



PERA GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kıbrıs Parselleri
Tatlısu – Gazimağusa / KKTC
2020/PERAGYO/002

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Aralık 2020 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 24 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2020
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2020/PERAGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Kira sözleşmesinden doğan hak
Raporun Konusu	: Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parsel ile diğer taşınmazların kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) Türk Lirası cinsinden toplam pazar / devir değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: 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, 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 / 4.1.1. Mülkiyet Durumu
Kullanım Hakkı Sahibi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Parseller boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Bkz. Rapor / 4.1.3. Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.1.5. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde; otel, villa ve apart daire bulunduran kompleks bir proje inşa edilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARİÇ)

Mülkiyeti Maya Turizm Ltd. Şti.'ye Ait 4 Adet Parsel İle Diğer Taşınmazların Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkının (Kalan Kullanım Hakkının) Türk Lirası Cinsinden Toplam Pazar / Devir Değeri	14.507.000,-TL
--	-----------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ANALİZİ	10
4.1.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	15
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	15
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	16
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	17
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	17
4.3.1.	KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	19
4.3.3.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	19
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	19
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	19
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	19
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	19
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	19
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	19
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	19
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	20
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	20
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	21
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	21

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	22
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	22
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	22
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	35
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	37
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	38
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	38
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	40
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	41
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	41
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	42
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	43
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	44
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	45
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	45
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	45
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	45
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	45
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	46
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	46
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	46
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	46
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
9. BÖLÜM	SONUÇ	47
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/PERAGYO/002 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Alican KOÇALI – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 01 Aralık 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin 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", 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 243 44 50
FAKS NO	: +90 (212) 243 81 78
TESCİL TARİHİ	: 06 Eylül 2006
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 250.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parsel ile diğer taşınmazların kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) Türk Lirası cinsinden toplam pazar / devir 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 Tebliği" 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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Maya Turizm Limited Şirketi'ne ait olup üst hakkı niteliğindeki taşınmazlarda kiracı taraf yine Maya Turizm Limited Şirketi'dir. Maya Turizm Limited 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.

4.1.1.1. ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER

SAHİBİ	: Maya Turizm Limited Şirketi
İLİ	: Gazimağusa
İLÇESİ	: ---
MAHALLESİ	: Tatlısu
PAFTA NO	: S31-A-15-A-4-D (Eski: VI)
HARİTA NO	: --- (Eski: 59)
NİTELİĞİ	: Tarla
KAYIT TARİHİ	: 08.05.2009

YENİ KAYITLAR					
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
1	1086	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12
2	1088	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46
3	1083	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07
4	1084	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87
TOPLAM					12.720,52

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 gözükmemektedir. 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								
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	HARİTA NO (ESKİ)	PARSEL NO (ESKİ)	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
					DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	144	190	59	50/1	2	2	0	3.348,00
2	144	192	59	51/2	1	3	1.600	2.492,40
3	144	187	59	52/1	2	0	2.800	2.938,80
4	144	188	59	53	3	1	900	4.436,10
TOPLAM								13.215,30

Not: 1 dönüm: 1.339,20 m², 1 evlek: 334,80 m² ve 1 ayakkare: 0,093 m²'dir.

KKTC Hükümeti'ne ait olan "Hali Arazî"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.

Kiralananan arazilerin mülkiyet dağılımı aşağıdaki şekildedir.

4.1.1.2. ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER

SAHİBİ	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığı
İLİ	: Gazimağusa
İLÇESİ	: ---
MAHALLESİ	: Tatlısu
PAFTA NO	: VI
HARİTA NO	: 59.E&W
NİTELİĞİ	: Hali arazi

ESKİ KAYITLAR						
SIRA NO	MÜLKİYETİN KAPSAMI	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
			DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	Sözleşme 2/UH	88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	155.179,80
2		88/2 Sahil tarafı				
3		88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80
4	Sözleşme 2/UT	52/2	0	3	0	1.004,40
5		53/2	0	1	2.700	585,90
6		54	1	2	0	2.008,80
7		46	0	1	2.300	548,70
8		86	0	1	2.700	585,90
9		87	11	2	0	15.400,80
10		89	0	3	2.500	1.236,90
11		144	1	1	0	1.674,00
12		145	12	3	0	17.074,80
13	---	Fark	0	0	800	74,40
						260.251,20

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

Not-2 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.

Not-3 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.

YENİ KAYITLAR					
SIRA NO	ESKİ PARSEL	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
1	88/2	S31A15A4A	144	181	175.513,37
2		S31A15A4D	143	11	1.177,88
3	88/1	S31A15A4A	144	194	52.200,28
4		S31A14B3-S31A14C2	143	1	26.278,26
5	52/2	S31A15A4D	144	186	1.268,05
6	53/2	S31A15A4D	144	189	795,92
7	54	S31A15A4D	144	154	1.973,92
8	46	S31A15A4C	144	47	517,52
9	86	S31A15A4D	144	155	572,17
10	87	S31A15A4D	144	185	15.550,43
11	89	S31A15A4D	144	184	1.281,45
12	144	S31A15A4D	144	182	1.645,99
13	145	S31A14B3-S31A14B3D	143	8	14.249,44
14		S31A14B3	144	180	2.012,51
					295.037,19

4.1.2. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ANALİZİ

4.1.2.1. 16.03.2007 TARİH VE 2/UT, 2370 – 393 NO'LU SÖZLEŞME

Kiralanın malın tarifi ve adresi:

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

Kira Süresi:

01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

Kira Bedeli:

Yıllık kira bedeli birinci yıl 6.805,-USD'dir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede kiralanın 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 kiralanın 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 kiralanın malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.
- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde avam proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.
Sözleşmenin tek taraflı olarak fesh edilmesi halinde kiralanın emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal etmiş olur. Kiracının kiralanın taşınmaz mal veya yapılan yatırımlarla ilgili hiç bir hakkı kalmaz.
- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanın malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m²'lik 5 yıldızlı hotel yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.

- 7) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin kiralanan bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.
- 8) Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanan arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun bulduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın sahilinden denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
- 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak alabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartlar ki, Mal Sahibi herhangi bir zaman bu sözleşme şartlarına uygun olarak sözleşmeyi fesh edip kira süresini sona erdirirse, bu yöntem ile projeden icar hakkına sahip olan 3. şahıslara karşı, mal hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.
- 11) Kira süresi sonunda işbu sözleşme kendiliğinden fesh edilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde, Kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve/veya Kiralayana kalacaktır.
Kiracı kira süresi sonunda kendisine işbu Kira Sözleşmesi ile kiralanan maldan ve kendisinin yaptığı yatırımlardan, tesise ait taşınır veya taşınmaz herhangi birşeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

4.1.2.2. 14.11.2007 TARİH 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.

4.1.2.3. 16.03.2007 TARİH 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 avam proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.
Sözleşmenin tek 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 yapıp tamamlamayı kabul ve deruhte eder.
- 7) Kiracı Mal Sahibi ve/veya Turizm ile ilgili Bakanlıkça onaylanmış projenin tatbikat safhasında ve daha sonra Mal Sahibinin veya Turizm ile ilgili bakanlık temsilcilerinin kiralanan bölgeye girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermek ve ülke turizmi yararına tarafların karşılıklı ve makul olarak öngöreceği değişiklik ve ilaveleri yapmakla yükümlüdür.
- 8) Kiracı, mal sahibinin yazılı onayı olmaksızın, kiralanan arazide onaylanacak ön proje dışında kalan herhangi bir inşaat ve/veya tadilat yapamayacaktır. Ancak, Kiracı Mal Sahibinin de uygun bulduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın sahilinden denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
- 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak alabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartlar ki, Mal Sahibi herhangi bir zaman bu sözleşme şartlarına uygun olarak sözleşmeyi fesh edip kira süresini sona erdirirse, bu yöntem ile projeden icar hakkına sahip olan 3. şahıslara karşı, 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.

