

DEĞERLEME RAPORU

PERA GYO A.Ş.

**Gazimağusa / KKTC
(Parseller)**

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet / Kira sözleşmesinden doğan hak
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 02 Aralık 2019 - 003
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Rapor No	: 2019/6985
Değerleme Konusu	144 Ada, 190, 192, 187, 188, 181, 194, 186, 189, 154, 47, 155, 185, 184, 182 ve 180 parseller ile 143 Ada, 11, 1 ve 8 no'lu parseller (Eski: VI pafta,
Gayrimenkullerin Adresi	: 59 harita no, 88/1A, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller) Tatlısu - Gazimağusa / KKTC
Tapu Bilgileri Özeti	Mağusa Kazası, Tatlısu Köyü, 144 Ada, 190, 192, 187, 188, 181, 194, 186, 189, 154, 47, 155, 185, 184, 182 ve 182 parseller ile 143 Ada, 11 ve 8 no'lu'de tapuya kayıtlı olan tarla ve hali arazi vasıflı parseller
Sahibi	: Bkz. Rapor - Mülkiyet durumu
İmar Durumu	: Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
Parselin Brüt yüzölçümü	KKTC Hükümeti'nden kiralanan....: 260.251,20 m ² : <u>Özel Mülkiyette olan.....: 12.720,52 m²</u> Toplam: 272.971,72 m²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerlerinin ve kira sözleşmesinden doğan hakkının devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Ve Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın Devir Değeri	14.440.000,-TL	2.427.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401223)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	26
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	29
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	39
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	47
9. BÖLÜM	SONUÇ	49

1. BÖLÜM**DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI****1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları**

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazın İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM**RAPOR BİLGİLERİ****2.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerleme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde, 2019/6985 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 406315 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Evrim Barış AYDOĞDU ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2019 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 02.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi	: 01 Aralık 2018
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2018
Rapor No	: 2018/6181
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223

Taşınmazların Toplam Pazar ve Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın Devir Değeri	14.375.000,-TL
--	-----------------------

3. BÖLÜM**ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler**

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

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 21.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 77,55
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Denizli Alışveriş Merkezi – Ofis projesi ve 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama, Kıbrıs Arsalar (iştiraklerde)

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne ait olup üst hakkı niteliğindeki taşınmazlarda kiracı taraf yine Maya Turizm Ltd. Şirketi'dir. Maya Turizm Ltd. Şirketi, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 50 hisse ile iştirakidir. Değerlemeye konu parsellerin 260.251,20 m²'si KKTC Hükümeti'nden kiralanmıştır. 12.720,52 m²'si ise Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne aittir.

Özel Mülkiyetli Araziler:

İli	: Gazimagosa
İlçesi	: -
Mahallesi	: Tatlısu
Pafta	: S31-A-15-A-4-D (Eski: VI)
Harita	: - (Eski: 59)
Niteliği	: Tarla
İktisap Tarihi	: 08.05.2009
Malik	: Maya Turizm Ltd.

KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1086	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12
1088	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46
1083	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07
1084	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87
TOPLAM				12.720,52

Not: Parsel yüzölçümleri Tapu ve Kadastro Dairesi'nden temin edilen Taşınmaz Mal Araştırma Belgeleri üzerinden alınmıştır. Taşınmaz mal koçanlarında aşağıdaki tabloda yer alan eski ada ve parsel numaraları ile eski KKTC yüzölçümü birimleri görülmektedir. Yine aşağıdaki tabloda eski mal koçanlarında yer alan KKTC Birimlerinden dönüşüm yolu ile elde edilen yüzölçümleri yer almaktadır. Tapu ve Kadastro Dairesi ile yapılan görüşmede metrik sisteme geçildiği ve paftaların sayısallaşması esnasında parsellerin yüzölçümlerinde değişiklikler olduğu beyan edilmiştir.

ESKİ KAYITLAR							
ADA-PARSEL NO	KOÇAN NO	HARİTA NO (ESKİ)	PARSEL NO (ESKİ)	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
				DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
144/190	34933	59	50/1	2	2	---	3.348,00
144/192	34946	59	51/2	1	3	1.600	2.492,40
144/187	34937	59	52/1	2	---	2.800	2.938,80
144/188	34939	59	53/1	3	1	900	4.436,10
TOPLAM							13.215,30

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

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

Kiralanan arazilerin mülkiyet dağılımı aşağıdaki şekildedir.

KKTC'den Kiralanan Araziler(*):

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

MÜLKİYETİN KAPSAMI	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC) (*)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
		DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
Sözleşme 2/UH	88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	115.179,80
	88/2 Sahil tarafı				40.000,00
	88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80
Sözleşme 2/UT	52/2	---	3	---	1.004,40
	53/2	---	1	2.700	585,90
	54	1	2	---	2.008,80
	46	---	1	2.300	548,70
	86	---	1	2.700	585,90
	87	11	2	---	15.400,80
	89	---	3	2.500	1.236,90
	144	1	1	---	1.674,00
	145	12	3	---	17.074,80
	Fark	---	---	800 (**)	74,40
TOPLAM					260.251,20

(*) 1 Dönüm: 1.339,20 m², 1 Evlek: 334,80 m² ve 1 Ayak kare: 0,093 m²'dir.

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

(***) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı'ndan kiralanan gayrimenkullere ait taşınmaz mal araştırma belgesi mevcut olmayıp, tapu bilgileri Müşteri Şirketten temin edilmiştir. Tapu ve Kadastro Dairesinden eski kayıtların doğru olduğu şifahen teyit edilmiş olup metrik sisteme geçilmiş olması sebebiyle tüm parsellerin pafta, ada, parsel numaraları ve yüzölçümlerinin değiştiği öğrenilmiştir. Ayrıca bazı parsellerin bölgeden geçen yol ile ifraz edildiği görülmüştür. Raporun konusu sözleşmeden doğan hak olması sebebiyle değerlemede parsellerin sözleşmede yer alan yüzölçümleri dikkate alınmıştır. Sözleşmelerin yeni tapu kayıtlarına göre yenilenmesi önerilmektedir.

Tapu ve Kadastro Dairesi ile yapılan görüşmelerde 88/1 parselin ifraz edilerek 88/1/1 ve 88/1/2 parsellerin oluştuğu, 88/2 parselin ifraz edilerek 88/2/1 ve 88/2/2 parsellerin oluştuğu ve 145 parsellerin ifraz edilerek 145/1 ve 145/2 parsellerin oluştuğu öğrenilmiştir. Sözleşmeye konu parsellerin bölge paftalarının metrik sisteme geçmesi sebebiyle pafta, ada, parsel ve yüzölçümleri değişmiş olup aşağıdaki tabloda güncel halleri sunulmuştur.

