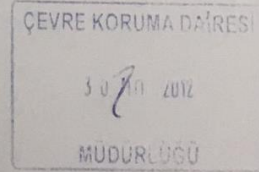
PROJE SAHİBİ
Maya Turizm Ltd.
Ertuğrul Kumcu sok. No:6 Girne
Telefon No: 533 851 9265

Projeyi hazırlayan
Oxygreen landscape and environment Ltd.Şti
Nevter Zafer Cömert
Tel:05428803039

PROJENİN ADI
AQUA DOLCE TURİZM TESİSLERİ
Çevresel Etki Değerlendirmesi Araştırma Raporu

Proje Yeri
TATLISU-LEFKOŞA

TEMMUZ 2012-Lefkoşa



**BÖLÜM VIII****SONUÇLAR**

Maya Turizm Ltd'ye ait 'Aqua Dolce Turizm Tesisleri' projesinin yapılacağı Tatlısu'daki proje yerinde Mayıs ve Haziran ayında yaptığımız araştırma ve değerlendirmeler sonucunda Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır.

Rapor, 18/12 sayılı Çevre Yasasının ilgili maddesine göre onaylanan "Çevresel Etki Değerlendirmesi" tüzüğüne göre hazırlanmış ve Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğü tarafından verilen formata uygun olarak 8 bölümde derlenmiştir.

1. Maya Turizm Ltd'ye ait, Mağusa, Tatlısu'da VI 59 E&W Pafta/ Harita ve 88/2,52/2,53/2,54,86,87,89,144,145,50/1,51/2,52/1,53/1,88/1 A, nolu parseller üzerinde yapılması düşünülen turizm tesisleri projesidir.
2. Tesisin toplam yatak kapasitesi 836 kişi olacaktır.
3. Yapılacak olan yatırımın toplam değeri 60,200,600 TL olacaktır.
4. Bu yatırımla 176 personele istihdam ayratacağı gibi KKTC halkına ve adaya gelecek turistlere kaliteli hizmet verecek ve KKTC'yi turizm açısından tanıttak olan örneklerden birisi olacaktır.
5. Oteller 2003 oteller tüzüğü 4.12.2003 AE 822 ve 2004 oteller(değişiklik) tüzüğü ile birleştirilmiş 8.11.2004 AE 616'nın öngördüğü standartları sağlayacaktır.
6. Projenin yapılacağı arazilerin bir kısmı devletten kiralanmış, bir kısmı şirket arazisi, bir kısmı ise bakanlar kurulu kararı ile şirkete rekrasyon amaçlı kullanması için verilmiştir. Arazinin toplamı 273,466 m² dir.
7. Araziler devletten 48 yıl 2 aylığına kiralanmıştır. Kira bitiş tarihi 31.12.2055'tir.
8. Proje Saha'sı düzenlemesinde ve mimari projelerde topoğrafyaya uyulacaktır.
9. Proje kapsamında 1 adet otel ve yan bloğu, 24 adet bungalow ve 55 adet villa yapılacaktır. Bunun yanında otel bloğunun içerisinde 4 adet restoran ve toplamda 5000 m² havuz ve spor alanları yapılacaktır.
10. Tesis faaliyete geçtikten sonra atık sular arıtma tesisinde arıtıldıktan sonra peyzaj işlerinde sulama amaçlı kullanılacaktır.
11. Proje yerine inşaat aşamasında şantiye binası kurulacak ve şantiyede yaklaşık 176 kişi çalışacak. Proje yerinde inşaat süresince çalışacak olan işçilerin günlük kullanma suyu ihtiyacı tankerlerle şantiye binasına getirilecek ve depolacaktır. Proje yerinde inşaat aşamasında gerekli olan kullanma suyu miktarı 26,4m³/gün olacaktır.
12. Tesis işletmeye açıldıktan sonra günlük kullanma suyu ihtiyacı toplamı 394,4m³/gün olacaktır. Kullanım suyu kurulacak olan deniz suyu arıtma tesisinden elde edilecektir. Denizsuyu arıtma tesisi deşarjı 25m derinliğe ulaşıldıktan sonra yapılacaktır. İçme suyu is tescilli su satıcılarından alınacaktır.