4.1.2.4. 14.11.2007 TARİH 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 sahilinden denize giriş ve çıkışını ve/veya geçişini engellemek ve herhangi bir ücret talep etmemesi şartı ile kiralanması” şeklinde değiştirilmesini
Kira süresi maddesinin; “01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay’dır.” şeklinde değiştirilmesini,
Kira bedeli maddesinin; “yıllık kira bedeli “1. yıl 66.916,-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 inşaatla başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder.”
Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

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 02.12.2020 tarih ve DEM.0.00-177/21-20/E.1987 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. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

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. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Mağusa Tapu ve Kadastro Dairesi'nde bulunan paftalar üzerinden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı Şehir Planlama Dairesi'nden alınan 29.12.2020 tarihli Planlama Onayı Ön Onay Belgesi'ne (imar yazısı) 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.

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

- İnşaat izinlerini Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin görüşü doğrultusunda Geçitkale Bucak Müdürlüğü vermektedir.
- Rapor konusu parseller 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.
- Söz konusu emirname 19.01.2006, 23.01.2009, 15.02.2010 ve 23.03.2013 tarihli değişiklik emirnameleri ile güncel halini almıştır.
- Bu emirnameye göre; 145 ve 88/1 no'lu parseller "**Sahil Şeridi**" alanında, 51/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller ise "**Sarı Bölge**"de yer almaktadırlar.
- Söz konusu Emirname'ye göre "**Sarı Bölge**" içerisinde aşağıdaki yapılaşma izinleri verilebilmektedir.
 - Otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz.
 - Bungalow binalarında inşaat toplam alanı 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 alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 2'yi, bina toplam yüksekliği 8,20 m'yi (27 ayak) aşamaz.
- Söz konusu Emirname'ye göre; "Sahil Şeridi" içerisinde ise; "kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet edecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak, hiçbir gelişme; halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. Planlama makamının uygun görmesi ve inşaat toplam alanı oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir" denilmektedir.
- Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller dışında) kamu yolu 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, ilgilisi 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.

4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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	50/1	S31A15A4D	144	190	3.328,12
	VI	59	51/2	1	3	1,6	2.492,40	51/2	S31A15A4D	144	192	2.487,46
	VI	59	52/1	2	---	2,8	2.938,80	52/1	S31A15A4D	144	187	2.734,07
	VI	59	53/1	3	1	900	4.436,10	53/1	S31A15A4D	144	188	4.170,87
TOPLAM												12.720,52
KİRALANAN PARSELLER	PAFTA	HARİTA	PARSEL	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	DÖNÜŞTÜRÜLEN YÜZÖLÇÜM (M2)	İFRAZ SONUCU	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)
	VI	59EW	88/2	115	3	1800	115.179,80	88/2/1	S31A15A4A	144	181	175.513,37
	VI	59EW					40.000,00	88/2/2	S31A15A4D	143	11	1.177,88
	VI	59EW	88/1	48	1	2800	64.876,80	88/1/1	S31A15A4A	144	194	52.200,28
	VI	59EW						88/1/2	S31A14B3-S31A14C2	143	1	26.278,26
	VI	59EW	52/2	-	3	-	1.004,40	52/2	S31A15A4D	144	186	1.268,05
	VI	59EW	53/2	-	1	2700	585,90	53/2	S31A15A4D	144	189	795,92
	VI	59EW	54	-	1	2	2.008,80	54	S31A15A4D	144	154	1.973,92
	VI	59EW	46	-	1	2300	548,70	46	S31A15A4C	144	47	517,52
	VI	59EW	86	-	1	2700	585,90	86	S31A15A4D	144	155	572,17
	VI	59EW	87	11	2	-	15.400,80	87	S31A15A4D	144	185	15.550,43
	VI	59EW	89		3	2500	1.236,90	89	S31A15A4D	144	184	1.281,45
	VI	59EW	144	1	1	-	1.674,00	144	S31A15A4D	144	182	1.645,99
	VI	59EW	145	12	3	-	17.074,80	145/1	S31A14B3-S31A14B3D	143	8	14.249,44
	VI	59EW						145/2	S31A14B3	144	180	2.012,51
TOPLAM												295.037,19
GENEL TOPLAM												307.757,71

4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı Şehir Planlama Dairesi'nden alınan 29.12.2020 tarihli Planlama Onayı Ön Onay Belgesi'ne (imar yazısı) göre rapor konusu 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. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazın hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların yapılaşmaya açık olan kısmının üzerinde 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. Bölgede genel olarak Konut Alanı lejantına sahip parseller ve bir çok imarsız parsel bulunmaktadır. Altyapı genel olarak eksiktir.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

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

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazların enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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 yüzölçümüne 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. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazlardan özel mülkiyete konu parsellere ait bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
1	1086	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12
2	1088	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46
3	1083	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07
4	1084	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87
TOPLAM					12.720,52

- Değerlemeye konu taşınmazlardan özel mülkiyete konu parsellere ait bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	MÜLKİYETİN KAPSAMI	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
			DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	Sözleşme 2/UH	88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	155.179,80
2		88/2 Sahil tarafı				
3		88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80
4	Sözleşme 2/UT	52/2	0	3	0	1.004,40
5		53/2	0	1	2.700	585,90
6		54	1	2	0	2.008,80
7		46	0	1	2.300	548,70
8		86	0	1	2.700	585,90
9		87	11	2	0	15.400,80
10		89	0	3	2.500	1.236,90
11		144	1	1	0	1.674,00
12		145	12	3	0	17.074,80
13		---	Fark	0	0	800
						260.251,20

- Parsellerin toplam yüzölçümü **272.971,72 m²**'dir.
- Bir bütün halinde 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 İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ

TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

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. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 yılı son çeyreği ile 2020 yılı ilk iki aylık dönemde gerek ekonomik gerek ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu ve toparlanma eğilimin devam ettiği bir süreç olmuştur. Ancak 2019 yılı sonların Çin'de başlayan hastalığın küresel bir boyuta ulaşan salgın 2020 Mart ayı itibarıyla Türkiye'yi etkilemiş ve ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır.

Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likitide talebini arttırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 yılı ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 yılı sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 yılı ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Nisan'da iktisadi faaliyetlerin sert daralışından sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma gelmiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri

gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayı itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

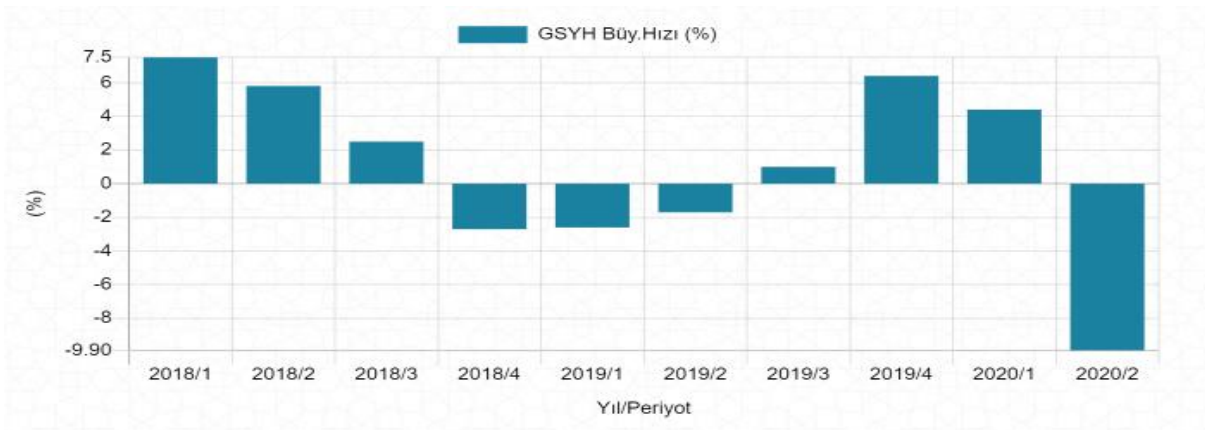
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Diğer yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlenmektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likitide tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.(*).