ESKİ PARSEL	YENİ KAYITLAR			
	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
88/2	S31A15A4A	144	181	175.513,37
	S31A15A4D	143	11	1.177,88
88/1	S31A15A4A	144	194	52.200,28
	S31A14B3-S31A14C2	143	1	26.278,26
52/2	S31A15A4D	144	186	1.268,05
53/2	S31A15A4D	144	189	795,92
54	S31A15A4D	144	154	1.973,92
46	S31A15A4C	144	47	517,52
86	S31A15A4D	144	155	572,17
87	S31A15A4D	144	185	15.550,43
89	S31A15A4D	144	184	1.281,45
144	S31A15A4D	144	182	1.645,99
145	S31A14B3-S31A14B3D	143	8	14.249,44
	S31A14B3	144	180	2.012,51
				295.037,19

4.1.2 Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmelerinin Analizi

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

Kiralanın malın tarifi ve adresi:

- 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
- 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 sayılı 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci

yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirlenen 17-1-200 ay²'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamaya, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almaya ve yukarıda kaydedilen kira bedelini mal sahibine ödemeyi kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlarla ilgili olarak işbu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007 tarihine kadar) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.
- 3) Kiracı, işbu sözleşmedeki kiralanan malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.
- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde avan proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.
Sözleşmenin tek taraflı olarak fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal etmiş olur. Kiracının kiralanan taşınmaz mal veya yapılan yatırımlarla ilgili hiç bir hakkı kalmaz.
- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m²'lik 5 yıldızlı hotel yapımını tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 7) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin

kiralanan bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.

- 8) Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanan arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun 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.
 - 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın sahilinden denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
 - 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak olabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartlar ki, Mal Sahibi herhangi bir zaman bu sözleşme şartlarına uygun olarak sözleşmeyi fesh edip kira süresini sona erdirirse, bu yöntem ile projeden icar hakkına sahip olan 3. şahıslara karşı, mal hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.
 - 11) Kira süresi sonunda işbu sözleşme kendiliğinden fesh edilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde, Kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve/veya Kiralayana kalacaktır.
- Kiracı kira süresi sonunda kendisine işbu Kira Sözleşmesi ile kiralanan maldan ve kendisinin yaptığı yatırımlardan, tesise ait taşınır veya taşınmaz herhangi birşeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

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

- 1) Taraflar, Bakanlar Kurulu'nun; S(K-II) 1485 – 2007 sayı ve 08.08.2007 tarihli kararı ile S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararı ve S(K-II) 2047 – 2007 sayı ve 24.10.2007 kararları doğrultusunda 16.03.2007 tarihli ve 2/UT, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;
 - "a) Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları kırmızı ile belirtilen 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54, 86 ve 145 no'lu 30-0-200 ay²'lik arazilerin kiralınması," şeklinde değiştirilmesini,
 - Kira süresi maddesinin; "01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay'dır." şeklinde değiştirilmesini,

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

Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.

- 2) Kiracı Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 6. maddesi uyarınca yatırım konusu arazilere yapılması öngörülen yatırım alanına ulaşımın sağlanması için ayrılan Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59 parsel 179'un Kuzey Doğu Sınırından 36 ayak genişliğindeki kamu yolunun Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.
- 3) Taraflar arasında 16.03.2007 tarihinde imzalanan 2/UT, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. ve 3. maddelerinin Maliye Bakanlığı'nın 25.10.2007 tarihli onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte eder.
 - a. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarihi ve adresi maddesinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak işbu Ek Sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde, avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili tüm mercilerin onayı ile teşvik belgesi alacağını kabul ve deruhte eder." şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.
 - b. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin 3. maddesinin, "Kiracı, yapacağı yatırım ile ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaata başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve 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 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 47.144,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirlenen 119-2-200 ay²'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamaya, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almaya ve yukarıda kaydedilen kira bedelini mal sahibine ödemeyi kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlarla ilgili olarak işbu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007 tarihine kadar) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.
- 3) Kiracı, işbu sözleşmedeki kiralanan malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.
- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde avan proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.

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

- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m²'lik 5 yıldızlı hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 7) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin kiralanan bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.
- 8) Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanan arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun bulduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın sahilten denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
- 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak olabilir. 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, mali hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.
- 11) Kira süresi sonunda işbu sözleşme kendiliğinden fesh edilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde, Kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve/veya Kiralayana kalacaktır.

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

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

- 1) Taraflar, Bakanlar Kurulu'nun; S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararı ve S(K-II) 2047 – 2007 sayı ve 24.10.2007 kararları doğrultusunda 16.03.2007 tarihli ve 2/UH, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;
 - "a) Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları sarı ile belirtilen 88/2 ve 51/1 parsel no'lu 119-2-200 ay²'lik hali arazilerin kiralanması
 - b) Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu Ek Sözleşme-1'in ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile belirtilen 88/1 A parsel no'lu 48-1-2800 ay²'lik hali arazinin sadece rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilden denize giriş ve çıkışını ve/veya geçişini engellemek ve herhangi bir ücret talep etmemesi şartı ile kiralanması" şeklinde değiştirilmesini
 Kira süresi maddesinin; "01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay'dır." Şeklinde değiştirilmesini,
 Kira bedeli maddesinin; "yıllık kira bedeli "1. yıl 66.916,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır." Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 6. maddesi uyarınca yatırım konusu arazilere yapılması öngörülen yatırım alanına ulaşımın sağlanması için ayrılan Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59 parsel 179'un Kuzey Doğu Sınırından 36 ayak genişliğindeki kamu yolunun Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.
- 3) Taraflar arasında 16.03.2007 tarihinde imzalanan 2/UH, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. ve 3. maddelerinin Maliye Bakanlığı'nın 25.10.2007 tarihli ve DEM.0.00-2/UT,2370 – 393 – 2/UH,2370 – 393 onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte eder.
 - a. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarihi ve adresi maddesinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak işbu Ek Sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde, avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili tüm mercilerin onayı ile teşvik belgesi alacağını kabul ve deruhte eder." Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

- b. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin 3. maddesinin, "Kiracı, yapacağı yatırım ile ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaaat başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder." Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

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 bu parsel dikkate alınmamıştır.