13. Tesiste aypılacak olan toplam 5000m²'lik havuzlar için yaklaşık olarak 7500m³ suya ihtiyaç olacaktır.
14. Proje kapsamında oluşan atıksuyun arıtılması için 400m³/gün kapasiteli arıtma tesisi yapılacaktır. Arıtma tesisinde, biyolojik arıtma ve ileri arıtma sistemi kurulacaktır.
15. Tesiste toplam katı atık miktarı 1006kg/gün olackadır. Binalar arası uygun yerlere soğutmalı çöp odaları yapılacaktır. Çöpler Tatlısu Belediyesi tarafından toplanacaktır.
16. Tesiste hava emisyonları oluşturacak yakıt kullanılmayacaktır.
17. Tesis taşkınlardan etkilenmeyecektir.



18/12, Çevre Yasası'nın
50. maddesi altında

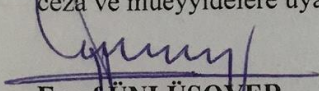
TAAHHÜTNAME

Ben aşağıda, Maya Turizm Ltd Şirket adına imza atmaya yetkili Özlem Onbaşı, 18/12 sayılı Çevre Yasası'nın 50. maddesi gereği Temmuz 2012 tarihinde hazırlanmış olan ve İnceleme Değerlendirme Komisyonu tarafından onaylanan 102 sayfa ve ek'lerinden (184 sayfa) oluşan **"AQUA DOLCE TURİZM TESİSLERİ PROJESİ ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU"**nda belirtilen proje ve önlemlere ayrıca aşağıda belirtilen Ek Koşullara uyacağımızı taahhüt ederim.

Ek Koşullar;

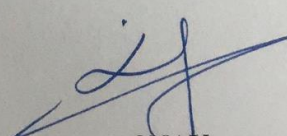
- 1) Proje alanı içerisinde bulunan kumul sistemlerinin mevcut şekliyle korunması ve hiçbir şekilde inşaat sırasında ve sonrasında zarar verilmeyecek şekilde korunup muhafaza edilmesi,
- 2) Atıksu Arıtma Tesisinin kurulup, işletilmesi, tüzükte belirtilen çıkış suyu standartlarının sağlanması,
- 3) Denizsuyu arıtma tesisinin (RO) tesis üretim kapasitesi 500 m³/gün'ün üzerinde olması halinde ÇED Raporu hazırlanması,
- 4) Proje alanı kıyısından itibaren deniz tarafında 500 m'lik kısmın çıplak kayalık "Cystoseria sp. kaplı kayalık" habitat tipinin korunması,
- 5) Deniz içerisinde dolaştığı literatürde onaylanan caretta, chelonia ve monachus türlerinin devamının sağlanması için deniz içerisine hiçbir yapı yapılmaması, deniz üstü eğlence araçlarının kullanımının öngörülmemesi,
- 6) Antik Taş Ocağının bulunduğu alan bir eski eser alanı olduğundan, bu bölgeye inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması ve bu alana 10 m'lik bir koruma sınırı çekilmesi,
- 7) Tesis faaliyete geçmeden önce, ilgili kurumdan kesin onay başvurusu sırasında Çevre Koruma Dairesi'nden olumlu görüş alınması,

Raporda belirtilen önlemleri almamamız ve 18/12 sayılı Çevre Yasası kural ve yasaklarına aykırı faaliyette bulunmamız halinde Çevre Koruma Dairesi Müdürlüğü tarafından verilecek ceza ve müeyyidelere uyacağımızı beyan ederim.

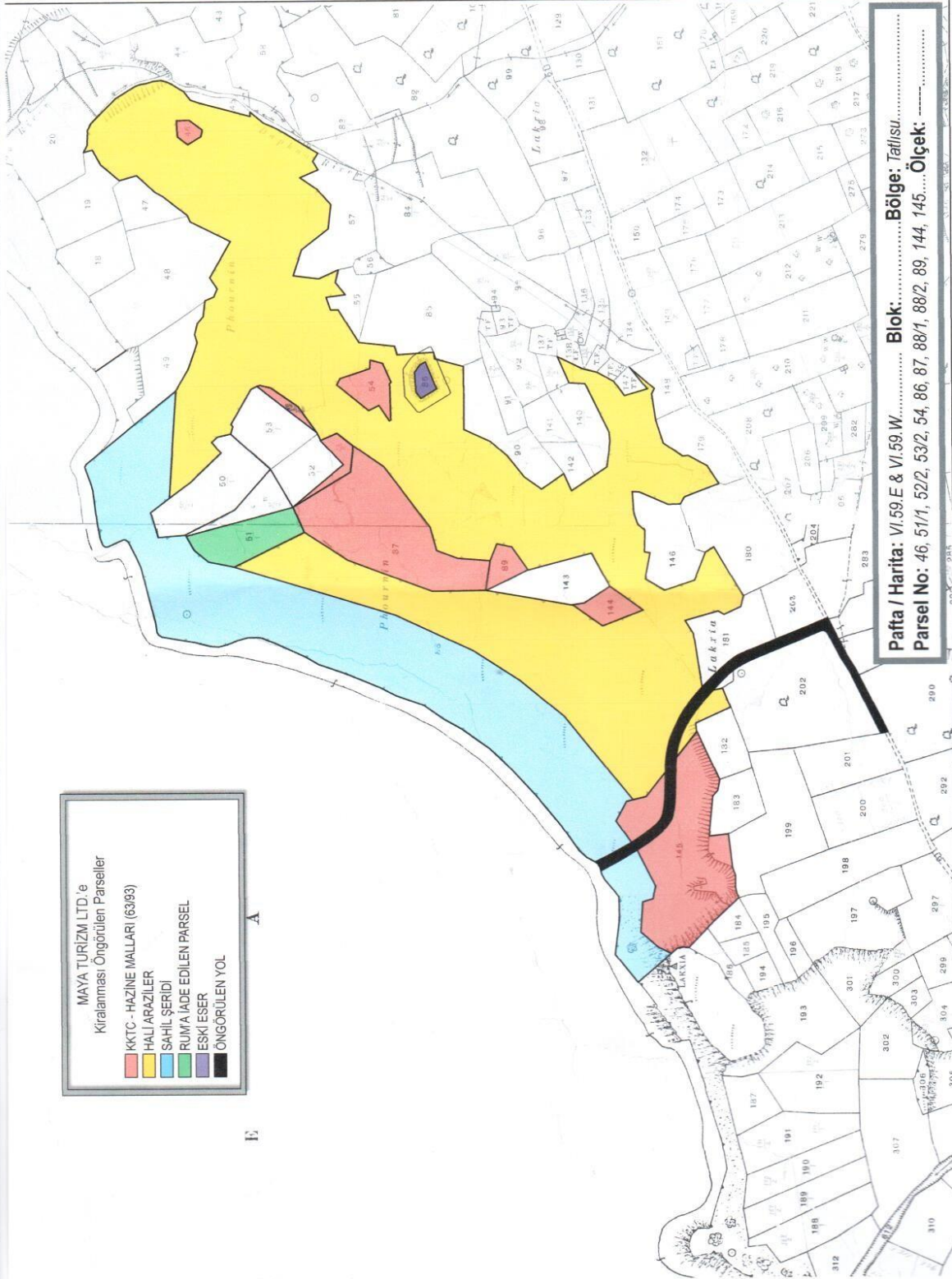

Eşref ÜNLÜSOYER
İnceleme Değerlendirme Komisyonu
Başkanı


Özlem ONBAŞI
Şirket adına imza atmaya yetkili
K.K.No:180618

Tarih: 14/11/12


ONAY
Ünal ÜSTEL
Turizm Çevre ve Kültür Bakanı

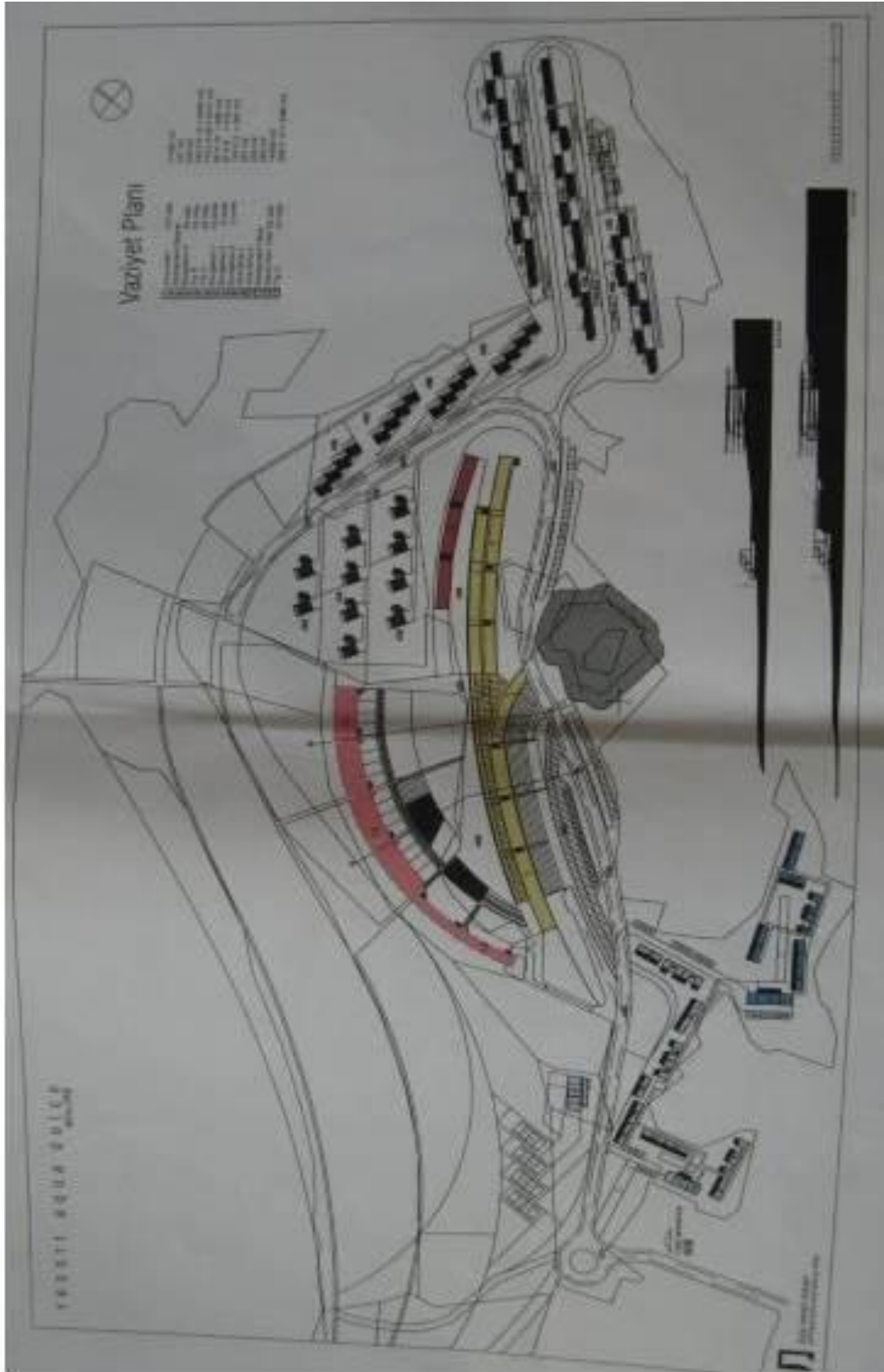
Kasım 2012

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 89 | 95



NAKİT AKIM TABLOLARI

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 90 | 95



AQUA DOLCE RESORT PROJESİ BUNGALOV "I"NA "

Projeksiyon Süresi (yıl)	39
Kiralanabilir Alan	10660
Yıllık Kira Artış Oranı	0.035
İskonto Oranı	11%
Aylık Kira Geliri (2016)	303.513 ₺
Yıllık Kira Değeri (Kira Sözleşmesi)	

Yıllar İtibari İle	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Doluluk Oranı	-	-	-	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Yıllık Kira Geliri	-	-	-	3.432.405 ₺	3.552.539 ₺	3.676.878 ₺	3.805.569 ₺	3.938.764 ₺	4.076.620 ₺	4.219.302 ₺	4.366.978 ₺	4.519.822 ₺	4.678.016 ₺	4.841.746 ₺
Nakit Akımı	-	-	-	3.432.405 ₺	3.552.539 ₺	3.676.878 ₺	3.805.569 ₺	3.938.764 ₺	4.076.620 ₺	4.219.302 ₺	4.366.978 ₺	4.519.822 ₺	4.678.016 ₺	4.841.746 ₺
Nakit Akımı Net Bugünkü Değeri	-	-	-	2.509.745 ₺	2.108.259 ₺	1.965.809 ₺	1.832.984 ₺	1.709.134 ₺	1.593.652 ₺	1.485.973 ₺	1.385.569 ₺	1.291.950 ₺	1.204.656 ₺	1.123.260 ₺
31.12.2055 Süresince														
Net Bugünkü Değer Toplamı														

34.354.000,00 TL



AQUA DOLCE RESORT OTEL "İNA"

ODA SAYISI	252	11%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	13
ORTALAMA YATK / GÜN BECELİ	275 ₺	3.5308															
YILLIK ARTIŞ ORANI	0,03																
YİYECEK (GEÇER) GELİRİ	10%																
DİĞER GELİRLER	10%																
CASINO GELİRİ	25%																
ODA GİDERLERİ	30%																
YİYECEK (GEÇER) GİDERLERİ	50%																
DİĞER GİDERLER	30%																
FALİYET GİDERİ	30%																
İskonto Oranı	11%																
USD	3.5308																
Doluluk Oranları																	
Oda Gelirleri	SEZON 365 GÜN																
Yiyecek İçecek Gelirleri																	
Diğer gelirler																	
Casino Geliri																	
TOPLAM GELİRLER (NBD)	209.236.365 ₺																
Oda Giderleri	SEZON 365 GÜN																
Yiyecek İçecek Giderleri																	
Diğer Giderler																	
Arsa Kirası																	
Faliyet Gideri																	
TOPLAM GİDERLER (NBD)	121.182.361 ₺																
UÇ DEĞER																	
NAKİT AKIM																	
DEĞER	TL	USD															
31.12.2025 Süresince	88.055.000 ₺	24.939.107 USD															
Net Bugünkü Değer Toplamı																	

**AQUA DOLCE RESORT PROJESİ VİLLA "İNA"**

Yapılar	Satılabilir Alan	2016 Yılı Satış Değeri
Satışa Esas Alan	2.390	4.100 ₺

Projeksiyon Süresi (yıl)	3
Yıllık Satış Artış Oranı	0,035
İskonto Oranı	0,11

Yıllar İtibari İle	2016	2017	2018	2019
Satış Oranı	-	10%	70%	20%
Satış Geliri	-	1.014.197 ₺	7.347.854 ₺	2.172.865
Toplam		1.014.197 ₺	7.347.854 ₺	2.172.865 ₺

Satışların Bugünkü Değeri	913.691 ₺	5.963.683 ₺	1.588.780 ₺
Toplam Net Bugünkü Değer		8.467.000,00 ₺	

AQUA DOLCE RESORT PROJESİ MALİYET TABLOSU

Yapılar	İnşaat Alanları	2016 Yılı Birim Maliyet
Ana Otel Blok	31.197	2.320 ₺
Sahil Otel Blok	14.559	2.320 ₺
24 Odalı Bungalow	918	1.725 ₺
Bungalow	10.660	1.725 ₺
Villalar	2.390	2.040 ₺
Hizmet Binaları	977	1.045 ₺
		Toplam

Projeksiyon Süresi (yıl)	2
Yıllık Maliyet Artış Oranı	0,02
İskonto Oranı	0,11

İnşaat Harcamaları	2016	2017	2018
Gerçekleşen Oran	-	50%	50%
Ana Otel Blok		36.912.290 ₺	37.650.536 ₺
Sahil Otel Blok		17.226.209 ₺	17.570.733 ₺
24 Odalı Bungalow		807.611 ₺	823.763 ₺
Bungalow		9.378.135 ₺	9.565.698 ₺
Villalar		2.486.556 ₺	2.536.287 ₺
Hizmet Binaları		520.692 ₺	531.106 ₺
Toplam		67.331.493 ₺	68.678.123 ₺

Harcamalarının Bugünkü Değeri	60.659.003 ₺	55.740.705 ₺
Toplam Değer		116.400.000,00 ₺

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.03.2012

No : 401983

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Emrah Mustafa KARACA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007

No : 400488

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

T.C.

BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 95 | 95