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

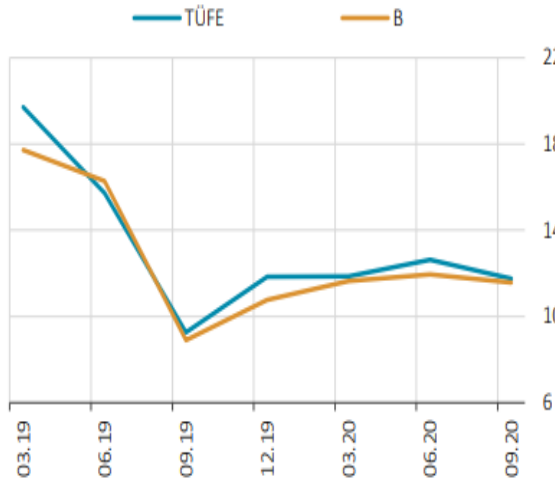
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.2. ENFLASYON

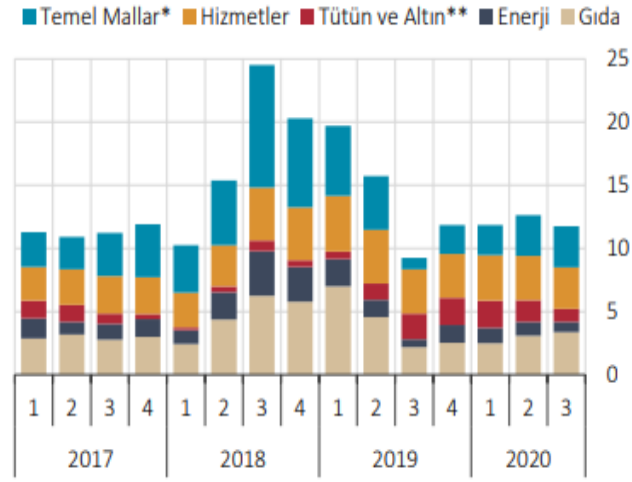
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelere karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon alkollü içecekler-tütün ile enerji gruplarındaki baz etkileriyle Haziran ayındaki yüzde 12,62 düzeyinden yüzde 11,75 gerilerken, çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimleri yüksek seviyelerini korumuştur. Bu dönemde tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 2,92 olmuştur. Salgının birim maliyetler üzerindeki etkileri normalleşme adımları neticesinde, azalarak da olsa, üçüncü çeyrekte de hissedilmiştir. Diğer yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak üretici fiyatlarında gözlenen yüksek artışlar, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, fiyatlama davranışlarında sektörel farklılıklar dikkate çekmiştir. Talep koşullarının güçlü seyrettiği dayanıklı mal gruplarında maliyet artışlarının güçlü bir şekilde fiyatlara yansıtıldığı gözlenirken, giyim ve hizmetler gibi faaliyeti salgından en çok etkilenen gruplarda enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Nitekim döviz kuru gelişmelerinin de etkisiyle temel mal ve hizmet enflasyonlarının eğiliminde belirgin bir ayrışma görülmektedir.



Grafik: TÜFE ve B Endeksi* (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TÜİK

* İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün, altın dışı TÜFE



Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

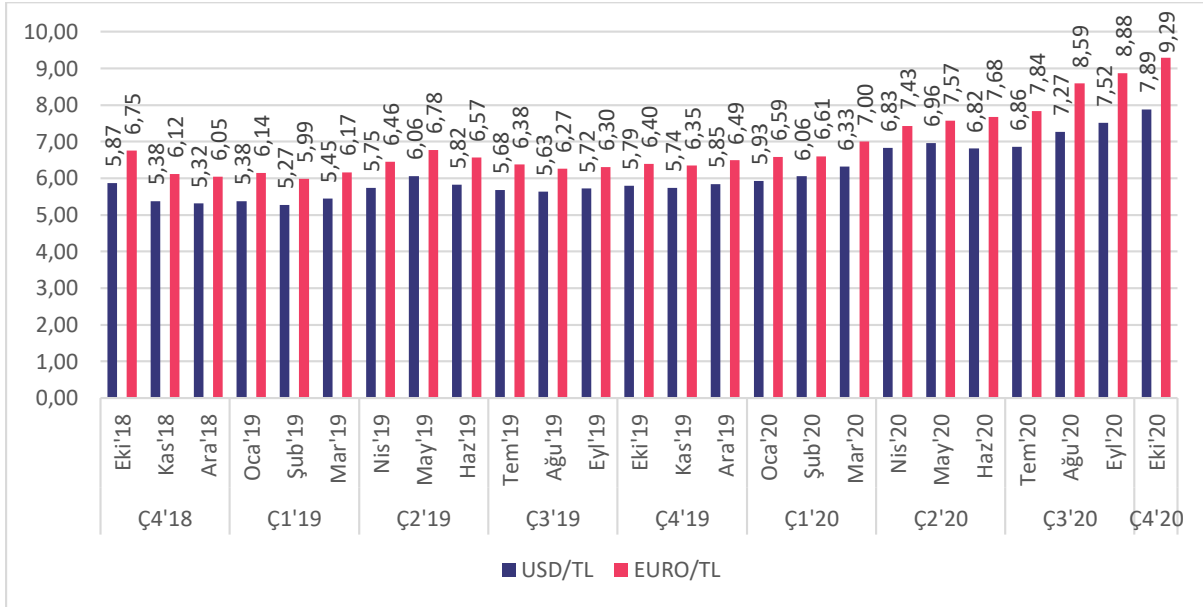
Kaynak: TCMB, TÜİK

* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

** Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

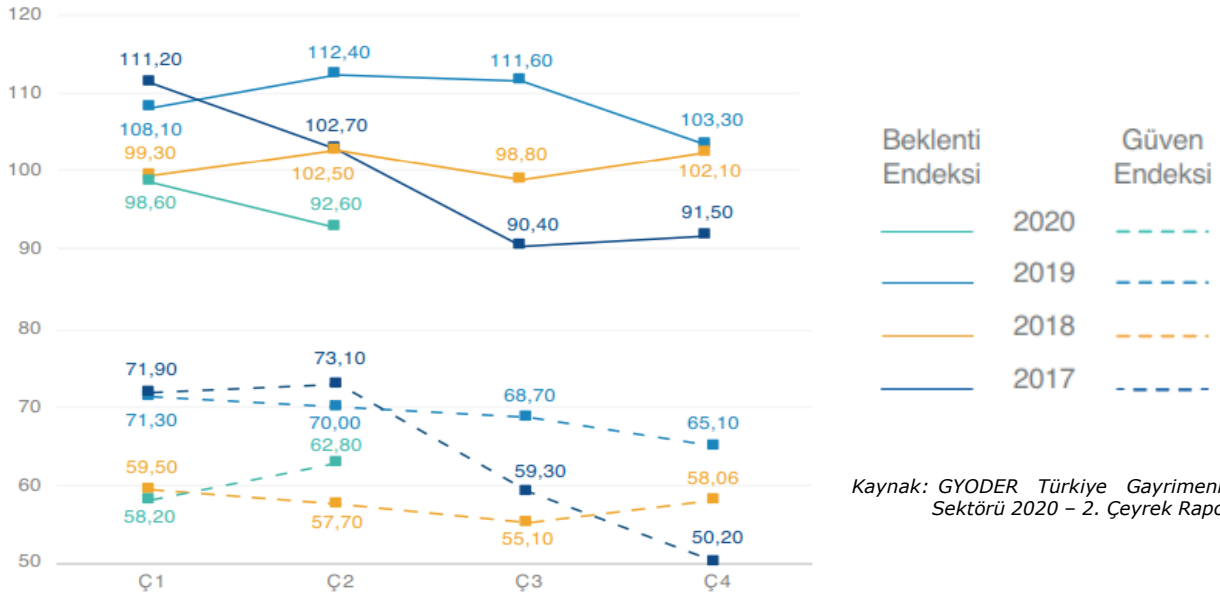
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 9.7'lik düşüşle 92,60; Güven endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

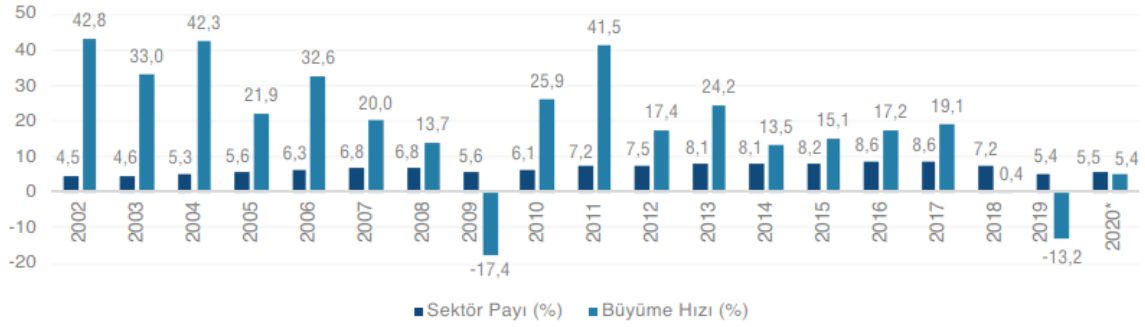


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

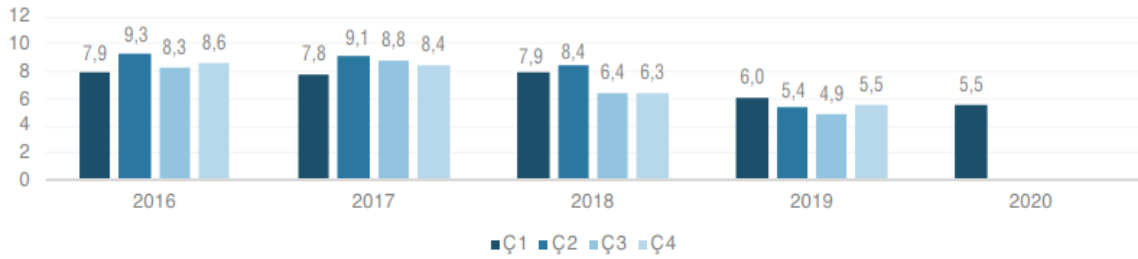
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5.5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16.2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



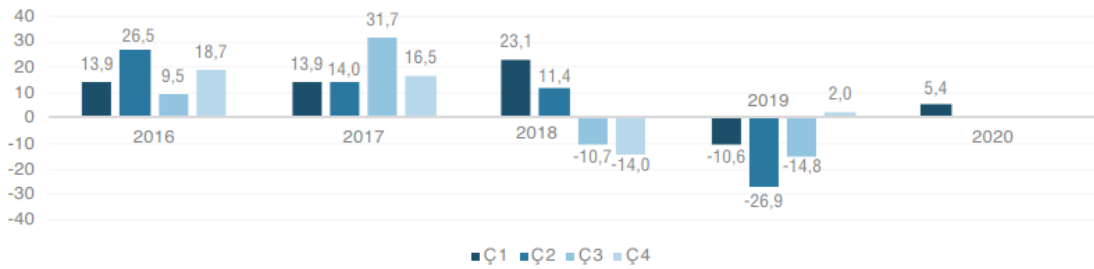
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

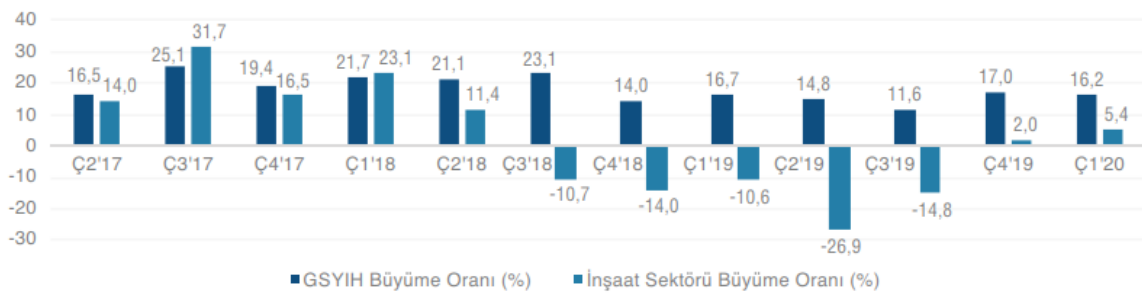
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

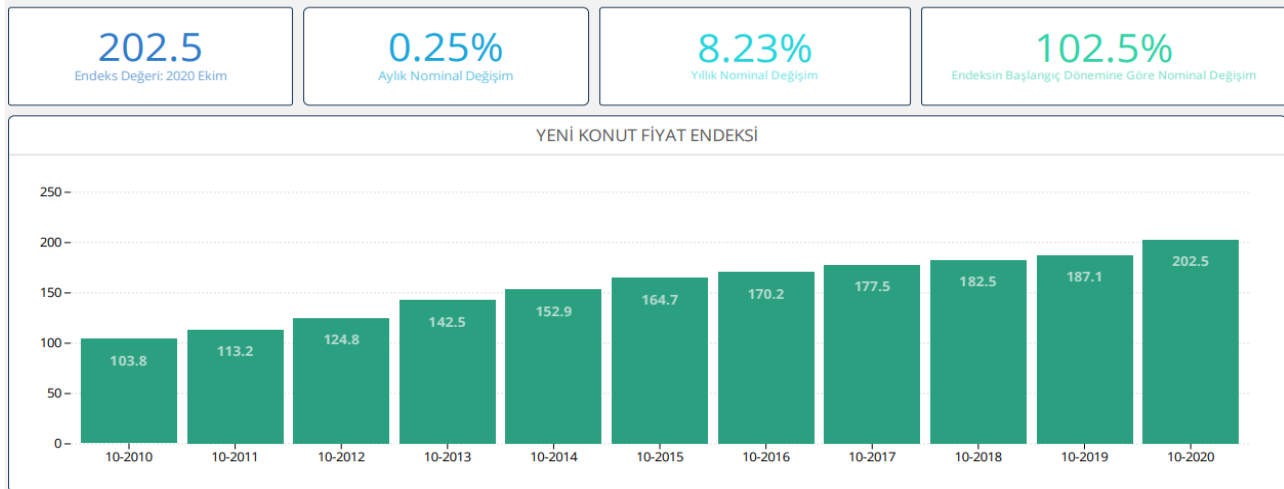
2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6.4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %28 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilen açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,80 pay ile Antalya bulunmaktadır.

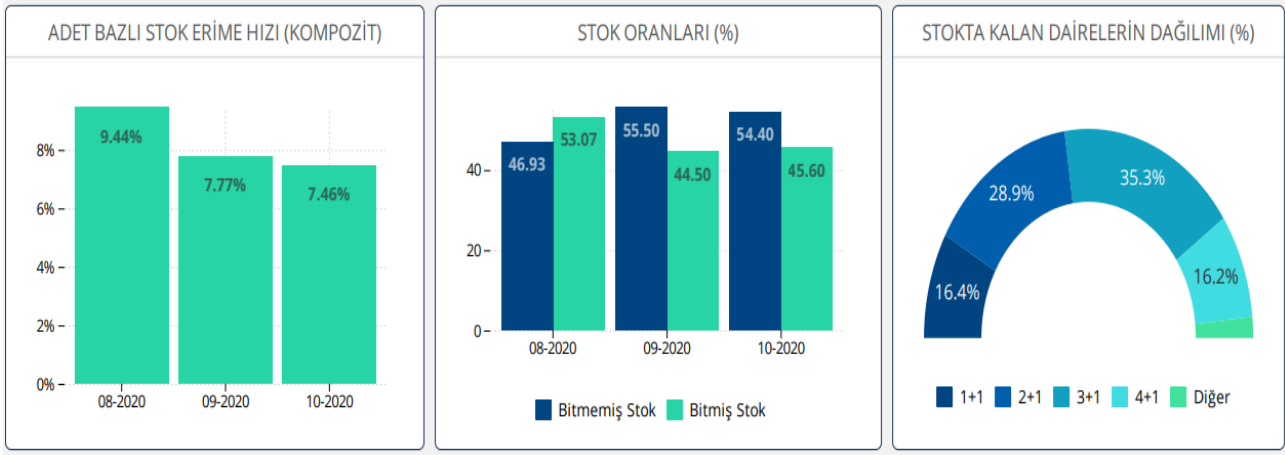
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Ekim Ayı sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,25, geçen yılın aynı dönemine göre %8.23 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %102.50 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



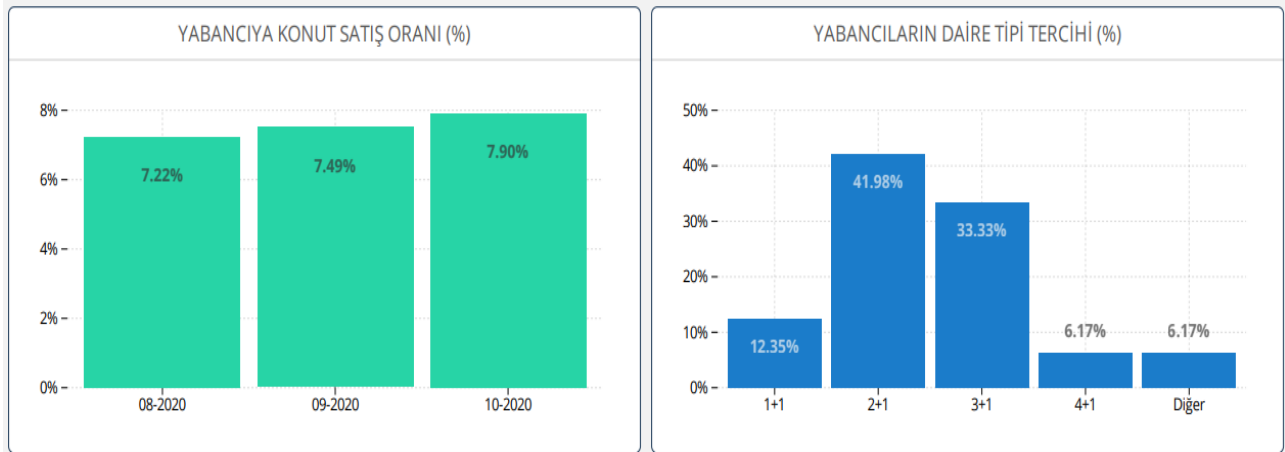
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



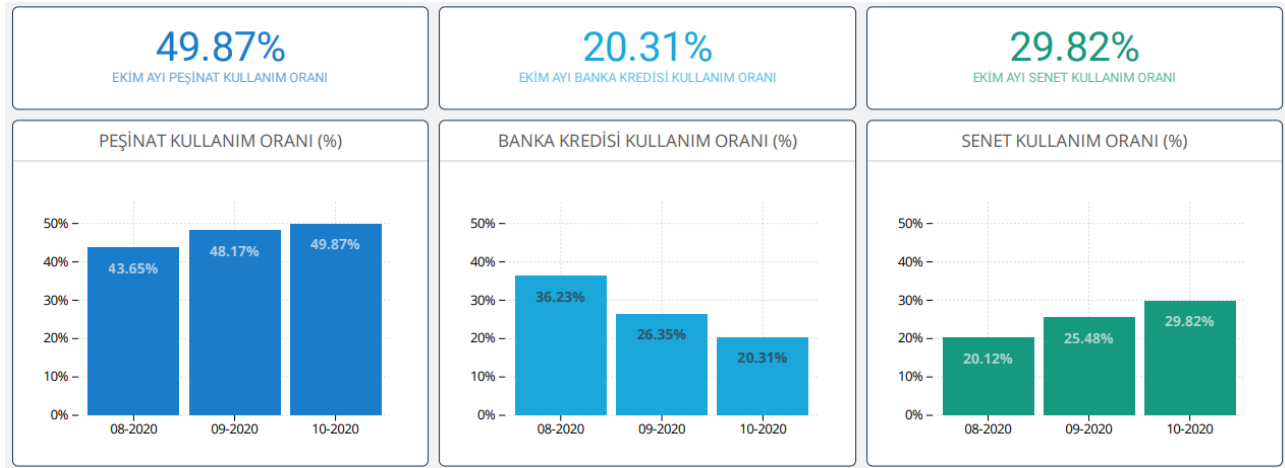
Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.46 oranında erime gözlenmiştir. Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %45.60'ı bitmiş konut stoklarından, %54.40'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2020 Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.90'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Ekim ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %41.98'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %49.87, banka kredisi kullanım oranı %20.31 ve senet kullanım oranı %29.82 olarak gerçekleşmiştir.



6.1.7. TÜRKİYE TURİZM VERİLERİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 30 Ekim 2020 tarihine yayınlamış olduğu "Haber Bülteni"nde Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020 verilerine göre turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %71,2 azalmıştır. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %71,6'sı yabancı ziyaretçilerden, %28,4'ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerinden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 3 milyar 97 milyon 691 bin \$'ını kişisel harcamalar, 946 milyon 665 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

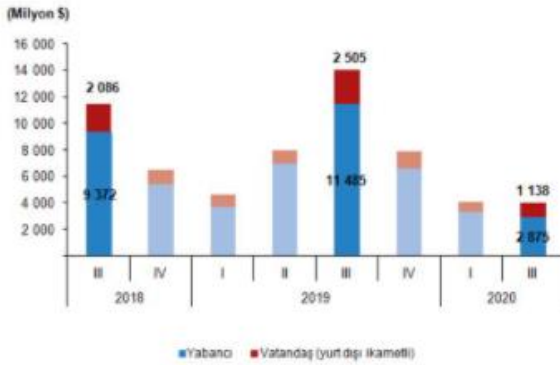
		Çıkış yapan ziyaretçiler					
Yıl	Çeyrek	Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	34 520 332	17,0	51 860 042	13,7	666	68
	I	4 629 679	4,6	6 644 391	8,5	697	67
	II	7 973 963	13,2	12 762 346	15,3	625	68
	III	14 031 122	22,0	21 611 964	15,0	649	73
	IV	7 885 568	20,6	10 841 340	12,3	727	62
2019	9 Aylık	26 634 764	15,9	41 018 702	14,0	649	70
2020	9 Aylık	8 145 561	-69,4	11 243 568	-72,6	724	65
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

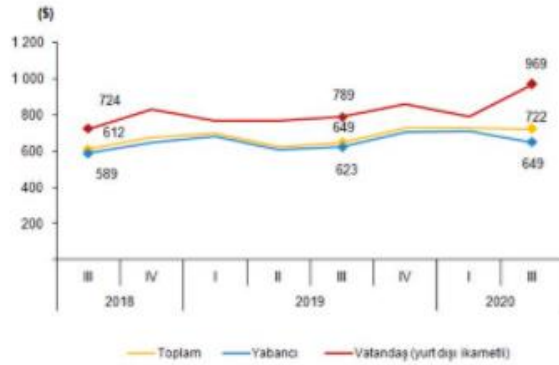
(*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, III. Çeyrek, 2020