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, bölgedeki yol kamulaştırması işlemlerinin 2015 yılı içerisinde tamamlandığı öğrenilmiştir. Bu nedenle kamulaştırma tamamlanana kadar parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ön onayın kamulaştırma işlemleri tamamlanana kadar planlama dairesinde bekletildiği, akabinde kamulaştırma işlemi tamamlandıktan sonra ön onayın verildiği belirtilmiştir. Bunun yanında ruhsat başvurusu için gerekli olan ÇED Raporunun, ilgilisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'nden ek koşullara uyulması şartı ile 07.11.2012 tarihinde "ÇED Olumlu Kararı" alınmıştır. Ancak Turizm ve Çevre Koruma Dairesi ile yapılan görüşmede "ÇED Olumlu" kararının 5 yıl süre ile geçerli olduğu, halihazırda süresinin dolduğu için ruhsat başvurusu için raporun yenilenmesi gerektiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

Kira sözleşmelerindeki maddelere göre gerekli yasal izinlerin alınması ve yatırımın başlaması için belirlenen süreler aşılmıştır. Yukarıda bahsedildiği üzere parseller üzerinde sözleşme süresi kapsamında yatırım yapılamamasının nedeni kamu kaynaklı olumsuzluklardır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nin 04.12.2019 tarih ve DEM.0.00-177/21-19/E.2391 sayılı yazısında 16.03.2007 tarihli kira sözleşmelerinin ve 14.11.2007 tarihli ek sözleşmenin halen geçerli olduğu belirtilmiştir. Yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca kira sözleşmesine konu parsellerin tamamının pafta, ada, parsel numaraları ile yüzölçümleri değişmiş ve bazı parseller ifraz olmuştur. Sözleşmelerin yeni tapu kayıtlara göre yenilenmesi önerilmektedir.

4.1.3 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

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

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

Değerleme konusu 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 88/1A ve 88/2 numaralı parsellerin tamamı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı adına kayıtlıdır. Konu gayrimenkuller için 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaralı kira sözleşmeleri ile 14.11.2007 tarihli Ek Sözleşme-1 (2 adet) hazırlanmıştır.

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

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

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

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

4.1.4 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Şehir Planlama Dairesi'nden daha önce alınmış olan imar durumu belgesinde 18.12.2019 tarihi itibarıyla herhangi bir değişiklik olmadığını gösteren imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların imar ve yapılaşma izni konularında Tatlısu Belediyesi'nin herhangi bir yetkisi bulunmamaktadır.

- o İnşaat izinlerini Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin görüşü doğrultusunda Geçitkale Bucak Müdürlüğü vermektedir.
- o Rapor konusu parseller 24.10.2004 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.
- o Söz konusu emirname 19.01.2006, 23.01.2009, 15.02.2010 ve 23.03.2013 tarihli değişiklik emirnameleri ile güncel halini almıştır.
- o Bu emirnameye göre; 145 ve 88/1 no'lu parseller "**Sahil Şeridi**" alanında,

51/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller ise "Sarı Bölge"de yer almaktadırlar.

- o Söz konusu Emirname'ye göre "Sarı Bölge" içerisinde aşağıdaki yapılaşma izinleri verilebilmektedir.
 - Otel binalarında inşaat toplam alan 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.
- o Söz konusu Emirname'ye göre; "Sahil Şeridi" içerisinde ise; "kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet edecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak, hiçbir gelişme; halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. Planlama makamının uygun görmesi ve inşaat toplam alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir" denilmektedir.
- o Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller dışında) kamu yolu oluşturulduğu ve kamulaştırma işlemlerinin 2015 yılı içerisinde tamamlandığı öğrenilmiştir. Bu nedenle parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ön onayın kamulaştırma işlemleri tamamlanana kadar planlama dairesinde bekletildiği, akabinde kamulaştırma işlemi tamamlandıktan sonra ön onayın verildiği belirtilmiştir. Bunun yanında ruhsat başvurusu için gerekli olan ÇED Raporunun, ilgisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'nden aşağıda belirtilen ek koşullara uyulması şartı ile 07.11.2012 tarihinde "ÇED Olumlu Kararı" alınmıştır.

Ek Koşullar

- Proje alanı içerisinde bulunan kumul sistemlerinin mevcut şekliyle korunması ve hiçbir şekilde inşaat sırasında ve sonrasında zarar verilmeyecek şekilde korunup muhafaza edilmesi,
- Atıksu arıtma tesisinin kurulup, işletilmesi, tüzükte belirtilen çıkış suyu standartlarının sağlanması,
- Deniz suyu arıtma tesisinin (RO) tesis üretim kapasitesi 500 m³/gün 'ün üzerinde

- olması halinde ÇED raporu hazırlanması,
- Proje alanı kıyısından itibaren deniz tarafında 500 m'lik kısmın çıplak kayalık "Cystoseria sp. Kaplı kayalık" habitat tipinin korunması,
- Deniz içerisinde dolaştığı literatürde onaylanan caretta, chelonia ve monachus türlerinin devamının sağlanması için deniz içerisine hiçbir yapı yapılmaması, deniz üstü eğlence araçlarının kullanımının öngörülmemesi,
- Antik taş ocağının bulunduğu alan bir eski eser alanı olduğundan, bu bölgeye inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması ve bu alana 10 m'lik bir koruma sınırı çekilmesi,
- Tesis faaliyete geçmeden önce, ilgili kurumdan kesin onay başvurusu sırasında Çevre Koruma Dairesi'nden olumlu görüş alınması.

ÇED İnceleme ve Değerlendirme Komisyonu tarafından onaylanan 102 Sayfa ve ek'lerinden (184 sayfa) oluşan "AQUA Dolce Turizm Tesisleri Projesi ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu"nda belirtilen proje ve önlemlere ayrıca yukarıda belirtilen ek koşullara uyulacağını taahhüt eden 19.11.2012 tarihli taahhütname şirket adına imza atmaya yetkili Özlem Onbaşı tarafından imzalanmıştır.

Ancak Turizm ve Çevre Koruma Dairesi ile yapılan görüşmede "ÇED Olumlu" kararının 5 yıl süre ile geçerli olduğu, halihazırda süresinin dolduğu için ruhsat başvurusu için raporun yenilenmesi gerektiği bilgisi şifahen alınmıştır.

4.1.5 İlgili Belediye İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların arşiv dosyası bulunmamaktadır.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı bir şerh, haciz ve ipotek bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

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

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

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

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede paftaların metrik sisteme geçilmiş olması sebebiyle tüm parsellerin pafta, ada, parsel numaraları ve yüzölçümlerinin değiştiği öğrenilmiştir. Raporun konusu, kira sözleşmesi bulunan parsellerde sözleşmeden doğan hak olması sebebiyle değerlemede parsellerin sözleşmede yer alan yüzölçümleri dikkate alınmıştır. Sözleşmelerin yeni tapu kayıtlarına göre yenilenmesi önerilmektedir. Parsellerin eski ve yeni kayıtlarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

ESKİ KAYITLAR												YENİ KAYITLAR			
PAFTA	HARİTA	PARSEL	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	DÖNÜŞTÜRÜLEN YÜZÖLÇÜM (M2)	İFRAZ SONUCU	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)				
ÖZEL MÜLKİYET PARSELLER	VI	59	50/1	2	2	---	3.348,00	S31A15A4D	144	190	3.328,12				
	VI	59	51/2	1	3	1,6	2.492,40	S31A15A4D	144	192	2.487,46				
	VI	59	52/1	2	---	2,8	2.938,80	S31A15A4D	144	187	2.734,07				
	VI	59	53/1	3	1	900	4.436,10	S31A15A4D	144	188	4.170,87				
TOPLAM												TOPLAM	12.720,52		
KİRALANAN PARSELLER	VI	59EW	88/2	115	3	1800	115.179,80	S31A15A4A	144	181	175.513,37				
	VI	59EW						S31A15A4D	143	11	1.177,88				
	VI	59EW	88/1	48	1	2800	64.876,80	S31A15A4A	144	194	52.200,28				
	VI	59EW						S31A14B3-S31A14C2	143	1	26.278,26				
	VI	59EW	52/2	-	3	-	1.004,40	S31A15A4D	144	186	1.268,05				
	VI	59EW	53/2	-	1	2700	585,90	S31A15A4D	144	189	795,92				
	VI	59EW	54	-	1	2	2.008,80	S31A15A4D	144	154	1.973,92				
	VI	59EW	46	-	1	2300	548,70	S31A15A4C	144	47	517,52				
	VI	59EW	86	-	1	2700	585,90	S31A15A4D	144	155	572,17				
	VI	59EW	87	11	2	-	15.400,80	S31A15A4D	144	185	15.550,43				
	VI	59EW	89		3	2500	1.236,90	S31A15A4D	144	184	1.281,45				
	VI	59EW	144	1	1	-	1.674,00	S31A15A4D	144	182	1.645,99				
	VI	59EW	145	12	3	-	17.074,80	S31A14B3-S31A14B3D	143	8	14.249,44				
	VI	59EW						S31A14B3	144	180	2.012,51				
	TOPLAM												TOPLAM	295.037,19	
GENEL TOPLAM												GENEL TOPLAM	307.757,71		

NOVA

4.3.2 Belediye İncelemesi

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nden alınan 18.12.2019 tarihli imar yazısına göre rapor konusu taşınmazların bir önceki imar durumlarının aynı olduğu fakat 03.12.2013 tarihinde alınan imar durumuna göre yapılaşma şartlarının değiştirildiği öğrenilmiştir. 15 Şubat 2010 tarihli Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'ne göre otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Bir önceki imar durumuna göre ise otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,25/1'i, inşaat taban alanı oranı % 15'i, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Değişikliğe dair resmi gazete ilanı ekte sunulmuştur.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların yapılaşmaya açık olan kısmının imar durumu "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"dır. Bölgede genel olarak Konut Alanı lejantına sahip parseller ve bir çok imarsız parsel bulunmaktadır. Altyapı genel olarak eksiktir.

4.5 Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup, dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup, yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazın herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ****5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerleme konu taşınmazlar; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa Kazası, Tatlısu Bölgesi sahil şeridinde yer alan özel mülkiyete konu olan S31A15A4D pafta, 144 ada, 190, 192, 187 ve 188 parseller ile kira sözleşmesine konu olan 144 ada, 181, 194, 186, 189, 154, 47, 155, 185, 184, 182 ve 180 no'lu parseller ve 143 ada, 11, 1 ve 8 nolu parsellerdir. Eski VI pafta, 59 harita no, 88/1A, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parsellerdir.

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

Toplam 273.392,10 m² yüzölçüme sahip araziler üzerinde; otel, villa ve apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Otel bünyesinde büyük bir casino ünitesi yer alacak olup villalar satışa sunulacak ve apart daireler ise uzun dönemli kiraya verilecektir. Otelin 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması düşünülmektedir.

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

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

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

Bölge, idari olarak Gazimağusa sınırları içerisinde yer almaktadır.



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1 Parsellerin Fiziksel Özellikleri

MÜLKİYETİN KAPSAMI	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
		DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
Sözleşme 2/UH	88/2 Kara tarafı	115	3	1800	115.179,80
	88/2 Sahil tarafı				40
	88/1 A Sahil bandı	48	1	2800	64.876,80
Sözleşme 2/UT	52/2	---	3	---	1.004,40
	53/2	---	1	2700	585,9
	54	1	2	---	2.008,80
	46	---	1	2300	548,7
	86	---	1	2700	585,9
	87	11	2	---	15.400,80
	89	---	3	2500	1.236,90
	144	1	1	---	1.674,00
	145	12	3	---	17.074,80
	Fark	---	---	800	74,4
TOPLAM KİRALANAN ARSALAR					260.251,20

MÜLKİYETİN KAPSAMI	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
ÖZEL MÜLKİYET	S31A15A4D	144	190	3.328,12
	S31A15A4D	144	192	2.487,46
	S31A15A4D	144	187	2.734,07
	S31A15A4D	144	188	4.170,87
ÖZEL MÜLKİYETE KONU ARSALAR				12.720,52

- Parsellerin toplam yüzölçümü **272.971,72 m²**'dir.
- Denize sıfır konumdadırlar.
- Sahile uzunlukları yaklaşık toplam 1,2 km'dir.
- Kısmen düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Kot farkı nedeniyle tüm noktalardan deniz manzarası mevcuttur.
- Sınırları mahallinde belirgin değildir.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel olacak herhangi bir unsur (yapı, ağaç vs.) yoktur.
- Açık alanlar kısmen çalı, kısmen maki, kısmen ise kayalık kaplıdır.
- Bölgede altyapı kısmen (elektrik, telefon hariç) eksiktir.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, aykırı bir durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yer almamaktadır.

5.6 Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

6. BÖLÜM

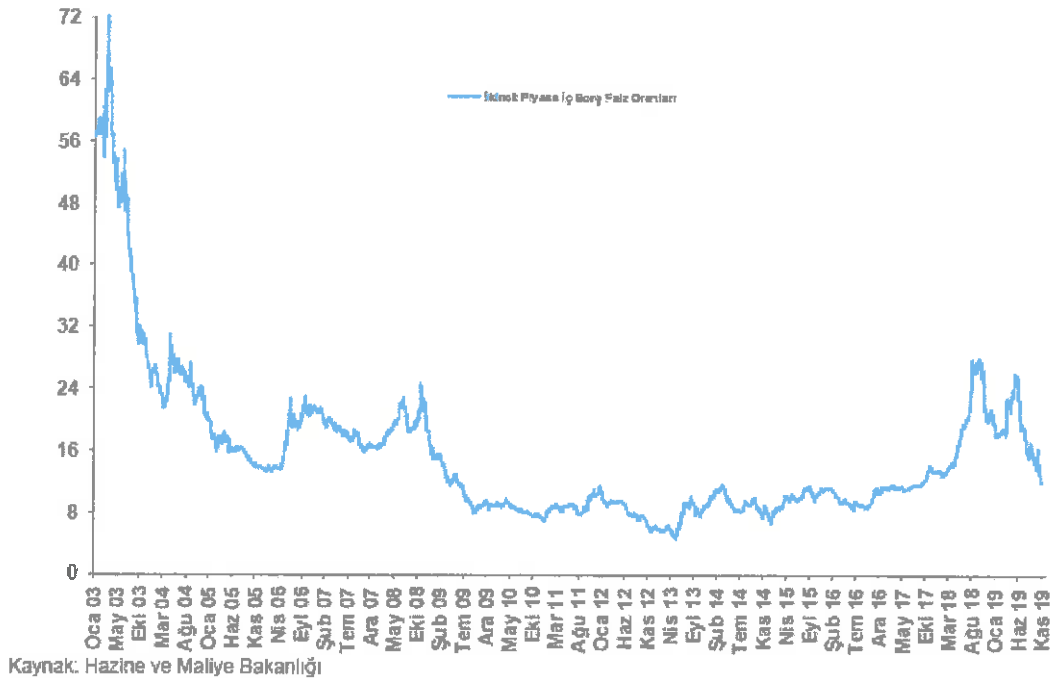
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 14 bandına gerilemiştir.

Faiz Oranı (%)



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 0,9 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla % 11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 3,8, sanayi sektörü % 1,6 arttı ve inşaat sektörü % 7,8 azalmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 artmıştır.

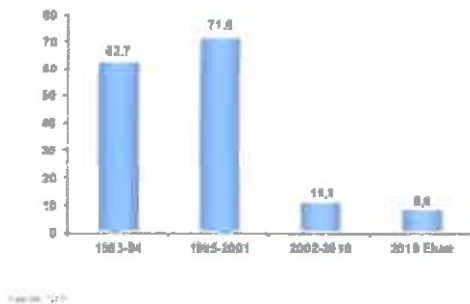
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

GSYH					
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I ^(r)	922 029	171 729	154,9	-2,3
	II ^(r)	1 023 855	174 506	170,6	-1,6
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9

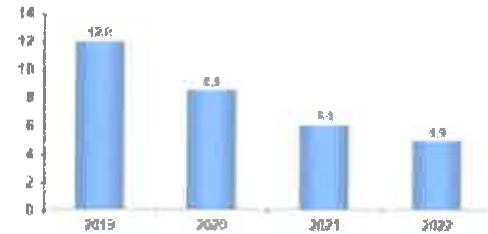
(r) ilgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



2019-2022 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Ekonomi Koordinasyon Kurulu, 2019-2021 Y8i Ekonomik Programı, Eylül 2019

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre % 0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre % 15,87 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında % 0,59, haberleşmede % 0,39, konutta % 0,36 ve ulaşırmada % 0,33 artış gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise % 0,15 ile lokanta ve oteller olmuştur.

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim % 14,35 çeşitli mal ve hizmetler % 14,03, sağlık % 13,85 ve lokanta ve oteller % 13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019
[2003=100]

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,87	15,63

Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektöründe yaşanan sorunlar nedeniyle büyüme yılın ikinci çeyrek döneminde önemli ölçüde yavaşlamış ve % 1,0 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise tersine dönmüş ve inşaat sektörü % 5,3 küçülmüştür. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler % 6,7 ve 1,0 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü % 0,8 büyümüştür. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü % 9,7 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde de küçülmenin devam ettiği ve inşaat sektörünün 2018 yılını % 8,7 daralama ile kapatmıştır.

2019 yılı ilk çeyreğinde GSYH'daki 2,4 oranında daralmaya karşılık inşaat sektörümüz 9,3 oranında negatif performans göstermiştir. İkinci çeyrekte ise genel ekonomideki genel ekonomideki %1,5 daralmaya karşılık inşaat sektörü 12,7 oranında küçülmüştür. Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2019 yılının ilk çeyreğinde inşaat harcamaları %16 oranında azalmıştır.

Yıllık büyüme hızları



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 57,1, yüzölçümü % 58, değeri % 48,9, daire sayısı % 63,8 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 33.538 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 9.702 adet ile Konya ve 7.768 adet ile Ankara illeri izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽²⁾	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m ²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(1) Yayı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 4,02 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,41, işçilik endeksi % 0,97 düşmüştür. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 3,43 düştü, işçilik endeksi % 24,63 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,53 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,61, işçilik endeksi % 1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 1,78 düştü, işçilik endeksi % 24,93 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019
[2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibarıyla konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretilmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 2,5 oranında azalarak 142.810 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve % 17,1 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve % 9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve % 6,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt’tur.

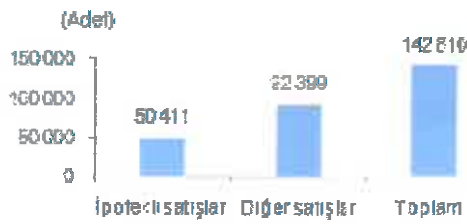
Konut satış sayıları, 2018-2019



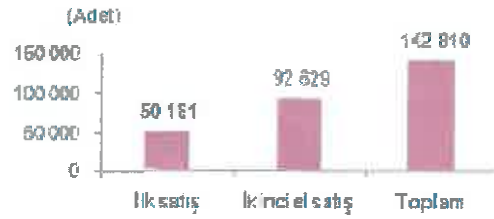
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 525,1 oranında artış göstererek 50.411 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 35,3 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve % 16,7 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 54,3 ile Artvin'dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 33,3 oranında azalarak 92.399 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve % 17,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almaktadır. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari'dir.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019

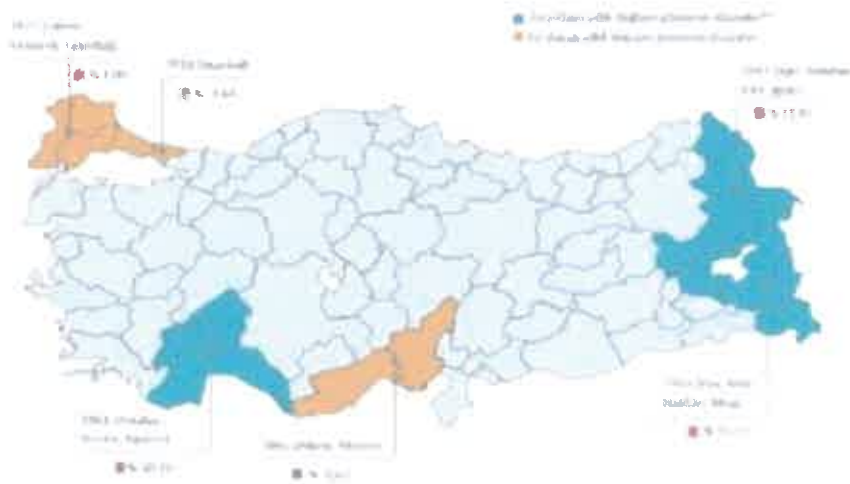


Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 32,9 azalarak 50.181 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 35,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve % 17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,59 oranında artarak 113,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,57 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul'da % 1,21 oranında azalış Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 1,05 ve 0,59 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul % 3,41 azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 3,78 ve 2,15 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretilmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının son çeyreğinde de gayrimenkule olan ilginin az olacağı ancak çeşitli kampanyalar ve desteklerle bölgesel ve lokal proje bazlı gayrimenkule olan talebin olacağı öngörülmektedir.

6.2 Bölge Analizi

Kıbrıs

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

Toprakları kuzeyde Dipkarpaz, batıda Güzelyurt, güneyde de Akıncılar'a doğru yayılır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Kıbrıs Cumhuriyeti toprakları arasında Birleşmiş Milletler'in kontrolünde tampon bölge bulunmaktadır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin önemli yerleşim yerleri, başkent Lefkoşa, Girne, Gazimağusa, Güzelyurt ve İskele'dir. KKTC, etkisinde bulunduğu Akdeniz ikliminden dolayı fazla yağış almaz. Genellikle sıcak ve kuraktır.

Kıbrıs'ın sahil kıyıları, aşağı yukarı yüz milyon senedir Chelonia mydas ve Caretta caretta kaplumbağaları tarafından ziyaret edilmektedir. Bu canlılar yumurtlamak için Mayıs ve Ağustos ayları arasında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kumsallarına gelmektedirler. Adanın kuzeyinde doğal mağaralar da bulunmaktadır. Sarkıt ve dikitleri ile İncirli Mağarası, İnönü'deki Sütünlü Mağara, olmak üzere 85 adet civarındaki doğal mağara bulunmaktadır.

Ada nüfusunun % 96'sını teşkil eden Türk ve Rum toplumlarının kültür ve dil farklılıklarından kaynaklanan ve 1963 -1974 yılları arasında 11 sene süregelen toplumsal sürtüşme ve savaşların neticesinde, Türkiye'nin "Barış Harekâtı" olarak adlandırılan askeri müdahalesi ile Kıbrıs adası, 1974'ten bu yana iki bağımsız devlete bölünmüştür.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KKTC Turizm Sektörü

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin en büyük gelirlerinden biri olan turizmin ülkede büyük bir yeri vardır. Ülke iklimi tüm yıl boyunca tatil için olanaklar sağlar. Yağışlar Aralık ve Ocak aylarında yoğunlaşıp ortalama deniz sıcaklığı altı ayı aşkın bir süre 20 °C dir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bahar aylarında saran yabancı çiçekleriyle ve havayı dolduran portakal, limon ve greyfurt çiçeği kokularıyla ünlüdür.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sahilleri yüzmek için Akdeniz'in elverişli ve güvenli, mekânlarındandır. Çoğu tatil tesislerinin modern yüzme havuzları yanında, doğu Akdeniz'in serin suları için güzel sahilleri bulunur.

Adanın iç kesiminde, Beşparmak Dağları güneyinde, geniş Mesarya ovası, Ercan Havalimanı ve ülkenin başkenti Lefkoşa bulunmaktadır. Lefkoşa şehrinin tarihi merkezi etrafı 5.5 km uzunluğunda şehir duvarı ile çevrilidir ve bu duvar hâlâ sağlamdır. Girişteki kapı Osmanlılar tarafından yapılmıştır. Doğu sahili boyunca tarihî, gelişmiş Gazimağusa kenti ve onun yanında Salamis antik kenti yer alır. Adanın en büyük yarımadası olan Karpaz yarımadası yeşil kaplumbağaların yumurtlama mekânıdır. Burada özel alanlar vardır ve giriş çıkış yasaktır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde gezilecek yerler arasında Lefkoşa, Venedik Sütunu, Girne Kapısı, Selimiye Cami, Yeşil Hat, Girne Eski Liman, Girne Kalesi, Bellapais Manastırı, St. Hilarion Kalesi, Gazimağusa şehri ve tarihi Gazimağusa Limanı, St. Barnabas Manastırı, Kertikli Hamamı, Namık Kemal Müzesi, Salamis Harabeleri, Othello Kalesi, Lala Mustafa Paşa Camii, Karpaz yer alır.

Egzotik Kıbrıs mutfağı, kendi tarihî ve deniz kültürünü yansıtmaları yanında, doğu ve batı kültürünün de ortak bir sentezidir.

Ülkede 2009 yılı itibarı ile 119 turistik konaklama tesisi, 15 diğer konaklama tesisi, 144 turizm ve seyahat acentesi, 25 casino ve 250 turistik restoran bulunmaktadır. Ülkedeki rehber sayısı 1192'dir. Toplam 9224 kişi turizm sektöründe çalışmaktadır.

Tatlısu

Tatlısu, geleneksel adıyla Akatu, de jure olarak Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Mağusa Bölgesi'nde ve de facto olarak ise Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin Gazimağusa İlçesi'nde yer alan bir kasabadır.

Girne şehrinin 40 km. doğusunda kalan Beşparmak Dağları ile Akdeniz sahilleri arasında bulunmak üzere Mağusa ilçesinin en kuzeybatısında kalmaktadır. Tatlısu'nun yüzölçümü, tarım alanları dahil olmak üzere yaklaşık 66 km² 'dir. Akdeniz sahil kıyıları 22 km. uzunluğunda olan yerleşim yerinde, genellikle kayalıklar, küçük kumsal ve koylar bulunmaktadır.

Tatlısu'da yaşamakta olan nüfusun tamamı göçmen kişilerden oluşmaktadır. İnsanların büyük bir kısmı Kıbrıs Harekâtı'ndan sonra Kıbrıs'ın güneyinden, bir kısmı ise Türkiye'nin çeşitli şehirlerinden göçmen olarak gelmiştir. Tatlısu'nun bugünkü nüfusu 1.500 civarındadır.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- o Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- o Çevrede çok sayıda konut arzı olması,
- o Sözleşmelerde belirtilen sürelerin aşılmış olması, (KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nün 24.12.2018 tarihli yazısında sözleşmenin yürürlükte olduğu beyan edilmesine karşın, sözleşme şartlarına göre istediği zaman tek taraflı fesh etme riski bulunmaktadır.)
- o Bölgede paftaların metrik sisteme geçmesi sebebiyle tüm parsellerin pafta, ada, parsel, yüzölçüm ve şekillerinde değişiklikler olması sebebiyle kira sözleşmelerinin yenilenmesinin gerekmesi,
- o Altyapıda eksikliklerin olması.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ancak son aylarda düşen gösterge faiz (konut faizlerinin düşmesi ile) ve düşen enflasyon oranı ile konut satışlarına da talebin arttığı görülmektedir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Kıbrıs gayrimenkul piyasası irdelendiğinde özellikle son döneme Türkiye'deki genel ekonominin de etkisiyle gayrimenkul piyasasına (arsa ve ticari gayrimenkule niteliğindeki) ilginin azaldığı gözlenmiştir. Yapılan piyasa araştırmalarında özellikle arsa niteliğindeki taşınmazların fiyatlarının geçen yıla göre aynı mertebelerde olduğu görülmüştür. Rapor konusu taşınmazlar niteliği (arsa) sebebiyle konut / ofis gibi taşınmazlara göre daha alım – satım hızı yavaştır. Taşınmazların sahip olduğu şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında detaylı değerlendirilmiştir.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve 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.

Pazar Yaklaşımı

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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin 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.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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 çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde bölgede yeterli sayıda emsal bulunması sebebiyle sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için bu yaklaşımın kullanıma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsaların ve konutların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Arsa Emsal Krokisi



1. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 150 m içeride yer alan, "turizm tercihi konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 9.743 m² yüzölçümüne sahip 2 parselin 300.000,-GBP (~ 2.305.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Mülk sahibi ile yapılan görüşmede yapılaşma şartlarının planlama dairesi ile görüşülerek proje aşamasında belirleneceği, ancak bölgede %40 bandında yapılaşma hakkı verildiği belirtilmiştir. Ayrıca parsellerin önünde 20 dönüm (26.760 m²) devlet arazinin olduğu, söz konusu alanın ilgili kurumlardan kiralanabileceği belirtilmiştir. Taşınmazın uzun süredir satılık olduğu bilinmekte olup 1 yıl kadar önce zamanın döviz kuru ile 2.010.000,-TL talep edildiği bilinmektedir. (Konum: 35.411871, 33.811567)
(m² satış değeri ~ 235,-TL)
İlgilisi: Mülk Sahibi ~ 0 (542) 868 28 11
2. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 825 m içeride yer alan, "konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 29,50 K.K.T.C. dönümü parselin 1 dönümünün (1.339,20 m²) 25.000,-GBP (~192.500,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yapılaşma şartlarının planlama dairesi ile görüşülerek proje aşamasında belirleneceği belirtilmiştir. Taşınmazın uzun süredir satılık olduğu bilinmekte olup 1 yıl kadar önce 1 dönümü için 175.000,-TL talep edildiği bilinmektedir. (Konum: 35.394637, 33.745186) (m² satış değeri ~ 145,-TL)
İlgilisi: İstanbul Gayrimenkul ~ 0 (546) 896 74 71

3. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 300 m içeride yer alan, "konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 12 K.K.T.C. dönümü parselin 1 dönümünün (1.339,20 m²) 30.000,-GBP (~230.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yapılaşma şartlarının planlama dairesi ile görüşülerek proje aşamasında belirleneceği belirtilmiştir. Parsel için 1 yıl kadar önce 35.000,-GBP (zamanın döviz kuruna göre ~235.000,-TL) talep edildiği bilinmektedir. (m² satış değeri ~ 170,-TL)
İlgilisi: İstanbul Gayrimenkul ~ 0 (546) 896 74 71
4. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 1 km içeride yer alan, arsa vasıflı toplam 60 K.K.T.C. dönümü parselin 1 dönümünün (1.339,20 m²) 180.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parselin yapılaşmaya müsait olduğu, ilgili kurumlarla görüşülerek kolaylıkla turizm ya da konut projelerinin yapılabileceği bilgisi alınmıştır. (m² satış değeri ~ 135,-TL)
İlgilisi: Kıbrıs Emlak ~ 0 (553) 232 95 83
5. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 2 km içeride yer alan, arsa vasıflı 35 K.K.T.C. dönümü (1 dönüm: 1.339,20 m²) parsel için 4.900.000,-TL talep edildiği öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede belirtilen parselin yapılaşmaya müsait olduğu, ilgili kurumlarla görüşülerek kolaylıkla turizm ya da konut projelerinin yapılabileceği bilgisi alınmıştır. (m² satış değeri ~ 105,-TL)
İlgilisi: Majesty Gayrimenkul ~ 0 (532) 609 74 80
6. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 200 mt içeride yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 15.915 m² yüzölçümüne sahip parselin 450.000,-GBP (3.460.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parselin yapılaşma şartlarının "%35, 2 Kat" olduğu belirtilmiş olup turizm tesisi için 3 kata izin verildiği beyan edilmiştir. (Konum: 35.399040, 33.739499)
(m² satış değeri ~ 215,-TL)
İlgilisi: North Hills Estate, Zeki Bey ~ 0 (548) 824 38 27

Emlak Ofisi Beyanları

7. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize komşu, "turizm alanı" lejantında kaldığı belirtilen parsellerin 1 K.K.T.C. dönümünü için (1.339,20 m²) 50.000 - 55.000,-GBP (~405.000,-TL) talep edildiği öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parselin şehir merkezine yakınlıkla değerlerinin arttığı belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 300,-TL)
İlgilisi: Koçak Gayrimenkul ~ 0 (541) 680 73 75

8. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize komşu, "turizm alanı" lejantında kaldığı belirtilen parsellerin 1 K.K.T.C. dönümünü için (1.339,20 m²) 25.000 - 50.000,-GBP (195.000,-TL - 385.000,-TL) talep edildiği öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parsellerin değerinin talep edilen rakamlara göre değişiklik gösterdiği, denize yakın mesafede konumlu parselin 1 dönümünün 25.000,-GBP olabildiği beyan edilmiştir.

(m² satış değeri ~ min. 145,-TL - max. 285,-TL)

İlgilisi: North Hills Estate, Zeki Bey ~ 0 (548) 824 38 27

9. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 1 - 1,5 km içeride yer alan, tarla vasıflı eğimsiz, düzgün topografik yapıya sahip parsellerin 1 K.K.T.C. dönümünü için (1.339,20 m²) 35.000,-GBP (~270.000,-TL) talep edildiği öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parsellerin yapılaşmaya müsait olduğu, ilgili kurumlarla görüşülerek kolaylıkla turizm ya da konut projelerinin yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

(m² satış değeri ~ 200,-TL)

İlgilisi: Kıbrıs Emlak ~ 0 (553) 232 95 83

Not : 1) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuruna göre 1,-GBP = 7,6902 TL'dir.

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

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payları bulunmaktadır.

KKTC'deki Bazı Oteller

TESİS ADI	KATEGORİ	BÖLGE	KONAKLAMA ŞEKLİ	YATAK FİYATI
Merit Crystal Cove Hotel & Casino	-	Girne	Ultra Herşey Dahil	425,-TL
Kaya Plazzo Resort & Casino	-	Girne	Tam Pansiyon Plus	745,-TL
Elexus Hotel Resort	-	Girne	Tam Pansiyon Plus	615,-TL
Korineum Golf & Beach Resort	-	Girne	Yarım Pansiyon	400,-TL
Nuhun Gemisi Deluxe Hotel	-	Bafra	Ultra Herşey Dahil	540,-TL
Acapulco Resort Hotel	5 Yıldız	Girne	Tam Pansiyon Plus	410,-TL
Cratos Premium Hotel	-	Girne	Tam Pansiyon Plus	515,-TL
Merit Park Hotel & Casino	-	Girne	Ultra Herşey Dahil	425,-TL

13.04.2020 - 20.04.2020 TARİH ARALIĞI İÇİN 7 GÜNÜN ORTALAMA YATAK BEDELİ ALINMIŞTIR.

KKTC'deki Bazı Casinolar

Bölgede; Cratos, Acapulco, Mercure, Celebrity, Deniz Kızı, Dome, Jasmin Court, Rocks, Merit, Elexus, Viva ve Les Ambassadeurs Casinoları bulunmaktadır.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde değerlendirme tarihine yakın bir zamanda satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi (Kara Tarafı 0 -5.000 m² Aralığındaki Değerlemeye Konu Parsellerin Analizi)

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kullanım alanı (m²)	9.743	39.506,4	16.070,4	80.352	46.872,00	15.915,00
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	235	145	170	135	105	215
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-10%	5%	-5%	5%	10%	-10%
Büyükölçüm düzeltmesi	0%	10%	5%	15%	15%	0%
Fiziksel özellikleri düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma hakkı düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-25%	-15%	-15%	-15%	-15%	-25%
Toplam şerefiye farkı	-35%	0%	-15%	5%	10%	-35%
Ayarlanmış değer (TL)	155	145	145	140	115	140
Ortalama emsal değeri (TL)	140					

Bölgedeki gayrimenkuller yabancı para birimi üzerinden pazarlanmaktadır. Son dönemde döviz kurlarındaki hızlı artışın gayrimenkul değerlerine aynı oranda yansımaması dikkate alındığında pazarlık payları yüksek belirlenmiştir.

Emsal analizleri taşınmazların kira sözleşmesinden doğan hakkı dikkate alınmaksızın özel mülkiyete sahip parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılmıştır. Ancak taşınmazlar kira hakkı sözleşmesi ise 48 yıl 2 ay süre ile Maya Turizm Ltd. Şti. kullanımındadır. Rapor tarihi (31.12.2019) kalan kira hakkı süresi ise 36 yıldır.

Taşınmazların 48 yıl 2 aylık kira sözleşmesinden doğan hakkın kalan süresinin pazar değeri arsa m² birim değerinin 2/3'ü oranında kabul edilmiş olup ~ 95,-TL (140,-TL x 2/3=) olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kalan üst hakkı süresin için belirlenen m² birim arsa değeri ise ~ 70,-TL (95,-TL x 432/578=) olarak hesaplanmıştır. 88/2 Kara tarafı kısmının m² birim değeri için 70,-TL, aynı hatta ve bir arka sırasında yer alan daha düşük yüzölçümüne sahip parsellerin m² birim değerleri 50 ve 70,-TL aralığında, sahil bandında yer alan parsellerin m² birim değeri için ise 25,-TL takdir edilmiştir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KKTC'den Kiralanan Araziler:

PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	m2 BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
NO	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE			
88/2 Kara tarafı	115	3	1800	115.179,80	70	8.063.000
88/2 Sahil tarafı				40.000,00	25	1.000.000
88/1 A Sahil bandı	48	1	2800	64.876,80	25	1.622.000
52/2	---	3	---	1.004,40	65	65.000
53/2	---	1	2700	585,9	65	38.000
54	1	2	---	2.008,80	60	121.000
46	---	1	2300	548,7	50	27.000
86	---	1	2700	585,9	25	15.000
87	11	2	---	15.400,80	70	1.078.000
89	---	3	2500	1.236,90	70	87.000
144	1	1	---	1.674,00	70	117.000
145	12	3	---	17.074,80	25	427.000
Fark	---	---	800	74,4	25	2.000
TOPLAM				260.251,20		(12.662.000) ~ 12.660.000

- Not: 1) KKTC resmi kurumlarından alınan şifai bilgilere göre, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına kiralanmış arazilerde kiralama sözleşmesinin sınırlı bir aynî hak olduğu, sözleşmenin tapuya şerh edilebildiği ve yeni düzenlemelerle birlikte bu hak üzerinde yatırım amaçlı ipotek tesis edilebildiği bilgisi alınmıştır.
- 2) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık veya devir edilecek bir arsa bulunamamıştır.
- 3) 86 no'lu parsel üzerinde eski eser bulunduğu imar paftalarından görülmüş olup bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Özel Mülkiyetli Araziler:

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	m2 BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
S31A15A4D	144	190	3.328,12	140	465.000
S31A15A4D	144	192	2.487,46	140	350.000
S31A15A4D	144	187	2.734,07	140	380.000
S31A15A4D	144	188	4.170,87	140	585.000
TOPLAM			12.720,52		1.780.000

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan sonuç:

KKTC Hükümeti'nden kiralanmış olan arazilerin pazar değeri: **12.660.000,-TL**

Özel mülkiyetli arazilerin pazar değeri.....: **1.780.000,-TL** olmak üzere

Arazilerin toplam pazar değeri **14.440.000,-TL** 'dir.

7.7 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

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

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde yeterli sayıda emsal olmasından dolayı Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Tapu ve Kadastro Dairesi ile yapılan görüşmede metrik sisteme geçildiği ve paftaların sayısallaşması esnasında parsellerin yüzölçümlerinde değişiklikler olduğu beyan edilmiştir. Ancak mevcut sözleşmelerde halihazırda eski parseller yer almaktadırlar. Yeni oluşan parsellerin yüzölçümü mevcut sözleşmedeki eski parsellerin toplam yüzölçümüne göre artmıştır. Eski sözleşmesinde geçerli olduğu yazısı ilgili kamu kurumunda temin edilmiştir. Ancak yeni oluşan parsellerin ilgili belediyede ne kadar terk olacağı ve sözleşmeye ne kadarlık bir yüzölçümü yansıyacağı belli olmadığında gelir indirgeme yöntemi bu rapor için kullanılamamıştır.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup, dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlardan mülkiyeti Maya Turizme ait olan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre parseller üzerinde bir proje başlatılması için değişen piyasa koşulları ve arazilerin alan değişiklikleri sebebiyle alternatif geliştirme projeleri (yaşlılar evi, devremülk vb) üzerinde de çalışmakta olup finansman araştırması yapıldığı öğrenilmiştir.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlardan 144 ada 187, 188, 190 ve 192 no'lu parseller tam mülkiyetli olup Maya Turizm şirketine aittir. Rapor konusu diğer parseller ise mülkiyetleri KKTC hükümetine ait olup 16.03.2007 tarihli kira sözleşmelerinin ve 14.11.2007 tarihli ek kira sözleşmeleri bulunmaktadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Taşınmazlar tapu kayıtları arsa niteliğinde olup yerinde de arsa vasfındadırlar.

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

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

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

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

9. BÖLÜM

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar ve kira sözleşmesinden doğan hakkının pazar/devir değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
4 adet parselin pazar değeri ve kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar/devir değerinin toplamı	14.440.000	2.427.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuruna göre; 1,-USD = 5,9509 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 17.039.200,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2019)

Saygılarımızla,


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Taşınmazın görüntüleri
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- İmar yazısı, plan örneği ve komisyon raporları
- Sözleşme örnekleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekler