



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ, GAZİMAĞUSA KAZASI, TATLISU MAHALLESİ, 144 ADA
187-188-190-192 PARSEL NUMARALI (ESKİ 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-201700124

RAPOR TARİHİ: 05.01.2018

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	6
3.2 ÖZEL VERİLER GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	24
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	24
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	33
4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	33
4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ	34
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 HAKKINDA BİLGİ	35
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	35
5.1 GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	35
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI	37
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	41
5.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	43
5.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	43
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	43
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	43
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	44
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	44
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	44
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	47
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	47
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	48
7.4 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	49
7.5 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	52
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	52
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	52
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	53
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	53
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	53
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	54
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) . HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 05.01.2018, rapor no: OZL-201700124'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iştiraki olan Maya Turizm Ltd. şirketine ait Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa Kazası, Tatlısu Mahallesi, 1083-1084-1086-1088 Tapu koçanlarında kayıtlı 144 Ada sırasıyla 187-188-190-192 parseller (Eski: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 "Güncel Adil Piyasa Değeri ve Üst Hakkı Değerinin" Türk Lirası cinsinden 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 29.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 23.11.2017 tarihli 2017/00132 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 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" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 23.11.2017 tarihli 2017/00132 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 ve 30.12.2016 tarihli, OZL-201600132 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 İlişkin 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

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir

tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören yirmi beş gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olup Global Yatırım Holding A.Ş. tarafından kurulmuştur. Global Yatırım Holding; finansal servisler, altyapı, enerji ve gayrimenkul başta olmak üzere çeşitli faaliyet alanlarında yatırım yapmaktadır.

Pera, bir yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken Ekim 2006'da Global Yatırım Holding tarafından gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

Şirketin hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, %100'ü Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir. Ortaklığın halihazır kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi ise 89.100.000 TL' dir. Şirketin 89.100.000 TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan hisse senetlerinin tamamı imtiyazsız ve hamiline yazılıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy 34425 İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

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 birkaç 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 bulunmaktadır.

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 seyreder. 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 granite 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 Durrell, 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 okalıptüs 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 görölmektedir. 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 kablumbağa 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, kablumbağa 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.

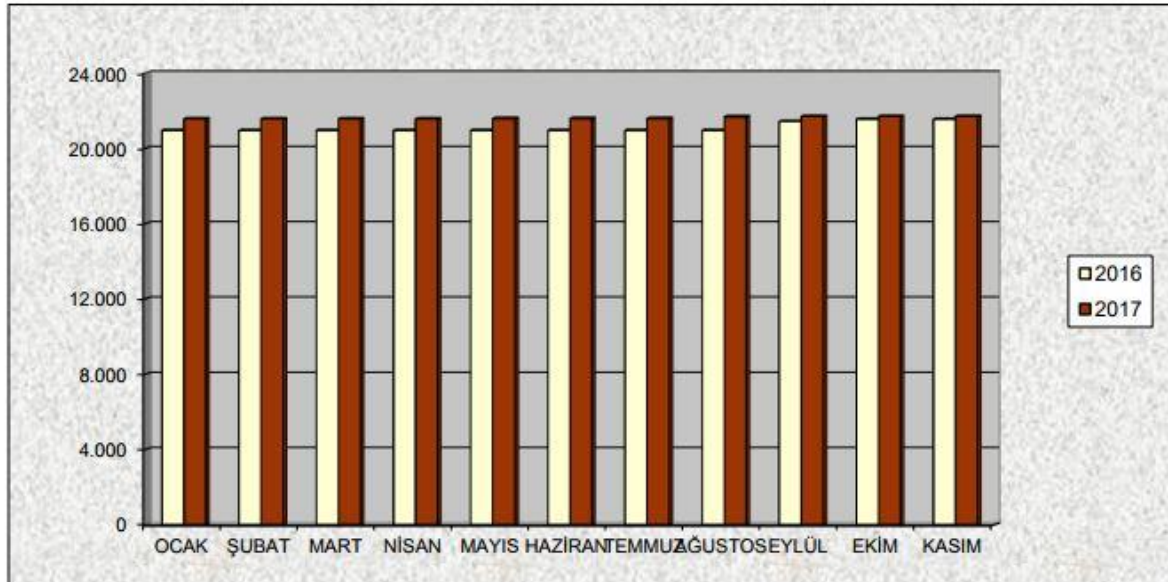
TURİZM İSTATİSTİKLERİ OCAK-EKİM 2015

1.YATAK KAPASİTESİ

Tablo 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2016-2017 mukayeseli)

AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ		DEĞİŞİM %
	2016	2017	
OCAK	20.949	21.567	3,0
ŞUBAT	20.949	21.567	3,0
MART	20.949	21.567	3,0
NİSAN	20.949	21.567	3,0
MAYIS	20.949	21.583	3,0
HAZİRAN	20.949	21.583	3,0
TEMMUZ	20.949	21.583	3,0
AĞUSTOS	20.949	21.671	3,4
EYLÜL	21.425	21.699	1,3
EKİM	21.543	21.699	0,7
KASIM	21.543	21.699	0,7

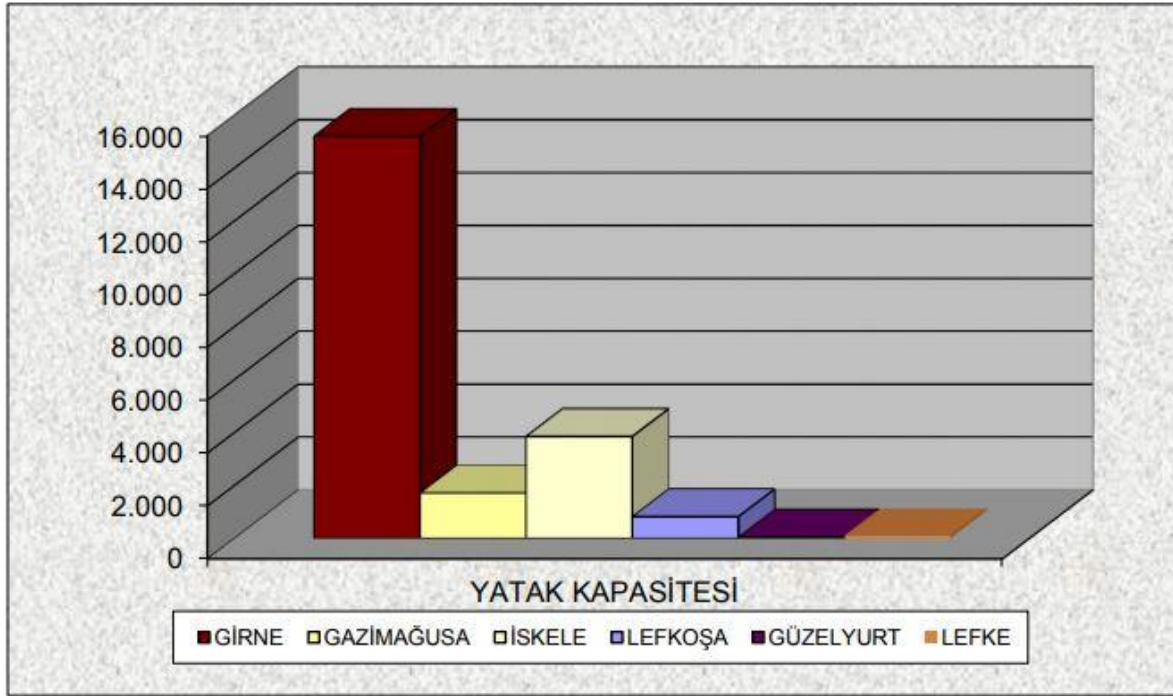
Grafik 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2016-2017 mukayeseli)



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

BÖLGELER	TESİS SAYISI	% Payı	YATAK SAYISI	% Payı
GİRNE	85	62	15.197	70
GAZİMAĞUSA	12	9	1.710	8
İSKELE	28	21	3.846	18
LEFKOŞA	6	4	814	4
GÜZELYURT	1	1	38	0
LEFKE	4	3	94	0
TOPLAM	136	100	21.699	100

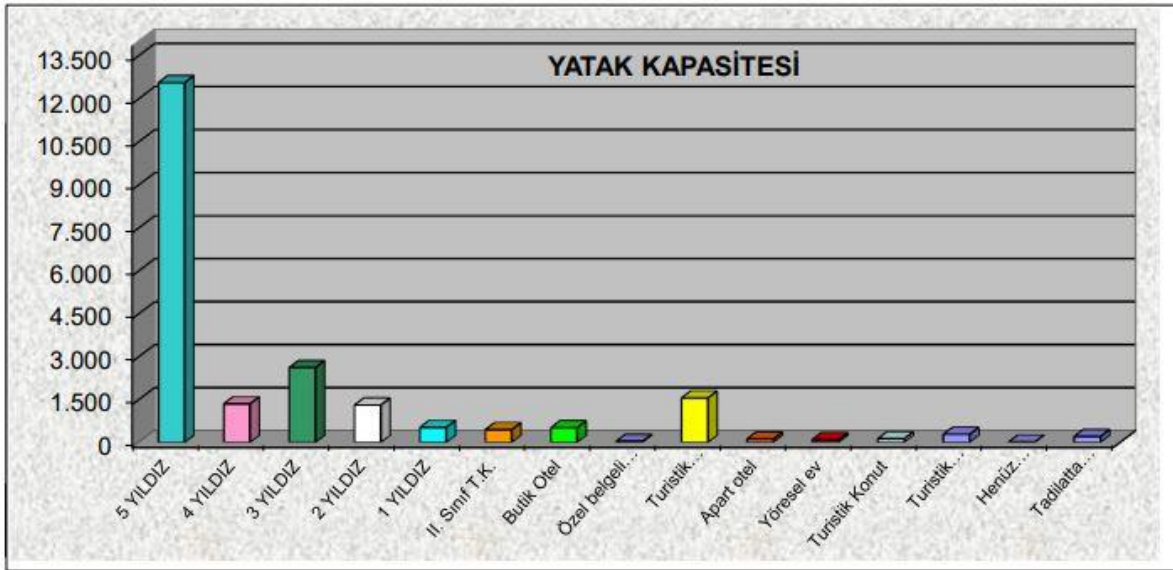
Grafik 2. Faaliyette olan turistik yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.



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	19	14	12.552	58
4 Yıldızlı otel	4	3	1.346	6
3 Yıldızlı otel	16	12	2.612	12
2 Yıldızlı otel	17	13	1.303	6
1 Yıldızlı otel	14	10	523	2
II. Sınıf T.K.	3	2	442	2
Butik Otel	5	4	510	2
Özel belgeli otel	1	1	34	0
Turistik bungalov	25	18	1.550	7
Apart otel	3	2	116	1
Yöresel Ev	3	2	96	1
Turistik Konut	3	2	124	1
Turistik Pansiyon	20	15	277	1
Henüz Sınıflandırılmayıp Faaliyette olan Tesisler	1	1	12	0
Tadilatla olan Tesisler	2	1	202	1
TOPLAM	136	100	21.699	100

Grafik 3. Turistik yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı.



2. GELEN YOLCU SAYISI :

2016 yılının ilk onbir ayında hava ve deniz yolu ile ülkeye gelen yolcu sayısı 1,455,084 (KKTC

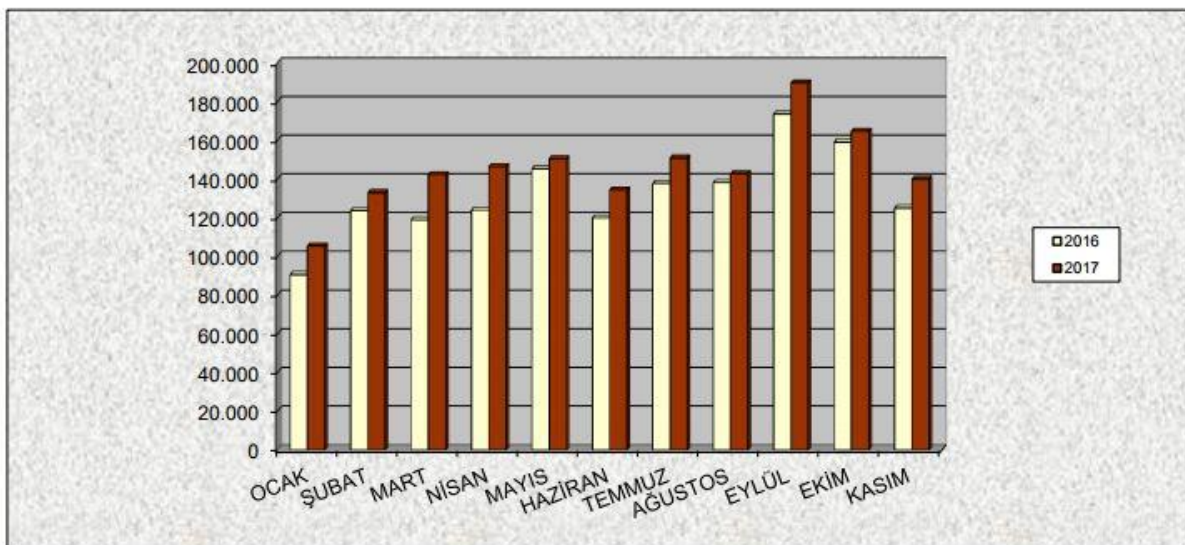
uyruklular hariç) iken 2017 yılı Ocak-Kasım dönemi için bu rakam % 9.9 oranında artarak 1,599,196 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 8.5 artış, diğer yabancı uyruklularda ise % 14.7 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

Tablo 4. Gelen yolcuların aylara göre dağılımı.(2016-2017 mukayeseli)

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
OCAK	75.523	85.102	12,7	15.022	20.242	34,7	90.545	105.344	16,3
ŞUBAT	98.719	101.113	2,4	24.845	31.737	27,7	123.564	132.850	7,5
MART	88.230	101.949	15,5	30.627	40.252	31,4	118.857	142.201	19,6
NİSAN	100.795	111.236	10,4	23.109	35.119	52,0	123.904	146.355	18,1
MAYIS	119.054	121.019	1,7	26.146	29.421	12,5	145.200	150.440	3,6
HAZİRAN	91.911	102.804	11,9	27.874	31.575	13,3	119.785	134.379	12,2
TEMMUZ	99.629	113.045	13,5	38.057	37.736	-0,8	137.686	150.781	9,5
AĞUSTOS	98.014	105.107	7,2	40.049	37.593	-6,1	138.063	142.700	3,4
EYLÜL	132.037	145.894	10,5	41.476	43.733	5,4	173.513	189.627	9,3
EKİM	117.311	117.996	0,6	41.718	46.645	11,8	159.029	164.641	3,5
KASIM	95.540	105.986	10,9	29.398	33.892	15,3	124.938	139.878	12,0
TOPLAM	1.116.763	1.211.251	8,5	338.321	387.945	14,7	1.455.084	1.599.196	9,9

Kaynak : Polis Genel Müdürlüğü

Grafik 4. Gelen toplam yolcu sayısının (KKTC uyruklular hariç) aylara göre dağılımı.
(2016-2017 mukayeseli)



3. KONAKLAMALAR

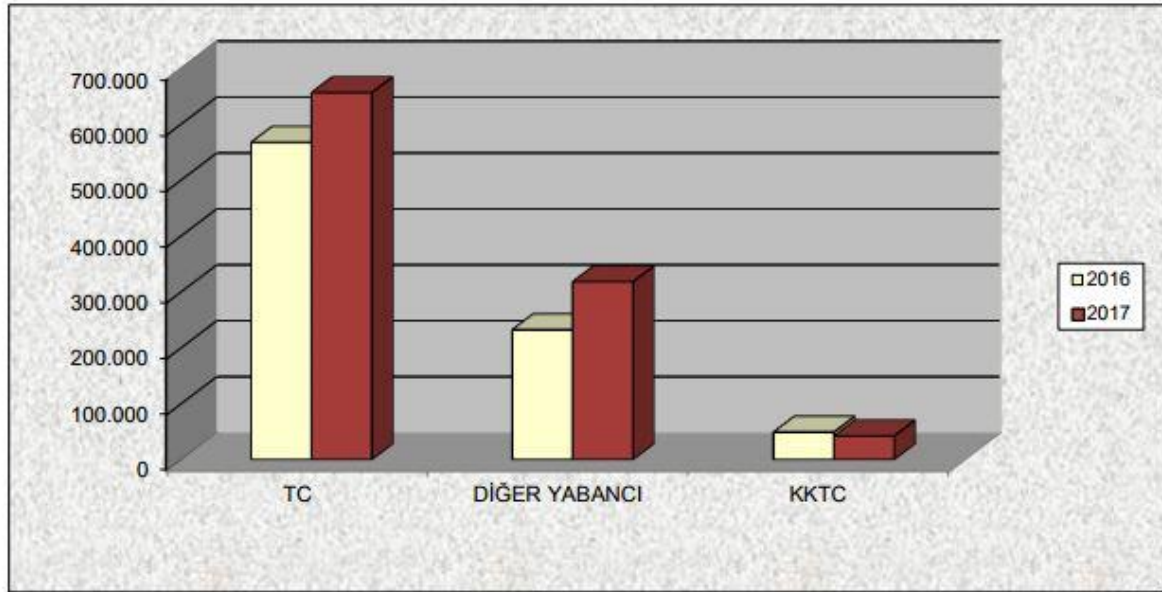
3. KONAKLAMALAR (gerçekleşme tahmini):

a) Konaklayan Kişi Sayısı

Tablo 9. Turistik konaklama tesislerinde uyruklara göre konaklayan kişi sayısı.
(Ocak-Kasım 2017, 2016 mukayeseli)

UYRUK	2016	% Pay	2017	% Pay	DEĞİŞİM %
TC	567.366	67	656.365	65	15,7
DİĞER YABANCI	232.239	27	317.984	31	36,9
TOPLAM	799.605	94	974.349	96	21,9
KKTC	49.184	6	42.491	4	-13,6
GENEL TOPLAM	848.789		1.016.840		19,8

Kaynak : Turistik konaklama tesisleri

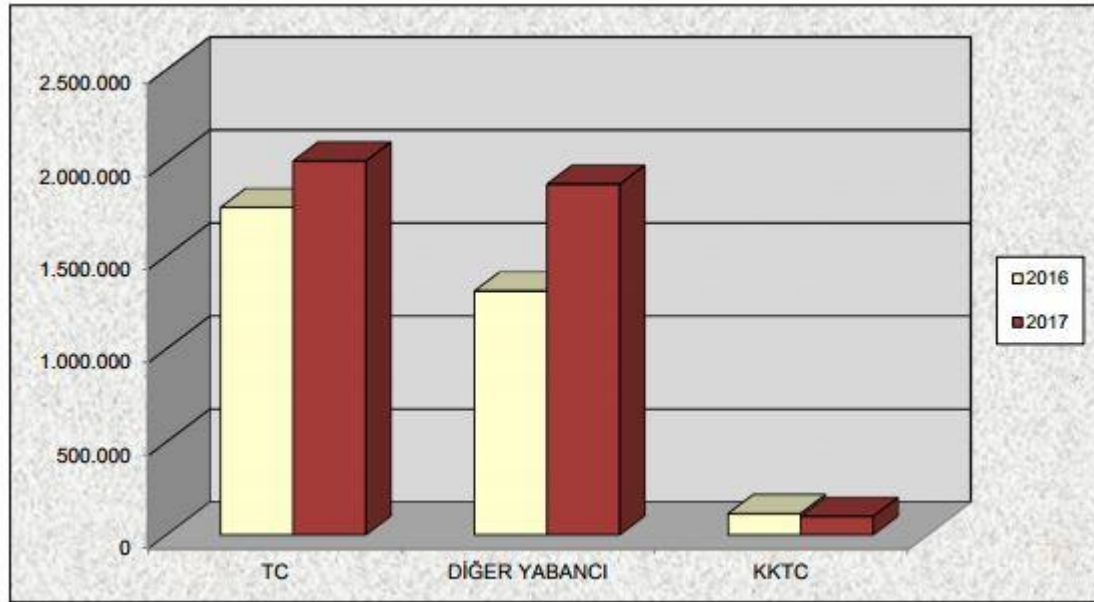


b) Gecelemeler

Tablo 10 . Turistik konaklama tesislerinde uyruklara göre gecellemeler.
(Ocak-Kasım 2017 , 2016 mukayeseli)

UYRUK	2016	% Pay	2017	% Pay	DEĞİŞİM %
TC	1.759.580	55	2.009.208	50	14,2
DİĞER YABANCI	1.310.034	41	1.884.909	47	43,9
TOPLAM	3.069.614	96	3.894.117	97	26,9
KKTC	115.030	4	100.105	3	-13,0
GENEL TOPLAM	3.184.644		3.994.222		25,4

Kaynak : Turistik konaklama tesisleri



4. DOLULUK :

2017 yılının ilk on bir ayında turistik konaklama tesislerindeki doluluk oranının %58,7 olduğu

tahminlenmektedir. 2016 yılı için bu rakam % 49,5 idi.

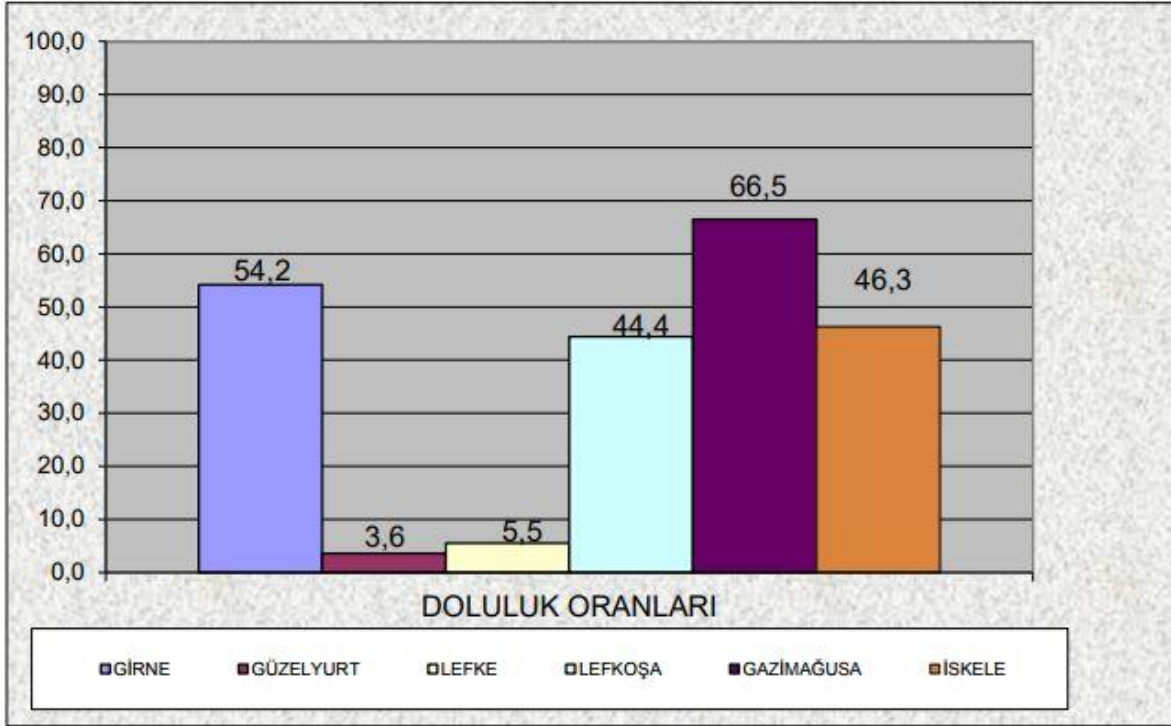
Tablo 11. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı.
(2016-2017 mukayeseli)

AYLAR	2016	2017	DEĞİŞİM %
OCAK	27,3	34,6	26,7
ŞUBAT	28,8	37,2	29,2
MART	36,9	54,9	48,8
NİSAN	38,1	56,4	48,0
MAYIS	50,5	60,0	18,8
HAZİRAN	48,3	61,3	26,9
TEMMUZ	64,7	74,4	15,0
AĞUSTOS	70,4	77,0	9,4
EYLÜL	60,6	67,9	12,0
EKİM	61,1	66,5	8,8
KASIM	50,5	53,4	5,7
ORTALAMA	49,5	58,7	18,6

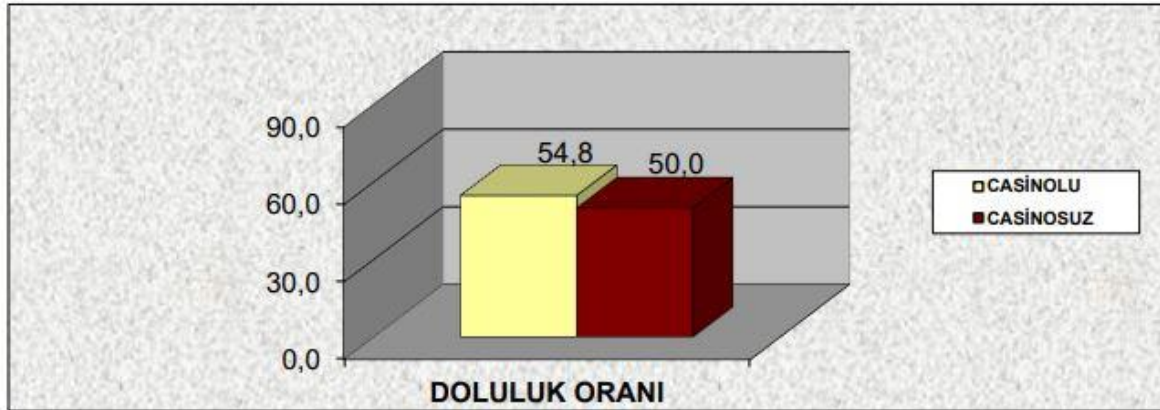
Kaynak : Turistik Konaklama Tesisleri

Kasım 2017’de bölgelere göre doluluk oranına baktığımız zaman en yüksek doluluğun % 66,5 oranıyla Gazimağusa bölgesinde olduğu görülmektedir. Bunu sırayla % 54,2 oranıyla Girne, % 44,4 ile Lefkoşa, %46,3 ile İskele ve % 5,5 ile Lefke ve %3,6 dolulukla Güzelyurt bölgesi takip etmektedir.

Grafik 9. Kasım 2017'de yılında bölgelere göre doluluk oranları.

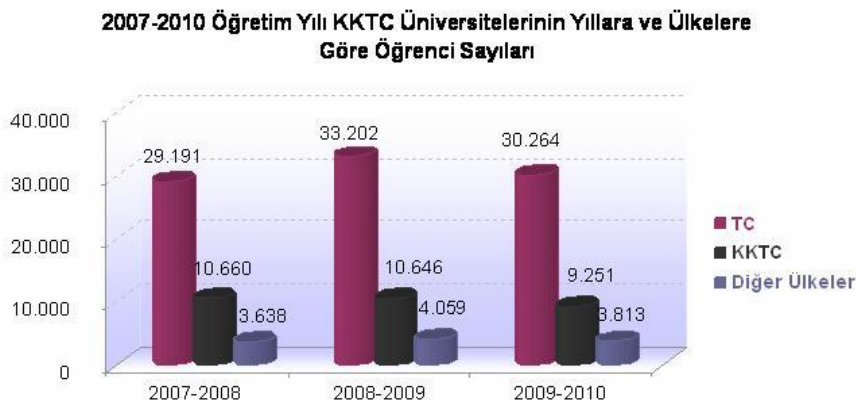


Grafik 10. Kasım 2017'de Casinolu ve Casinosuz tesislerin doluluk oranı karşılaştırması.



Kaynak : Turistik konaklama tesisleri

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.



Bu sektörün, Avrupa Birliğinin 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 düzeylerindedir. 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 %9,10 düzeyindedir. Bunun yanında inşaat sektörünün GSYİH'daki payı ise %6,50 olup istihdamdaki payı ise %10,10 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 konumdur. 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 ayakta. 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, amyanttan tutun da "ambelebulya" turşusuna dek türlü türlü çeşitleri kapsıyordu. Bu canlı ticari etkinlik Mağusa tüccar ve gemi sahiplerinin devasa servet sahibi olmalarına, yabancıların hayretini uyandıracak derecede lüks içinde, görkemli bir yaşam sürmelerine vesile olacaktı. Bu tüccarların yalnızca bir seferden elde ettikleri karın bir bölümüyle bir kilise inşa etmeyi adet haline getirdikleri ve bu yüzden kentte kısa sürede 365 kilise yaptırıldığını eski kaynaklar yazar.

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. Venediğin Kanatlı Aslanı, Deniz Kapısında ve Othello kalesinin girişinde yer almaktadır. Aynı zamanda Venediğin 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 yaklaşma 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 kayaçların 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 içerdiği kayaçların sunduğu bütünlük gerekse üzerinde en iyi çalışılmış Ofiyolit topluluğu olması nedeniyle önem arz eder. İçerdiği kayaç topluluğu açısından tam bir dizilim sunan bir okyanus kabuğu parçası durumundaki Trodos Ofiyoliti; Plütonik kayaçlar (harzburjit, dunit, verlit, piroksenit, gabro ve plajiogranit), sokulum kayaları (diabaz), volkanik kayaçlar (yastık lavları) ve kimyasal reaksiyonlar sonucu oluşmuş çökel kayaçlar 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 kayaçlardan oluşur. Bu kayaçların yaşları Orta Triyas'tan Üst Kretase'ye (230 – 75 milyon yılları arasındaki dönem) kadar değişir. Bu kayaçlar (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 kayaçlar, 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 kayaçlar) 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 çörtlüzsüz 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, içerdiği kayaçların 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 çökeli m 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 çökeli m 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		3328,12m2	
KOÇAN NO		1086 (Eski Koçan No : 34933)	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		S31-A-15-A-4-D (Eski : 59)	
ADA NO		144 (Eski : -)	
PARSEL NO		190 (Eski : 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

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA		MAĞUSA	
KASABA KÖY		TATLISU	
MAHALLESİ		-	
MEVKİİ		-	
YÜZÖLÇÜMÜ		2487,46	
KOÇAN NO		1088 (Eski Koçan No : 34936)	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		S31-A-15-A-4-D (Eski : 59)	
ADA NO		144 (Eski : -)	
PARSEL NO		192 (Eski : 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

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA		MAĞUSA	
KASABA KÖY		TATLISU	
MAHALLESİ		-	
MEVKİİ		-	
YÜZÖLÇÜMÜ		2734,07m2	
KOÇAN NO		1083 (Eski: 34937)	
PAFTA NO		VI	
HARİTA NO		S31-A-15-A-4-D (Eski : 59)	

ADA NO	144 (Eski : -)		
PARSEL NO	187 (Eski : 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

ANA GAYRİMENKUL			
KAZA	MAĞUSA		
KASABA KÖY	TATLISU		
MAHALLESİ	-		
MEVKİİ	-		
YÜZÖLÇÜMÜ	4170,87m2		
KOÇAN NO	1084 (Eski : 34939)		
PAFTA NO	VI		
HARİTA NO	S31-A-15-A-4-D (Eski : 59)		
ADA NO	144 (Eski : -)		
PARSEL NO	188 (Eski : 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

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. 12.720,52 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 kiralanarak 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 ilgisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi’ne gerekli başvuruların yapıldığı fakat henüz cevap alınamadığı öğrenilmiştir. Ayrıca, Kıbrıs Türk Yatırım Geliştirme Ajansı’nın (YAGA) 17.05.2012 tarih ve YGA.0.00.51/01-12/63 sayılı yazısında özet olarak “16.03.2007 tarihinde Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile Maya Turizm Ltd. Arasında akdedilen 2 adet kira sözleşmesine rağmen söz konusu süreçte tamamlanması gereken bürokratik işlemlerin birçoğu kamu kaynaklı sıkıntılar nedeniyle aşılamamıştır. Sıkıntının başlıca nedeni ilgili arazide geçerli farklı mevzuatların bulunması – imari ve çevresel konuların birbirleriyle çelişki teşkil etmesinden ötürü anılan projenin hayata geçirebilip geçilemeyeceğine yönelik soru işaretleri oluşmuştur. Bunun üzerine Ajansın 02.02.2012 tarihinde DEMD, Şehir Planlama Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi ile konunun çözümlenmesine dair yapmış olduğu toplantı kapsamında bitkisel plan çalışmasının yapılması ve çıkacak sonuca göre ÇED sürecine devam edilmesine yönelik adımların atılması hususlarında mutabık kalınmıştır.” hususları belirtilmiştir. Yapılan araştırmalar 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 14.12.2017 tarih ve DEM.000-177.21-17-E.2708 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

Kiralanarak 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 kiralanması

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 kiralanarak 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 araziyi 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 işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m²'lik 5 yıldızlı hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 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 içerisinde 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.
- 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 fesih 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/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 Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;

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

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

Kira bedeli maddesinin; “yıllık kira bedeli “1. yıl 12.030,-USD’dir. Ancak Bakanlar Kurulu’nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.”

Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.

- 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 kiralınması.

b) İşbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile taralı alan, rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiracının kullanımına verilmesi.

Kira Süresi: 01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

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

Diğer Şartlar:

- 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 feshedilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.

Sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı feshet 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 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 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 sahilinden 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 fesih 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 kiralınması

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

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

Kira bedeli maddesinin; “yıllık kira bedeli “1. yıl 66.916,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.”

Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.

- 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 21.12.2017 tarihli mal araştırma belgesine göre Maya Turizm Ltd şirketine ait olan 144 Ada 187-188-190-192 (Eski 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 144 Ada 187-188-190-192 (Eski 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 144 Ada 187-188-190-192 (Eski 50/1-51/2-52/1-53/1) parseller üzerinde devredilmesini sınırlayan 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, 144 Ada 187-188-190-192 (Eski 50/1-51/2-52/1-53/1) 51/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144 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 14.12.2017 tarih ve DEM.000-177.21-17-E.2708 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.

Güncel mal araştırma belgesine göre Maya Turizm Ltd şirketine ait olan (Eski 50/1-51/2-52/1-53/1) parsellerin tapu bilgileri 144 Ada 187-188-190-192 parsel olarak yenilenmiş ve yüzölçümleri m2 cinsinden belirtilmiştir.

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.

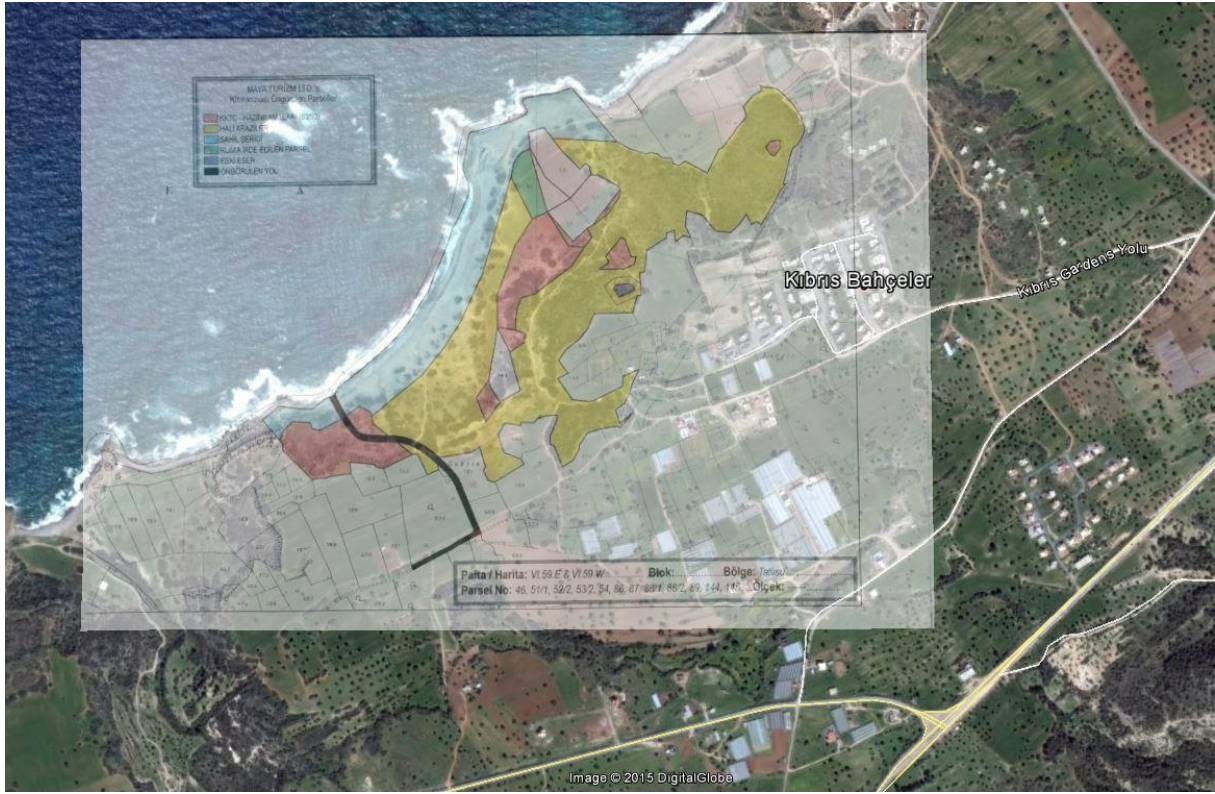
BÖLÜM 5

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 144 Ada sırasıyla 187-188-190-192 parseller (Eski:34933-34936-34937-34939 Tapu koçanlarında kayıtlı olan sırasıyla VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu parseller) 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 Mahallesi, 1083-1084-1086-1088 Tapu koçanlarında kayıtlı 144 Ada sırasıyla 187-188-190-192 parsel (Eski:34933-34936-34937-34939 Tapu koçanlarında kayıtlı olan sırasıyla VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu parseller) numaralı 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 kiralanın 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 inşâ edilecektir. Otel blokları, 24 odalı bungalow, 72 adet bungalow ve 4 adet hizmet binası kiralanınan araziler üzerinde; 10 adet villa ise özel mülkiyetli araziler üzerinde inşâ edilecektir.

Projenin inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI ADI	İNŞÂ EDİLECEĞİ PARSEL NO	EMSALE DÂHİL İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Ana otel bloğu	88/2	13.431	31.197
Sahil otel bloğu	87	3.815	14.559
24 odalı bungalow	88/2	918	918
Bungalowlar	88/2	10.660	10.660
Villalar	50/1, 51/2, 52/1, 53/1	2.390	2.390
Hizmet binaları	88/2, 144	977	977
TOPLAM		32.191	60.701

OTEL BLOKLARI

Otellerin planlanan özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İNŞÂ 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 inşâ edilecektir. 24 odalı olması planlanmaktadır.

Toplam inşaat alanı 918 m² olacaktır.
Odalar kiraya verilecektir.

DİĞER BUNGALOWLAR

Bungalowların uzun dönemli kiraya verilmesi planlanmaktadır.

İNŞÂ 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 inşâ edileceklerdir.
Her bir villanın inşaat alanı brüt 239 m² olacaktır.
Toplam 10 adet villa inşâ edilecek olup toplam inşaat alanı 2.390 m²'dir.

HİZMET BİNALARI

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

5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI





5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

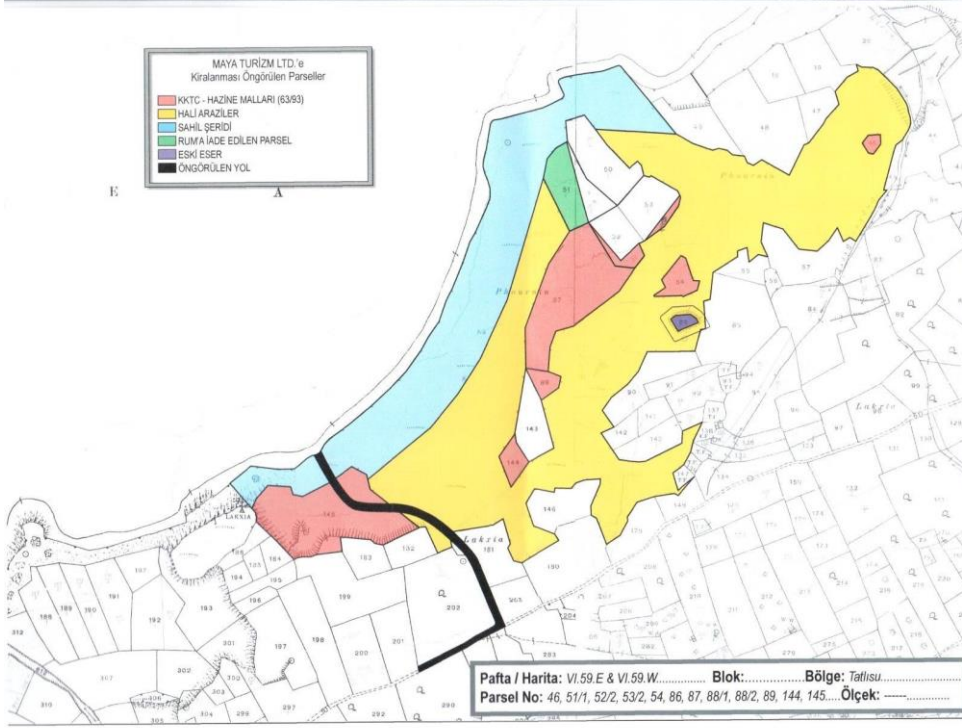
Değerleme konusu taşınmazlar 144 Ada sırasıyla 187-188-190-192 parsel (VI Pafta, 59 Harita 50/1 - 51/2 - 52/1 - 53/1 nolu parseller) numaralı tarla nitelikli taşınmalar ile “Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme yasası(63/93 sayılı yasa)ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında yapılan tüzük.” kapsamında 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. Parsellerin toplam alanı 273.466,50 m² yüzölçüme 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-

187-188-53/2-192-190 numaralı parseller bulunmaktadır. 145 numaralı parsel batı yönde, 54 parsel ve 46 parsel ise 88/2 numaralı parsellin iç kısmında konumlanmaktadır.

Özel Mülkiyete Konu Araziler			
Sıra	Eski Parsel No	Yeni Parsel No	Yüzölçüm (m2)
1	50/1	190	3.328,12
2	51/2	192	2.487,46
3	52/1	187	2.734,07
4	53/1	188	4.170,87
TOPLAM ALAN			12.720,52

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.



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

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi

yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan “**Kalıntı Yöntemi**” kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

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

Remax Neta 0530 737 80 10

Taşınmazlara yakın konumda güneyinde yer alan 6 adet parselin birleşiminden oluşan toplam 47.517m² alanlı tarla nitelikli taşınmazlar için toplam 900.000,-GBP istenmektedir.
(m² satış değeri 18.94-GBP / ~96 ,-TL)

North Hills Estate 0548 880 22 25

Taşınmazlara yakın ve denize benzer yakınlıkta 8697m² alanlı tarla nitelikli taşınmaz için 170.000,-GBP istenmektedir. (m² satış değeri 19.55-GBP / ~99,-TL)

North Hills Estate 0548 880 22 25

Taşınmazların yaklaşık 7km doğusunda Girne Yolunun güneyinde yer alan 35 dönüm olduğu bilgisi verilen tarla nitelikli taşınmazın dönümü (1.339m²) için 25.000,-GBP istenmektedir.
(m² satış değeri 18.67-GBP / ~95,-TL)

IQ Global Gayrimenkul 0548 866 26 66

Taşınmazların bulunduğu bölgede 24535m² olduğu bilgisi verilen tarla nitelikli taşınmaz için 400.000,-GBP istenmektedir.
(m² satış değeri 16.30-GBP / ~83 ,-TL)

Beyler And Co. 0533 868 47 11

Taşınmazlara yakın konumda Girne ve Karpaz Yolları yakınında 4962m² alanlı tarla nitelikli taşınmaz için 50.000,-GBP istenmektedir. Emsalin şerefiyesi taşınmazlara göre daha düşüktür.
(m² satış değeri 10-GBP / ~51 ,-TL)

Batı Estate Agents 0542 857 10 02

Tatlısu belgesinde taşınmazların güneyinde daha iç kısımda yer alan üçgene yakın formda iç yola cepheli 3187m² alanlı tarla nitelikli taşınmaz için 39.999,-GBP istenmektedir. Emsalin şerefiyesi taşınmazlara göre daha düşüktür.
(m² satış değeri 12.55-GBP / ~64 ,-TL)

North Hills Estate 0548 880 22 25

Taşınmazlar ile aynı bölgede Girne yolunun güneyine cepheli 9.5 dönüm olduğu bilgisi verilen tarla nitelikli taşınmazın dönümü (1.339m²) için 20.000,-GBP istenmektedir. Emsalin şerefiyesi taşınmazlara göre daha düşüktür.
(m² satış değeri 14.94-GPB / ~76 ,-TL)

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, alanları, parsel şekli, satış kabiliyetleri değerlendirilerek alınan emsaller doğrultusunda birim arsa satış değerinin 51 TL/m² –99TL/m² gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, Ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri rapora konu parsellerin ulaşım durumu, deniz kenarında olması, devlet arazilerine komşu olması, daha önceki yıllarda yapılan çalışmalar, yabancı para birimindeki değişimler dikkate alınmış 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 USD =3.7719, 1 GBP = 5.0803.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.7787, 1 GBP =5.1068.-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 Kalamı 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.

Hazine Evler 0533 883 70 01

Gazimağusa Tatlısu sınırlarında deniz kenarında site içerisinde 4+1 özellikli 274m² alanlı olduğu beyan edilen sosyal donatılı site içerisinde villa 220.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 802,-GBP / ~4074,-TL)

Hazine Evler 0533 883 70 01

Gazimağusa Tatlısu sınırlarında deniz kenarında site içerisinde 4+1 özellikli 186m² alanlı olduğu beyan edilen sosyal donatılı site içerisinde villa 105.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 564,-GBP / ~2865,-TL)

Batı Estate Agents 0542 857 10 02

Gazimağusa Tatlısu sınırlarında deniz ve orman manzaralı site içerisinde 3+1 özellikli 206m² alanlı olduğu beyan edilen villa 150.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 728,-GBP / ~3698,-TL)

Batı Estate Agents 0542 857 10 02

Gazimağusa Tatlısu sınırlarında deniz ve orman manzaralı site içerisinde 3+1 özellikli 120m² alanlı olduğu beyan edilen villa 88.000,-GBP fiyatla satılıktır. (m² satış değeri ~ 733,-GBP / ~3723,-TL)

KKTC'deki Bazı Oteller

Tesis Adı	Kategori	Bölge	Konaklama Şekli	Yatak Sayısı	Yatak Fiyatı
Cratos Hotel	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	820	350 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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle 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 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim 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 kiralanın 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 % 55’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 yaşanan artış ve dalgalanmalar neticesinde rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede 2016 yılına göre gayrimenkul fiyatlarında yabancı para birimine göre artış olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa Değeri; 6.5 Maddesinde belirtilen emsalleri ve açıklaması doğrultusunda taşınmazların birim değeri ve ulaşılan değeri aşağıdaki gibidir.

Özel Mülkiyete Konu Araziler							
Sıra	Parsel				Yüzölçüm (m2)	Birim Değer TL/m2	Taşınmaz Değeri
1	190	Eski 50/1 Parsel No			3.328,12	117	389.390 ₺
2	192	Eski 51/2 Parsel No			2.487,46	117	291.033 ₺
3	187	Eski 52/1 Parsel No			2.734,07	117	319.886 ₺
4	188	Eski 53/1 Parsel No			4.170,87	117	487.992 ₺
K.K.T.C. Kiralanan Araziler						TOPLAM	1.488.300,84 ₺
Sıra	Parsel	Yüzölçüm K.K.T.C.			Yüzölçüm (m2)	Birim Değer TL/m2	Taşınmaz Değeri
		Dönüm	Evlek	Ayakkare			
1	46		1	2300	548,70	51	27.915 ₺
2	52/2		3		1.004,40	51	51.099 ₺
3	53/2		1	2700	585,90	51	29.808 ₺
4	54	1	2		2.008,80	51	102.198 ₺
5	86		1	2700	585,90	51	29.808 ₺
6	87	11	2		15.400,80	51	783.516 ₺
7	89		3	2500	1.236,90	51	62.927 ₺
8	144	1	1		1.674,00	51	85.165 ₺
9	145	12	3		17.074,80	25	422.601 ₺
10	88/2	115	3	1800	115.179,80	74	8.552.100 ₺
11	88/2				40.000,00	25	990.000 ₺
12	88/1A	48	1	2800	64.876,80	25	1.605.701 ₺
Fark				800	74,40	45	3.325 ₺
						TOPLAM	12.746.161,73 ₺
TOPLAM DEĞER						14.234.462,57 ₺	

Pazar Yöntemi sonucu taşınmazların toplam değerinin ~14.235.000,00-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.

İndirgeme Oranı Hesaplanması:

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı, indirgeme oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı, indirgeme oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

i. Risksiz (Kesin) Getiri Oranı: Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.

ii. Risk Primi: İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Risk Primi hesaplanırken ülke riski, sektör riski ve gayrimenkul yatırımının kendi özel riskleri göz önünde bulundurularak bir risk primi belirlenir. Risk primi finansal yatırım araçlarında faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki farkla ilişkilidir. Türkiye’de günümüzde faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki fark Türk Lirası para birimi cinsinden %2,50 ila %4,50 arasında seyretmektedir.

Buradan hareketle;

Risksiz Getiri Oranı (Ro): %10,00

Risk Primi (Rp): %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %10,00 + %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %13 olarak hesaplanmıştır.

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 2018 yılında başlayarak 2019 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.

- Taşınmazların yer aldığı proje de dikkate alınarak 2017 yılı için m² satış değeri 4.850,-TL olarak hesap edilmiş ve yıllık artış oranı %6 kabul edilmiştir.
- Projenin 2018 yılında %10, 2019 yılında %70, 2020 yılında %20'unun satılacağı varsayılmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda villaların toplam satış değeri 10.141.000-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 %6 kira artış oranına sahip olacağı, kiraya verilen bungalow'ların otel kapsamındaki hizmetlerden yararlanabileceği düşülerek kira hesaplamasında bölgedeki mülklerin yıllık getirilerinin pazar değerlerine oranı üzerinden 2017 yılı için toplam aylık kira değerinin 366.360-TL olacağı hesaplanmış ve projenin tamamlanması ile 2020 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 44.812.000-TL olarak hesaplanmıştır.

Otel

Veriler ve Varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- 38 Yıllık Üst Hakkı süresi alınmıştır.
- İndirge oranı R=0,13 kabul edilmiştir.
- Otel'in bütün yıl hizmet verdiği (365 Gün)
- 228 otel odası ve 24 bungalow üzerinden hesaplama yapılmıştır.
- Ortalama oda ücreti 315,-TL kabul edilmiştir.
- Doluluk oranı ort.%60 alınmıştır.
- Yıllık artış oranı %4 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 % 40'u 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 ~ 102.428.000,-TL olarak bulunmuştur.

7.4.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

- Projenin 2018 yılında başlayacağı ve 2019 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılarak her iki dönemde de %50 'sinin tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyetinin 2018 ve 2019 yılları için %15 oranında artacağı öngörülmüştür.

- İskonto oranı %13 olarak kabul edilmiştir.
- Rapor ekinde sunulan indirgenmiş nakit akım tablosuna göre projenin maliyetinin bugünkü değeri 140.320.000TL 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 Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucu taşınmazların toplam değerinin **~14.235.000,-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 **Kalıntı Yöntemine** göre ortaya çıkan geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır.

	Projenin hasılatının BUGÜNKÜ toplam değeri (TL)
Otel bloğu	102.428.000,-TL
Bungalowlar	44.812.000,-TL
Villalar	10.141.000,-TL
TOPLAM	157.381.000,-TL
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 140.320.000,-TL
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	17.061.000,-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 **“Pazar Yöntemi”** Yöntemiyle bulunan değerlerin nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüş ve rapora konu taşınmazların nihai pazar değeri için **14.235.000,-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 kiralanan 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. 1083-1084-1086-1088 Tapu koçanlarında kayıtlı 144 Ada sırasıyla 187-188-190-192 parseller (Eski: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 Güncel Adil Piyasa Değeri ve Üst Hakkı Değeri için 14.235.000.-TL (OnDörtMilyonİkiYüzOtuzBeşBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZ	TL	GBP	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	14.235.000	2.787.460	3.767.169

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 16.797.300.-TL'dir.

* Ekspertiz raporunun tanzim tarihi itibarıyla, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD =3.7719, 1 GBP = 5.0803.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.7787, 1 GBP =5.1068.-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: Etiler, Beşiktaş, İstanbul No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: 0212 340 26 28
Etiler / Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 340 26 28
www.bagidegerleme.com