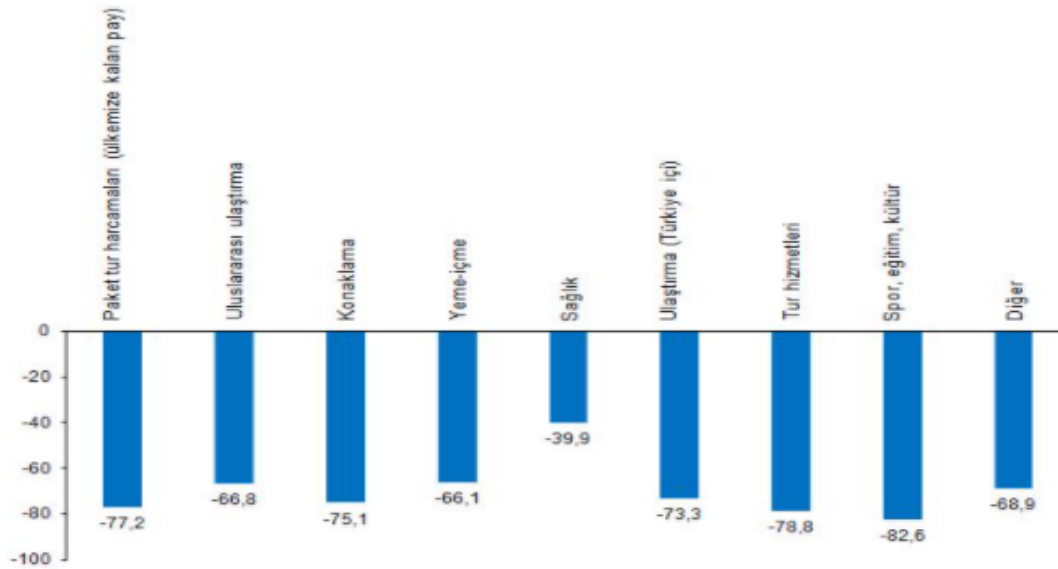
Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2020



Not: Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre azaldı. Spor, eğitim, kültür harcaması %82,6, tur hizmetleri harcaması %78,8 ve paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %77,2 azalmıştır.

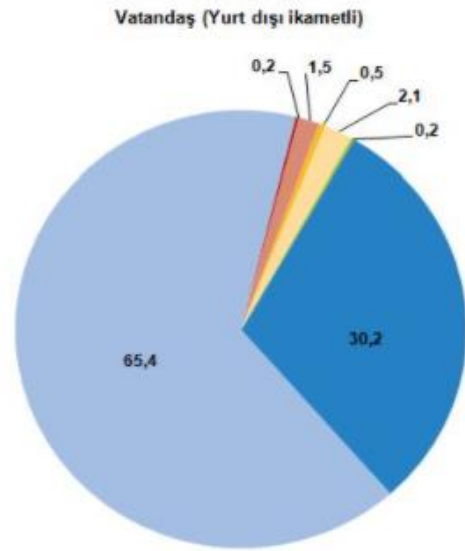
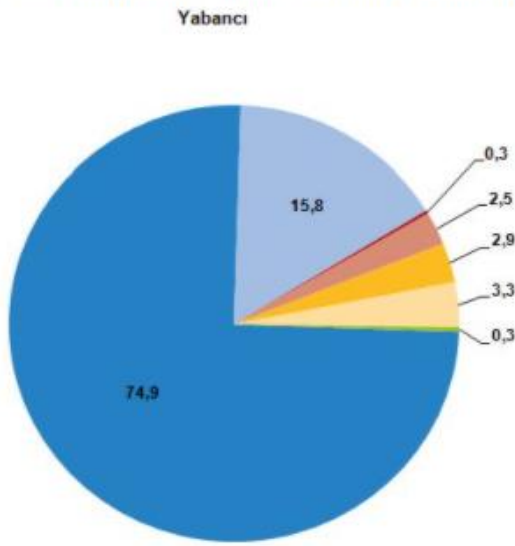
Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2020



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 46 \$ olmak üzere gecelik ortalama harcama 61 \$ olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalarak 5 milyon 604 bin 155 kişi oldu. Bunların %79'unu 4 milyon 430 bin 53 kişi ile yabancılar, %21'ini ise 1 milyon 174 bin 102 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalmıştır.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler (%)*, III. Çeyrek, 2020



(*) : Oranlar beraberinde giden kişi hariç hesaplanmıştır.

■ Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler
■ Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)
■ Diğer

■ Akraba ve arkadaş ziyareti
■ Alışveriş

■ Eğitim, staj (1 yıldan az)
■ İş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalarak 126 milyon 79 bin \$ oldu. Bunun 119 milyon 604 bin \$'ını kişisel, 6 milyon 476 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalmıştır.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	4 403 670	-10,1	9 650 512	15,1	456
	I	1 066 706	-1,1	2 017 916	-2,5	529
	II	1 082 543	-34,4	2 444 668	11,4	443
	III	1 230 964	1,8	2 949 118	30,2	417
	IV	1 023 457	6,9	2 238 810	20,8	457
2019	9 Aylık	3 380 213	-14,2	7 411 702	13,5	456
2020	9 Aylık	919 571	-72,8	1 946 883	-73,7	472
	I	793 491	-25,6	1 743 660	-13,6	455
	II	-	-	-	-	-
	III	126 079	-89,8	203 223	-93,1	620

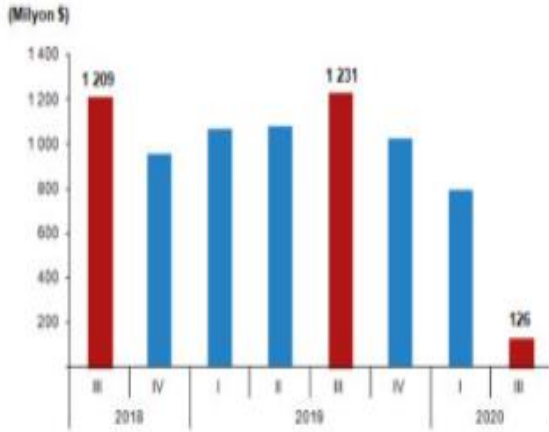
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

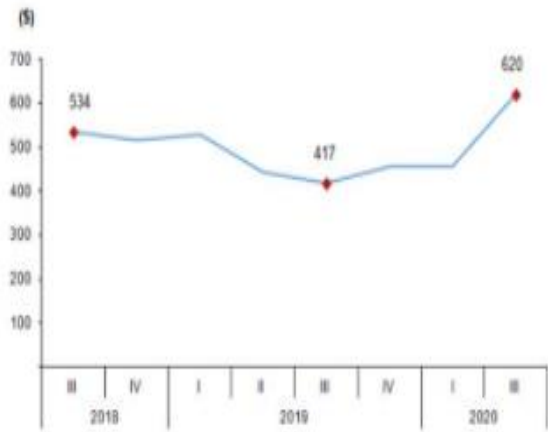
(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %93,1 azalarak 203 bin 223 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 620 \$ olarak gerçekleşti. Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2019 yılı III. Çeyreğine göre %93,1 azalmıştır.

Turizm gideri, III. Çeyrek, 2020



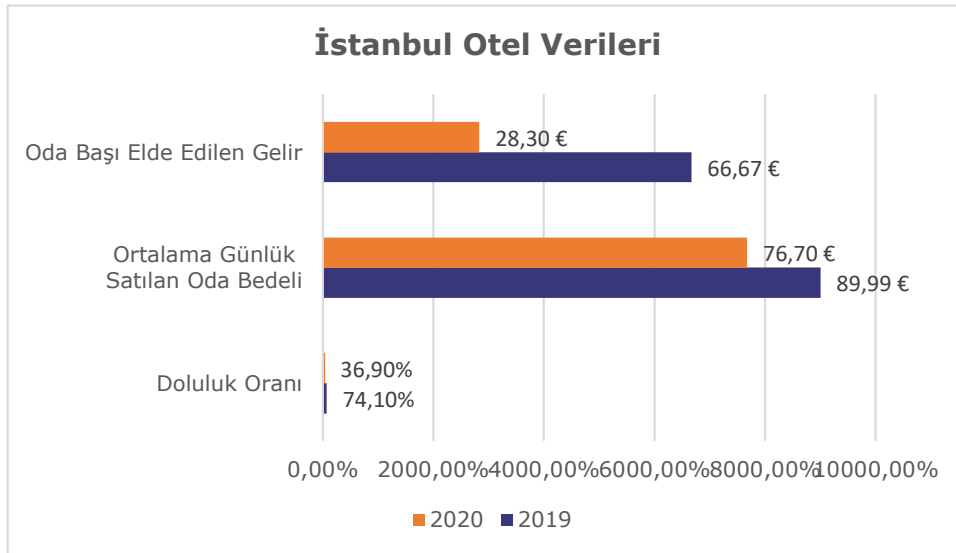
Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2020



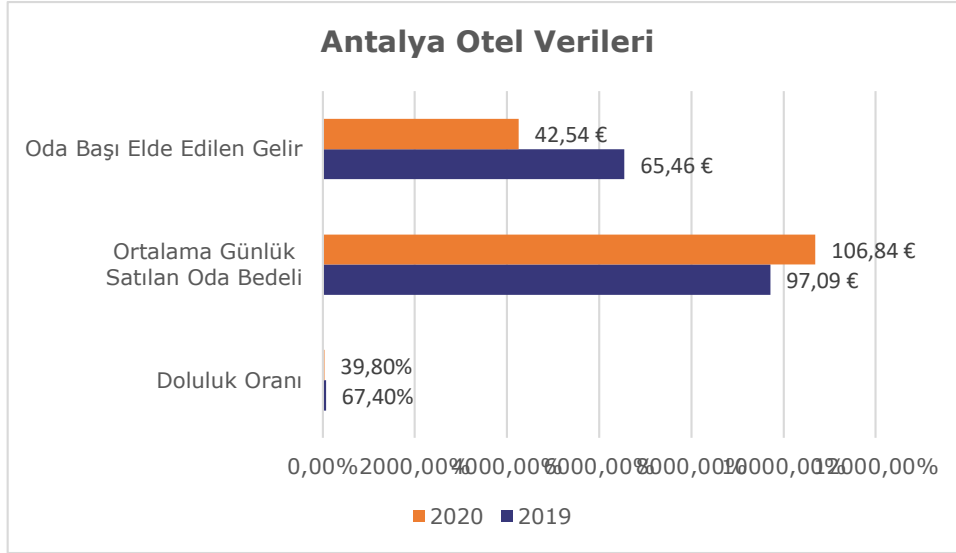
Not: Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

6.1.8. OTEL VERİLERİ

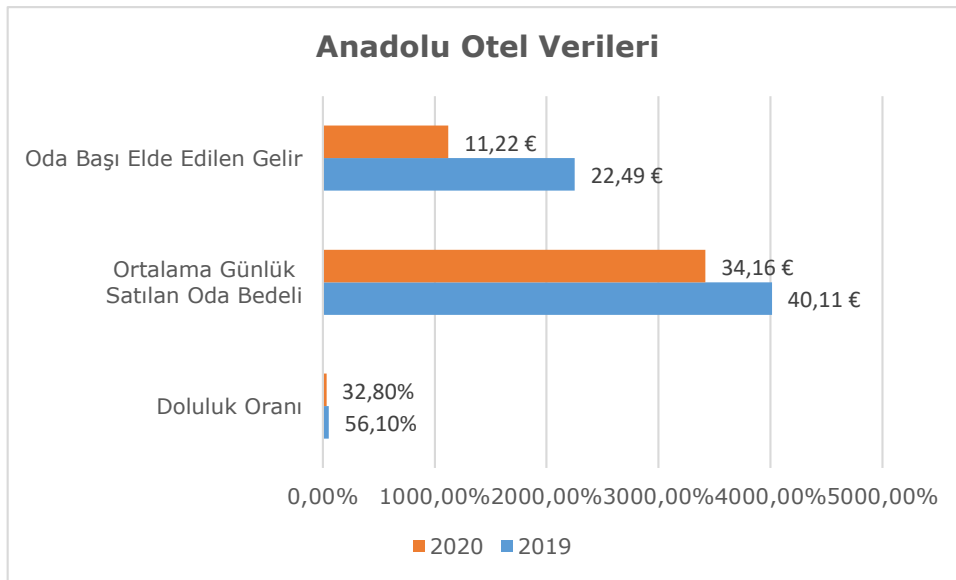
STR 2020 Eylül raporuna göre Eylül 2019 döneminde %80,7 otel doluluk oranına sahip olan İstanbul bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,3 azalarak, %44,1 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 95,97 Euro iken, %7,6'lık bir düşüşle 88,67 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise %49,5'lik bir düşüş yaşamış ve 39,13 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



Antalya bölgesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,2 azalarak, %60,5 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 99,01 Euro iken, %39,7'lik bir artışla 138,34 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise %7,2'lik bir artış yaşamış ve 83,67 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



Antalya bölgesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,4 azalarak, %36,40 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 39,82 Euro iken, %20,8'lik bir düşüşle 31,54 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise geçen yıla oranla %52'lik bir düşüş yaşamış ve 11,49 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



6.1.9. KIBRIS TURİZM VERİLERİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Turizm Planlama Dairesi'nin açıkladığı Ocak-Kasım 2020 Turizm İstatistik verilerine göre; turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ		DEĞİŞİM %
	2019	2020	
OCAK	25.241	25.570	1,3
ŞUBAT	25.241	25.570	1,3
MART	25.241	25.570	1,3
NİSAN	25.213	25.570	1,4
MAYIS	25.213	25.570	1,4
HAZİRAN	25.249	25.570	1,3
TEMMUZ	25.249	25.570	1,3
AĞUSTOS	25.313	25.918	2,4
EYLÜL	25.409	25.918	2,0
EKİM	25.438	25.316	-0,5
KASIM	25.438	25.766	1,3

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Turizm Planlama Dairesi'nin açıkladığı Ocak-Kasım 2020 Turizm İstatistik verilerine göre; 2019 yılının ilk onbir ayında hava ve deniz yolu ile ülkemize gelen yolcu sayısı 1,620,563 (KKTC uyruklular hariç) iken Mart ayında yaşanan pandemi sonrası 2020 yılı Ocak-Kasım dönemi için bu rakam % 76,5 oranında azalarak 380.555 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 75,80, diğer yabancı uyruklularda ise % 78,90 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2019	2020	%	2019	2020	%	2019	2020	%
OCAK	82.519	92.100	11,6	23.111	20.132	-12,9	105.630	112.232	6,3
ŞUBAT	96.692	99.746	3,2	31.336	28.988	-7,5	128.028	128.734	0,6
MART	95.869	34.452	-64,1	35.218	9.655	-72,6	131.087	44.107	-66,4
NİSAN	113.446	24	-100,0	33.322	43	-99,9	146.768	67	-100,0
MAYIS	97.306	36	-100,0	32.538	1	-100,0	129.844	37	-100,0
HAZİRAN	118.512	169	-99,9	31.539	308	-99,0	150.051	477	-99,7
TEMMUZ	117.512	18.218	-84,5	34.735	2.010	-94,2	152.247	20.228	-86,7
AĞUSTOS	122.807	30.688	-75,0	36.443	4.431	-87,8	159.250	35.119	-77,9
EYLÜL	147.043	8.000	-94,6	45.080	3.727	-91,7	192.123	11.727	-93,9
EKİM	134.597	8.313	-93,8	42.530	4.962	-88,3	177.127	13.275	-92,5
KASIM	121.143	10.202	-91,6	27.265	4.350	-84,0	148.408	14.552	-90,2
TOPLAM	1.247.446	301.948	-75,8	373.117	78.607	-78,9	1.620.563	380.555	-76,5

Kaynak : Polis Genel Müdürlüğü

2020 yılı Ocak-Kasım döneminde turistik konaklama tesislerinde gerçekleşen ortalama doluluk oranının Mart ayında yaşanan pandemi sonrası % 17,8'dir. 2019 yılının aynı döneminde ortalama doluluk oranı % 51,80'dir.

AYLAR	2019	2020	DEĞİŞİM %
OCAK	29,1	30,2	3,8
ŞUBAT	29,3	33,1	13,0
MART*	39,8	15,2	-61,8
NİSAN	47,0	KAPALI	
MAYIS	43,7	KAPALI	
HAZİRAN**	57,0	4,6	-91,9
TEMMUZ***	68,5	11,2	-83,6
AĞUSTOS****	75,6	21,0	-72,2
EYLÜL *****	63,9	5,5	-91,4
EKİM*****	63,2	3,9	-93,8
KASIM*****	50,4	6,1	-87,9
ORTALAMA	51,8	17,8	-65,6

Kaynak : Turistik Konaklama Tesisleri

* Mart 2020 doluluğu bir aylık dönem için hesaplanmıştır.

** Haziran 2020 doluluğu, sertifika alan 66 adet tesisten açık olan tesislerin doluluk oranıdır.

*** Temmuz 2020 doluluğu, sertifika alan 81 adet tesisten açık olan tesislerin doluluk oranıdır.

**** Ağustos 2020 doluluğu, sertifika alan 82 adet tesisten açık olan tesislerin doluluk oranıdır.

***** Eylül 2020 doluluğu, sertifika alan 84 adet tesisten açık olan tesislerin doluluk oranıdır.

***** Ekim 2020 doluluğu, sertifika alan 87 adet tesisten açık olan tesislerin doluluk oranıdır.

***** Kasım 2020 doluluğu, sertifika alan 90 adet tesisten açık olan tesislerin doluluk oranıdır.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KUZAY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

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 Sütunlu 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 içerisindedir. 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.

6.2.2. KUZAY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ TURİZM 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.

6.2.3. TATLISU

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. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

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

Olumsuz etkenler:

- Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- Çevrede çok sayıda konut arzı olması,
- 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 feshetme riski bulunmaktadır.)
- Bölgede paftaların metrik sisteme geçmesi sebebiyle tüm parsellerin pafta, ada, parsel, yüzölçüm ve şekillerinde değişiklikler olması sebebiyle kira sözleşmelerinin yenilenmesinin gerekmesi,
- Altyapıda eksikliklerin olması.
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2020 yılı 3 çeyreklik dönem incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bununla birlikte döviz kurlarındaki artışla beraber yabancıya satış işlemlerinin hareketlenmesi özellikle arsa satışlarında bir hareketlenme yaşanmasına sebep olmuştur. Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bu bilgi doğrultusunda bölgedeki taşınmazların konumları, mülkiyet bilgileri ile fiziksel özellikleri ve raporda "Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı

yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı için değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel

piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca taşınmazlar halihazırda gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerden dolayı değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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." şeklindedir.

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

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler 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 maddesi'nin 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 konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 90 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 15.916 m² yüzölçümüne sahip parsel 450.000,-GBP (~ 4.500.000,-TL) bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 1,-GBP = 10,-TL olarak alındığı öğrenilmiştir.
(m² birim satış fiyatı ~ 285,-TL)
İlgili tel.: 0548 840 90 02
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 250 m., anayola 50 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 9.033 m² yüzölçümüne sahip parsel 200.000,-GBP (~ 2.000.000,-TL) bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 1,-GBP = 10,-TL olarak alındığı öğrenilmiştir.
(m² birim satış fiyatı ~ 220,-TL)
İlgili tel.: 0548 840 90 02
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 150 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 5.352 m²

yüzölçümüne sahip parsel 200.000,-GBP (~ 2.000.000,-TL) bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 1,-GBP = 10,-TL olarak alındığı öğrenilmiştir.

(m² birim satış fiyatı ~ 375,-TL)

İlgili tel.: 0548 824 38 27

- 4) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 250 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 26.765 m² yüzölçümüne sahip parsel 400.000,-GBP (~ 4.000.000,-TL) bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 1,-GBP = 10,-TL olarak alındığı öğrenilmiştir.

(m² birim satış fiyatı ~ 150,-TL)

İlgili tel.: 0548 824 38 27

- 5) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize sıfır konumda yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 3.345 m² yüzölçümüne sahip parsel 140.000,-GBP (~ 1.400.000,-TL) bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 1,-GBP = 10,-TL olarak alındığı öğrenilmiştir.

(m² birim satış fiyatı ~ 420,-TL)

İlgili tel.: 0553 232 95 83

7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullere yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşamamış 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 taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., 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.

7.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu 0 m² ile 5.000 m² aralığındaki kara tarafında kalan parseller için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parseller ise imar durumu, bulundukları konum ve büyüklük bakımından kara tarafındaki 0 m² ile 5.000 m² aralığındaki parseller esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

0 M ² İLA 5.000 M ² KARA TARAFI PARSELLERİ DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	285	-20%	0%	0%	5%	-30%	155
Emsal 2	220	-20%	0%	0%	5%	-20%	145
Emsal 3	375	-30%	0%	0%	0%	-30%	150
Emsal 4	150	-15%	0%	20%	5%	-20%	135
Emsal 5	420	-35%	0%	0%	0%	-30%	145
Ortalama							145

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 (31.12.2020) kalan kira hakkı süresi ise 35 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 ~ 97,-TL (145,-TL x 2/3=) olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kalan üst hakkı süresi için belirlenen m² birim arsa değeri ise ~ 70,-TL (97,-TL x 420/578=) 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.

7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

7.7.1. KUZAY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ'NDEN KİRALANAN ARAZİLER

SIRA NO	PARSEL NO	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	115.179,80	70	8.063.000
2	88/2 Sahil tarafı				40.000,00	25	1.000.000
3	88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80	25	1.622.000
4	52/2	0	3	0	1.004,40	65	65.000
5	53/2	0	1	2.700	585,90	65	38.000
6	54	1	2	0	2.008,80	60	121.000
7	46	0	1	2.300	548,70	50	27.000
8	86	0	1	2.700	585,90	25	15.000
9	87	11	2	0	15.400,80	70	1.078.000
10	89	0	3	2.500	1.236,90	70	87.000
11	144	1	1	0	1.674,00	70	117.000
12	145	12	3	0	17.074,80	25	427.000
13	Fark	0	0	800	74,40	25	2.000
TOPLAM					260.251,20	TOPLAM	12.662.000

7.7.2. ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12	145	483.000
2	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46	145	361.000
3	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07	145	396.000
4	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87	145	605.000
TOPLAM				12.720,52	TOPLAM	1.845.000

7.7.3. ULAŞILAN SONUÇ

KKTC Hükümeti'nden kiralananmış olan arazilerin pazar değeri	12.662.000,-TL
Özel mülkiyetli arazilerin pazar değeri	1.845.000,-TL
TOPLAM	14.507.000,-TL

7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

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 inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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 sözleşmesinin de 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.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan değer tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parsel ile diğer taşınmazların kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) toplam pazar / devir değeri için **14.507.000,-TL (Ondörtmilyonbeşyüzedibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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 ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

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 çalışılmakta olup finansman araştırması yapıldığı öğrenilmiştir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA 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 kiralamalar ve özel mülkiyette olan araziler Maya Turizm Ltd. Şti. adına tescil edilmiştir.

Pera GYO A.Ş., Maya Turizm 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 SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parsel ile diğer taşınmazların kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) toplam pazar / devir değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
MÜLKİYETİ MAYA TURİZM LTD. ŞTİ.'YE AİT 4 ADET PARSEL İLE DİĞER TAŞINMAZLARIN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKININ (KALAN KULLANIM HAKKININ) TOPLAM PAZAR / DEVİR DEĞERİ	14.507.000,-TL	17.118.260,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 24 Aralık 2020)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
(SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
(SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Taşınmaz Mal Koçanları (Eski Kayıtlar)
- Taşınmaz Mal Araştırma Belgeleri (Takyidatlar)
- Şehir Planlama Dairesi Planlama Onayı Ön Onay Belgesi (İmar Durumu)
- Plan Paftaları
- Eski Kadastral Planlar
- Yeni Kadastral Planlar
- Turizm Bakanlığı Ve Çevre Koruma Dairesi Çed Olumlu Raporu
- Kira Sözleşmeleri
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Ve Emlak Malzeme Dairesi Müdürlüğü Yazısı (Sözleşmelerin Yürürlükte Olduğunda Dair Yazı)
- 51/1 Parselin Eski Hak Sahibine İade Edildiğini Gösterir Belge
- 2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri