



PERA GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kıbrıs Parselleri
Tatlısu – Gazimağusa / KKTC
2022/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	: 28.11.2022 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 26.12.2022
Rapor Tarihi	: 30.12.2022
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2022/PERAGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve kira sözleşmesinden doğan hak
Raporun Konusu	: Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya Turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parselin tam mülkiyeti ile kira sözleşmesine konu 11 adet parselin kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) Türk Lirası cinsinden toplam pazar/devir değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi (Yeni Kayıtlar)	: 143 ada, 1, 8 ve 11 no'lu parseller ile 144 ada, 47, 154, 155, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192 ve 194 no'lu parseller, Tatlısu - Gazimağusa / KKTC
Tapu Bilgileri Özeti	: Mağusa Kazası, Tatlısu Köyü, tarla vasıflı, Maya Turizm Ltd. Şti. mülkiyetindeki 144 ada, 187, 188, 190 ve 192 no'lu parseller ile kira sözleşmelerine konu "tarla ve hali arazi" vasfındaki 143 ada, 1, 8 ve 11 no'lu parseller ile 144 ada, 47, 154, 155, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 189 ve 194 no'lu parseller (Sözleşmede adı geçen eski parsel no'ları: 88/2, 88/1A, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144 ve 145 no'lu 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 Parselin Tam Mülkiyeti İle Kira Sözleşmesine Konu 11 Adet Parselin Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkının (Kalan Kullanım Hakkının) Toplam Pazar/Devir Değeri	60.016.000,-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	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.1.1.	ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER.....	7
4.1.1.2.	SÖZLEŞMELERE KONU K.K.T.C. MÜLKİYETİNDEKİ ARAZİLER.....	8
4.1.2.	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ANALİZİ	9
4.1.2.1.	16.03.2007 TARİH VE 2/UT, 2370 - 393 NO'LU SÖZLEŞME.....	9
4.1.2.2.	14.11.2007 TARİH VE 2/UT, 2370 - 393 NO'LU EK SÖZLEŞME - 1.....	10
4.1.2.3.	16.03.2007 TARİH VE 2/UH, 2370 - 393 NO'LU SÖZLEŞME	11
4.1.2.4.	14.11.2007 TARİH VE 2/UH, 2370 - 393 NO'LU EK SÖZLEŞME - 1	13
4.1.2.5.	SÖZLEŞMELER HAKKINDA GENEL ÖZET.....	14
4.1.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	15
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	15
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	15
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	16
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
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 SÖZLEŞMELER 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 DEETİMLER 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	21

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	22
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	22
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.....	31
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	32
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	33
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	33
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	36
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....	36
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	37
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER.....	38
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	38
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	40
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	41
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	41
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	41
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	41
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	41
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	41
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLME Sİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	42
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.....	42
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLME SİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	42
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.....	42
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	43
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	43
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	43

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022/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 26.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 30.12.2022 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Değerleme çalışmalarının bitiş tarihine kadar 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 28.11.2022 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 iki adet rapor bulunmakta olup, raporlara ait bilgiler ekte sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
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	: Gülbahar Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Bengün Plaza, Blok No:107, İç Kapı No:9 Şişli/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 266 00 33
FAKS NO	: +90 (212) 243 81 78
TESCİL TARİHİ	: 06.09.2006
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 142.560.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 700.000.000,-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 parselin tam mülkiyeti ile kira sözleşmesine konu 11 adet parselin 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan 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 taşınmazlardan, 144 ada, 190, 192, 187 ve 188 no'lu parsellerin mülkiyeti Maya Turizm Limited Şirketi'ne aittir. Değerlemeye konu diğer 14 parselin mülkiyeti Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ne ait olup, sözleşmeden doğan kullanım hakkı Maya Turizm Limited Şirketi'ne aittir. Maya Turizm Limited Şirketi; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 50 hisse ile iştirakidir.

4.1.1.1. ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER

SAHİBİ : Maya Turizm Limited Şirketi
KAZA ADI : Gazimağusa
MAHALLESİ : Tatlısu
MALIN CİNSİ : Tarla
KAYIT TARİHİ : 08.05.2009

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

Not: Parsel yüzölçümleri; Gazimağusa 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 K.K.T.C. yüzölçümü birimleri gözükmemektedir. Yine aşağıdaki tabloda eski mal koçanlarında yer alan KKTC birimlerinden dönüşüm yolu ile elde edilen yüzölçümleri bilgi amaçlı 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	KOÇAN NO	PAFTA NO	HARİTA NO	ADA/BLOK NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
						DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	34944	VI	59	-	50/1	2	2	0	3.348,00
2	34936	VI	59	-	51/2	1	3	1.600	2.492,40
3	34937	VI	59	-	52/1	2	0	2.800	2.938,80
4	34939	VI	59	-	53/1	3	1	900	4.436,10
TOPLAM									13.215,30

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

Not-2: Yukarıdaki tablolarda yeni kayıt parsel sıralaması ile eski kayıt parsel sıralaması birbirine denktir.

Not-3: Değerlemede Maya Turizm Limited Şirketine ait olan taşınmazların tamamı değerlendirileceği için yeni kayıtlardaki alanlar dikkate alınmıştır.

4.1.1.2. SÖZLEŞMELERE KONU K.K.T.C. MÜLKİYETİNDEKİ ARAZİLER

SAHİBİ : Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KAZA ADI : Gazimağusa
MAHALLESİ : Tatlısu
HARİTA NO : ---

YENİ KAYITLAR							
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA/BLOK NO	PARSEL NO	MALIN CİNSİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	TARİHİ
1	Yeni 1077	S31-A-15-A-4-A,S31-A-14-B-3, S31-A-15-A-4	144	181	Hali Arazi	175.513,37	25.06.2012
2	Yeni 847	S31-A-15-A-4-D	143	11	Hali Arazi	1.177,88	25.06.2012
3	Yeni 1090	S31-A-15-A-4-A,S31-A-14-B-3, S31-A-15-A-4	144	194	Hali Arazi	52.200,28	25.06.2012
4	Yeni 837	S31-A-14-B-3,S31-A-11-C-2	143	1	Hali Arazi	26.278,26	25.06.2012
5	Yeni 1082	S31-A-15-A-4-D	144	186	-	1.268,05	17.10.1998
6	Yeni 1085	S31-A-15-A-4-D	144	189	-	795,92	17.11.1998
7	Yeni 1050	S31-A-15-A-4-D	144	154	Tarla	1.973,92	---
8	Yeni 943	S31-A-15-A-4-C	144	47	Tarla	517,52	---
9	Yeni 1051	S31-A-15-A-4-D	144	155	Tarla	572,17	---
10	Yeni 1081	S31-A-15-A-4-D	144	185	Tarla	15.550,43	---
11	Yeni 1080	S31-A-15-A-4-D	144	184	Tarla	1.281,45	---
12	Yeni 1078	S31-A-15-A-4-D	144	182	Tarla	1.645,99	---
13	Yeni 844	S31-A-14-B-3,S31-A-15-A-4-D	143	8	-	14.249,44	25.06.2012
14	Yeni 1076	S31-A-14-B-3	144	180	-	2.012,51	25.06.2012
TOPLAM						295.037,19	

Not-1: Parsel yüzölçümleri; Gazimağusa 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 K.K.T.C. yüzölçümü birimleri gözükmemektedir. Yine aşağıdaki tabloda eski mal koçanlarında yer alan KKTC birimlerinden dönüşüm yolu ile elde edilen yüzölçümleri bilgi amaçlı yer almaktadır. Raporun konusu sözleşmeden doğan hak olması sebebiyle değerlemede parsellerin sözleşmede yer alan yüzölçümleri dikkate alınmıştır. Sözleşmelerin yeni tapu kayıtlarına göre yenilenmesi önerilmektedir. Sözleşmeye konu eski parsel ile alan bilgileri raporun "4.1.2. Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmelerinin Analizi" başlığı altında ayrıntıları ile sunulmuştur.

Not-2: Malın cinsi; "hali arazi" olan taşınmazların mülkiyeti bulunmamakta olup, kullanım ve kiralama hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ne aittir.

ESKİ KAYITLAR										
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	HARİTA NO	ADA/BLOK NO	PARSEL NO	MALIN CİNSİ	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
							DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	36338	VI	59	-	88/2/1	Hali Arazi	114	1	2.300	153.217,50
2	36229	VI	59	-	88/2/2	Hali Arazi	0	3	1.500	1.143,90
3	36336	VI	59	-	88/1/1	Hali Arazi	57	1	1.300	76.790,10
4	36337	VI	59	-	88/1/2	Hali Arazi	14	1	800	19.158,00
5	34938	VI	59	-	52/2	-	0	3	800	1.078,80
6	34940	VI	59	-	53/2	-	0	1	2.700	585,90
7	13338	VI	59	-	54	Tarla	1	2	0	2.008,80
8	13330	VI	59	-	46	Tarla	0	1	2.300	548,70
9	13398	VI	59	-	86	Tarla	0	1	2.700	585,90
10	13399	VI	59	-	87	Tarla	11	2	0	15.400,80
11	13401	VI	59	-	89	Tarla	0	3	2.500	1.236,90
12	13500	VI	59	-	144	Tarla	1	1	0	1.674,00
13	36333	VI	59	-	145/1	-	10	3	900	14.480,10
14	36334	VI	59	-	145/2	-	1	2	300	2.036,70
TOPLAM										289.946,10

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

Not-2: Yukarıdaki tablolarda yeni kayıt parsel sıralaması ile eski kayıt parsel sıralaması birbirine denktir.

Not-3: Tapu ve Kadastro Dairesi ile yapılan görüşmelerde sözleşmelere konu 88/1 parselin ifraz edilerek; 88/1/1 ve 88/1/2 parsellerin olduğu, sözleşmelere konu 88/2 parselin ifraz edilerek; 88/2/1 ve 88/2/2 parsellerin olduğu ve sözleşmelere konu 145 parselin ifraz edilerek; 145/1 ve 145/2 parsellerin olduğu öğrenilmiştir. Sözleşmeye konu parsellerin bölge paftalarının metrik sisteme geçmesi sebebiyle pafta, ada, parsel ve yüzölçümleri değişmiş olup yukarıdaki tabloda güncel halleri sunulmuştur.

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 sahilden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiracının kullanımına verilmesi.

Kira Süresi:

01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

Kira Bedeli:

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

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede 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) avam 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 sahilden denize ulaşımını engellemesi halinde kullanımından alınacağını kabul ve deruhte eder.
- 10) Kiracı, kiralanan gayrimenkuller üzerine taahhüt etmiş olduğu yatırımların % 25'lik kısmını tamamladıktan sonra ve de mal sahibinin yazılı iznini aldıktan sonra, kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir, kiralayabilir, kullanımına verebilir veya ortak alabilir. Kiracı durumundaki şirkette, hisse devirleri, satışı veya benzeri işlemler de ancak mal sahibinin önceden yazılı izninin alınmasından sonra mümkün olacaktır. Şu şartlar ki, Mal Sahibi herhangi bir zaman bu sözleşme şartlarına uygun olarak sözleşmeyi fesh edip kira süresini sona erdirirse, bu yöntem ile projeden icar hakkına sahip olan 3. şahıslara karşı, mal hiçbir sorumluluğu olmayacaktır ve bu hakların zedelenmesinden dolayı herhangi bir tazminat talebi ile ilgili, 3. şahısların muhatabı sadece ve sadece kiracı olacaktır.
- 11) Kira süresi sonunda işbu sözleşme kendiliğinden fesh edilmiş sayılacak ve taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmaması halinde, Kiracının yapmış olduğu tüm yatırımlar tesis ve binalar Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine ve/veya Kiralayana kalacaktır.
Kiracı kira süresi sonunda kendisine işbu Kira Sözleşmesi ile kiralanan maldan ve kendisinin yaptığı yatırımlardan, tesise ait taşınır veya taşınmaz herhangi birşeyi hiçbir suretle alamaz ve talep edemez.

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 sahilden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiracının kullanımına verilmesi.

Kira Süresi:

01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

Kira Bedeli:

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

Diğer Şartlar:

- 1) Mal sahibi Bakanlar Kurulu'nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli onay kararına atfen işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirlenen 119-2-200 ay²'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamaya, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almaya ve yukarıda kaydedilen kira bedelini mal sahibine ödemeyi kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlarla ilgili olarak işbu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007 tarihine kadar) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.

- 3) Kiracı, işbu sözleşmedeki kiralanan malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.
- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde 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 sahilden denize giriş ve çıkışını ve/veya geçişini engellemek ve herhangi bir ücret talep etmemesi şartı ile kiralanması” şeklinde değiştirilmesini
Kira süresi maddesinin; “01.11.2007 tarihinden 31.12.2055 tarihine kadar 48 yıl 2 ay’dır.” Şeklinde değiştirilmesini,
Kira bedeli maddesinin; “yıllık kira bedeli “1. yıl 66.916,-USD’dir. Ancak Bakanlar Kurulu’nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 3. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin birinci yılı için belirlenen kira bedeline tekabül eden ilk dokuz aylık süre için herhangi bir kira bedeli talep edilmeyecektir. Geriye kalan süre için kira bedeli, 63/93 sayılı yasa ve yasa altında yapılan tüzükte yer alan 20. madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla % 3 arttırılacaktır.”
Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı Bakanlar Kurulu’nun S(K-II) 559 – 2006 sayı ve 20.12.2006 tarihli kararının 6. maddesi uyarınca yatırım konusu arazilere yapılması öngörülen yatırım alanına ulaşımın sağlanması için ayrılan Tatlısu Bölgesi’nde pafta/harita VI/59 parsel 179’un Kuzey Doğu Sınırından 36 ayak genişliğindeki kamu yolunun Bakanlar Kurulu’nun S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararına atfen iptal edildiğini ve hiçbir itirazının bulunmadığını kabul ve deruhte eder.
- 3) Taraflar arasında 16.03.2007 tarihinde imzalanan 2/UH, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. ve 3. maddelerinin Maliye Bakanlığı’nın 25.10.2007 tarihli ve DEM.0.00-2/UT,2370 – 393 – 2/UH,2370 – 393 onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte eder.
 - a. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, “Kiracı, Kiralanan malın tarihi ve adresi maddesinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak işbu Ek Sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde, avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili tüm mercilerin onayı ile teşvik belgesi alacağını kabul ve deruhte eder.”
Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.
 - b. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin 3. maddesinin, “Kiracı, yapacağı yatırım ile ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaatı başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder.”
Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

4.1.2.5. SÖZLEŞMELER HAKKINDA GENEL ÖZET

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 21.12.2022 tarih ve DEM.0.00-177/21-21/E.2612 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.

Değerlemeye konu sözleşmelere ait parsel bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

SÖZLEŞMELERE AİT PARSEL BİLGİLERİ									
SIRA NO	SÖZLEŞME NO	PAFTA NO	HARİTA NO	ADA/ BLOK NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
						DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	2/UH 2370-393 No'lu Sözleşme	VI	59	-	82/2	115	3	1.800	155.179,80
2	2/UH 2370-393 No'lu Ek Sözleşme	VI	59	-	88/1A	48	1	2.800	64.876,80
3	2/UT 2370-393 No'lu Sözleşme	VI	59	-	52/2	0	3	800	1.078,80
4		VI	59	-	53/2	0	1	2.700	585,90
5		VI	59	-	54	1	2	0	2.008,80
6		VI	59	-	46	0	1	2.300	548,70
7		VI	59	-	86	0	1	2.700	585,90
8		VI	59	-	87	11	2	0	15.400,80
9		VI	59	-	89	0	3	2.500	1.236,90
10		VI	59	-	144	1	1	0	1.674,00
11	2/UT 2370-393 No'lu Ek Sözleşme	VI	59	-	145	12	3	0	17.074,80
TOPLAM									260.251,20

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

2/UH 2370-393 no'lu sözleşme; 88/2 ve 51/1 no'lu parseli, 2/UH 2370-393 no'lu ek sözleşme; 88/2, 51/1 ve 881A no'lu parseli, 2/UT 2370-393 no'lu sözleşme; 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89 ve 144 no'lu parselleri, 2/UT 2370-393 no'lu ek sözleşme ise; 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144 ve 145 no'lu parselleri kapsamaktadır.

2/UH 2370-393 no'lu sözleşme ile 2/UH 2370-393 no'lu ek sözleşmeye konu 51/1 parsel; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı'nın 06.03.2008 tarih ve İBK 0.01/SB 3.11.000-08/660 sayılı yazısı ile 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edildiği belirtilmekte olup değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.

Raporun konusu sözleşmeden doğan hak olması sebebiyle değerlemede parsellerin sözleşmede yer alan yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan yüzölçümleri dikkate alınmıştır.

4.1.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

K.K.T.C. Gazimağusa Tapu ve Kadastro Dairesi'nden 29.11.2022 tarihinde temin edilen "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi" üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu yeni parseller üzerinde aşağıdaki şerhlerin bulunduğu görülmüştür.

143 Ada, 1 No'lu Parsel, 144 Ada, 181 ve 194 No'lu Parseller Üzerinde

Müstereken:

- Koçan engeli: Kamulaştırma. (K-1) 302/2008.

Değerlemeye Konu Diğer Parseller Üzerinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Gazimağusa 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 01.12.2022 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 alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir" denilmektedir.
- Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, arşiv dosyası yoktur.

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

143 ada, 1 no'lu parsel, 144 ada, 181 ve 194 no'lu parseller üzerinde müştereken; "koçan engeli: Kamulaştırma. (K-1) 302/2008." şerhi bulunmaktadır.



Söz konusu şerh; Bakanlar Kurulu, kara ulaşımının sağlanması, idamesi ve geliştirilmesi kapsamında yol inşaatı için gerekli görülen Gazimağusa'ya bağlı Tatlısu'da kain, özel mülkiyette bulunan pafta/harita VI/59 W'de 202, 181, 145 ve 88 no'lu parsellerin kısımlarından oluşan alanın kamulaştırılması için 15/1962 sayılı Zorla Mal İksabı Yasası'nın 6'ncı maddesi gereğince hazırlanan "Kamulaştırma Emri"ni 06.02.2008 tarihinde onaylaması ile konulmuştur.

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 söz konusu şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre tarla ve hali arazi niteliğinde olup yerindeki durumu tapu niteliğine uygundur. Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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 (M ²)	İFRAZ SONUCU	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	
ÖZEL MÜLKİYET PARSELLER	VI	59	50/1	2	2	0	3.348,00	50/1	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12	
	VI	59	51/2	1	3	1.600	2.492,40	51/2	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46	
	VI	59	52/1	2	0	2.800	2.938,80	52/1	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07	
	VI	59	53/1	3	1	900	4.436,10	53/1	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87	
TOPLAM							13.215,30	TOPLAM					12.720,52
	PAFTA	HARİTA	PARSEL	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	DÖNÜŞTÜRÜLEN YÜZÖLÇÜM (M ²)	İFRAZ SONUCU	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	
KİRALANAN PARSELLER	VI	59EW	88/2	115	3	1.800	155.179,80	88/2/1	S31-A-15-A-4-A,S31-A-14-B-3,S31-A-15-A-4	144	181	175.513,37	
	VI	59EW						88/2/2	S31-A-15-A-4-D	143	11	1.177,88	
	VI	59EW	88/1A	48	1	2.800	64.876,80	88/1/1	S31-A-15-A-4-A,S31-A-14-B-3,S31-A-15-A-4	144	194	52.200,28	
	VI	59EW						88/1/2	S31-A-14-B-3,S31-A-11-C-2	143	1	26.278,26	
	VI	59EW	52/2	0	3	800	1.078,80	52/2	S31-A-15-A-4-D	144	186	1.268,05	
	VI	59EW	53/2	0	1	2.700	585,90	53/2	S31-A-15-A-4-D	144	189	795,92	
	VI	59EW	54	1	2	0	2.008,80	54	S31-A-15-A-4-D	144	154	1.973,92	
	VI	59EW	46	0	1	2.300	548,70	46	S31-A-15-A-4-C	144	47	517,52	
	VI	59EW	86	0	1	2.700	585,90	86	S31-A-15-A-4-D	144	155	572,17	
	VI	59EW	87	11	2	0	15.400,80	87	S31-A-15-A-4-D	144	185	15.550,43	
	VI	59EW	89	0	3	2.500	1.236,90	89	S31-A-15-A-4-D	144	184	1.281,45	
	VI	59EW	144	1	1	0	1.674,00	144	S31-A-15-A-4-D	144	182	1.645,99	
	VI	59EW	145	12	3	0	17.074,80	145/1	S31-A-14-B-3,S31-A-15-A-4-D	143	8	14.249,44	
	VI	59EW						145/2	S31-A-14-B-3	144	180	2.012,51	
TOPLAM							260.251,20	TOPLAM					295.037,19

Not: Değerlemede Maya Turizm Limited Şirketi'ne ait olan taşınmazların tamamı değerlendirileceği için yeni kayıtlardaki toplam alan olan **12.720,52 m²** dikkate alınmıştır. Kiralanan parseller; sözleşmeden doğan hak olması sebebiyle değerlemede parsellerin sözleşmede yer alan yüzölçümleri olan **260.251,20 m²** dikkate alınmıştır.

4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı Şehir Planlama Dairesi'nden alınan 01.12.2022 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 tarla ve hali arazi 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 tarla ve hali atazi 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 tarla ve hali arazi 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 taşınmazlar tarla ve hali arazi 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 Maya Turizm Limited Şirketi mülkiyetindeki; 144 ada, 187, 188, 190 ve 192 no'lu parseller ile kira sözleşmelerine konu; 143 ada, 1, 8 ve 11 no'lu parseller ile 144 ada, 47, 154, 155, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 189 ve 194 no'lu parsellerdir.

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

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 Maya Turizm Ltd. Şti. mülkiyetindeki parsellere ait bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

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

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

SIRA NO	SÖZLEŞME NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
			DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	2/UH 2370-393 No'lu Sözleşme	82/2	115	3	1.800	155.179,80
2	2/UH 2370-393 No'lu Ek Sözleşme	88/1A	48	1	2.800	64.876,80
3	2/UT 2370-393 No'lu Sözleşme	52/2	0	3	800	1.078,80
4		53/2	0	1	2.700	585,90
5		54	1	2	0	2.008,80
6		46	0	1	2.300	548,70
7		86	0	1	2.700	585,90
8		87	11	2	0	15.400,80
9		89	0	3	2.500	1.236,90
10		144	1	1	0	1.674,00
11	2/UT 2370-393 No'lu Ek Sözleşme	145	12	3	0	17.074,80
						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 tarla ve hali arazi 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

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye'de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir.

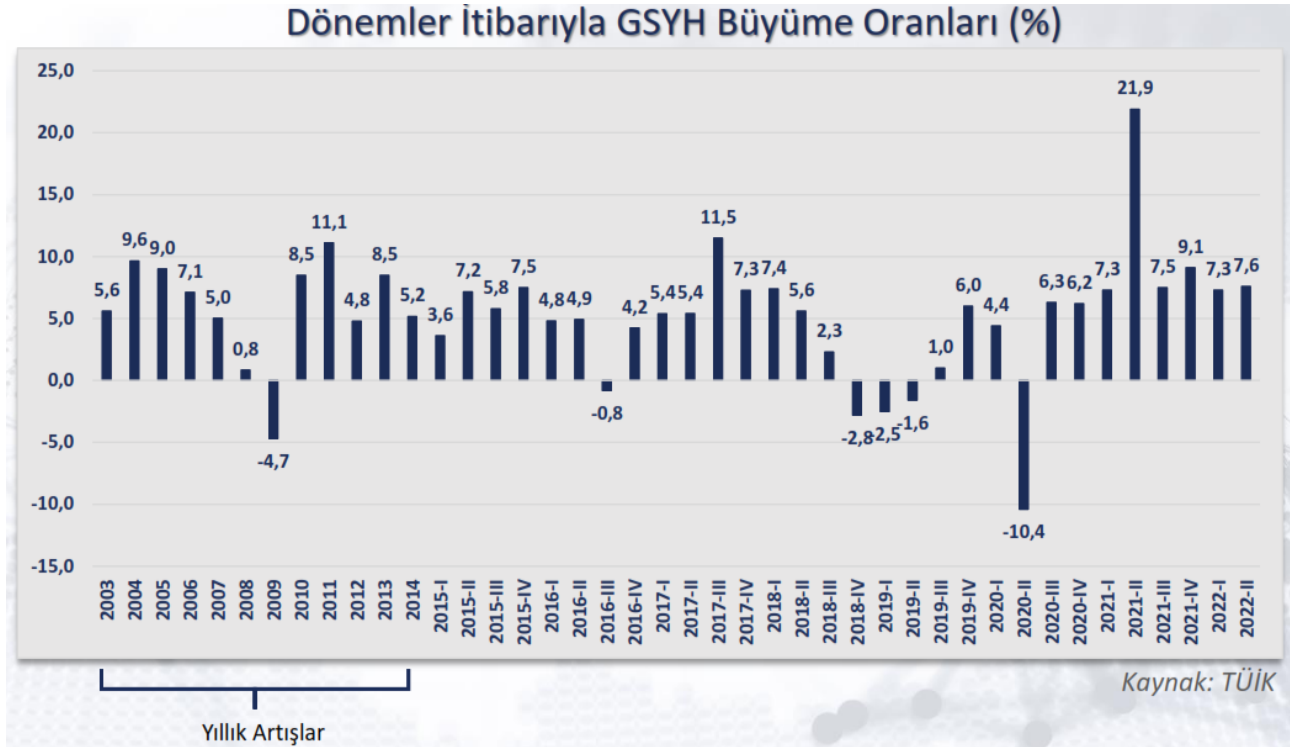
İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40'ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılğan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur.

Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3'ten %151,5'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14'ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100'er baz puan indirerek %12'ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür. 2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.

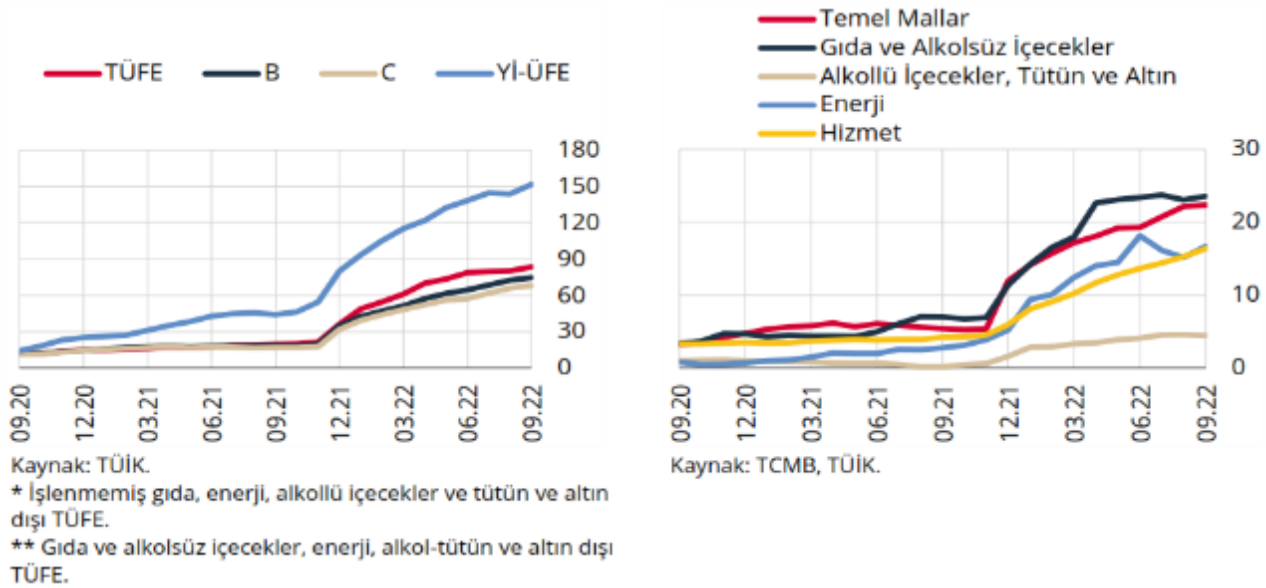


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ekim 2022 – Son Güncelleme Tarihi: 08.11.2022

6.1.2. ENFLASYON

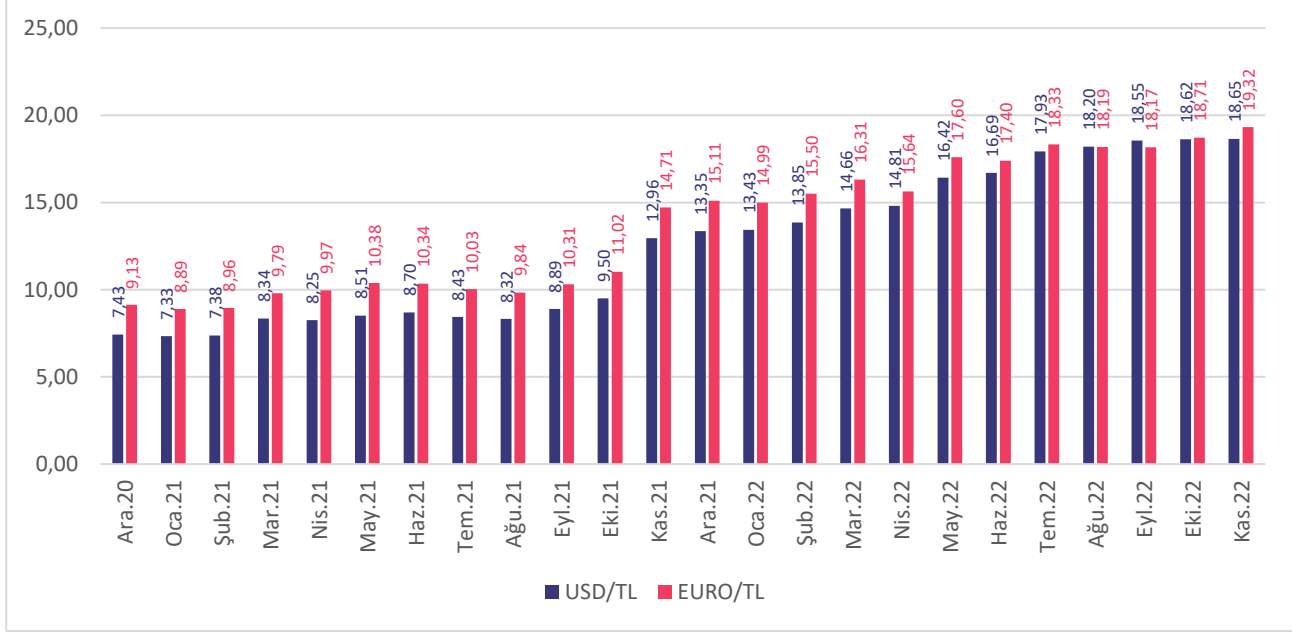
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 27 Ekim 2022 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; tüketici enflasyonu 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 83,45 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının orta noktasına yakın gerçekleşirken B enflasyonu yüzde 74,63 oranı ile tahmin aralığının alt bandına yakın seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte küresel talep görünümü ile uyumlu olarak doğal gaz dışındaki uluslararası emtia fiyatlarında geri çekilmeler izlenmiş, uluslararası taşımacılık maliyetleri düşmüş, böylelikle arz kısıtları önceki dönemlere kıyasla hafiflemiştir. Enerji dışı emtia fiyatları Rusya-Ukrayna çatışması öncesindeki seviyelerine gerilemiştir. Tarımsal emtia fiyatlarında Temmuz ayında sert düşüş izlenirken endüstriyel metal fiyatları çeyrek sonu itibarıyla çatışma öncesi seviyelerinin oldukça altına gerilemiştir. Diğer taraftan bu dönemde jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak yüksek seyreden doğal gaz fiyatlarının elektrik fiyatları ile beraber enflasyon üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri hissedilmiştir. Küresel risk iştahındaki negatif görünüme rağmen Türk lirasındaki nominal değer kaybı görece sınırlı olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmiştir. Enflasyon beklentilerinde ise Eylül ayı itibarıyla düşüş izlenmekle beraber yüksek seviyeler korunmuştur. Bu dönemde yönetilen/yönlendirilen fiyatların manşet enflasyon üzerindeki etkisi doğal gaz, elektrik ve şebeke suyu gibi enerji kalemleri kaynaklı olarak bir miktar yükselmiştir. Bu gelişmelerle birlikte tüketici fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artışı yüzde 6,99 ile son üç çeyreğe kıyasla daha ılımlı bir görünüm sergilemiştir. Üretici fiyatları her ne kadar uluslararası emtia fiyatlarındaki gerilemeye paralel olarak Ağustos ayında bir miktar yavaşlasa da, Eylül ayında doğal gaz fiyatlarının yurt içi enerji fiyatlarına yansımaları neticesinde elektrik üretimi ve gaz imalatı öncülüğünde yeniden hızlanmış, çeyrek genelinde ise üretici fiyatları kaynaklı baskılar bir önceki döneme kıyasla zayıflamıştır.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 78,62 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 83,45'e yükselmesinde, temel mal ve hizmet grupları öne çıkarken enerji grubunun katkısı uluslararası petrol fiyatlarındaki gerilemeye istinaden enflasyonu sınırlayıcı yönde olmuştur. Bu dönemde, temel mal grubunun yıllık enflasyona katkısı bir önceki çeyreğe kıyasla 3,06 puan artışla 22,36'ya ulaşırken hizmet grubunun katkısı 2,69 puan yükselişle 16,36 olmuştur. Üçüncü çeyrekte altın-tütün-alkol grubunun katkısı 0,39 puan artışla 4,48 olmuş, bunu 0,14 puan artışla katkısı 23,55 olarak gerçekleşen gıda grubu izlemiştir. Enerji grubunun yıllık enflasyona katkısı 1,44 puan azalışla 16,71'e gerileyerek tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



6.1.3. DÖVİZ KURLARI

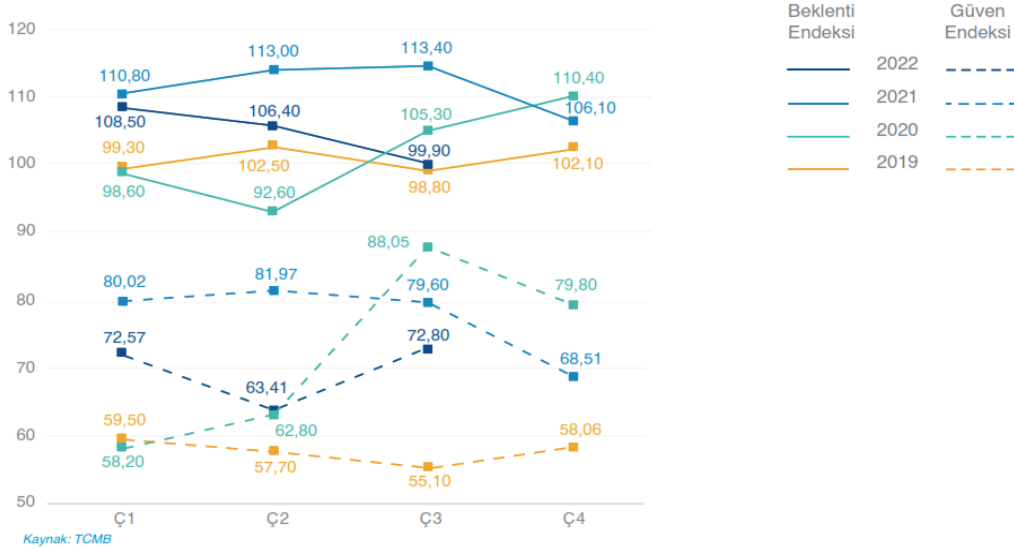
2021 yılının 4. çeyreğini 13,35 TL ile kapatan Amerikan Doları 2022 Kasım ayını 18,65 TL seviyesinde, 2021 yılının 4. çeyreğini 15,11 TL ile kapatan Euro ise; 2022 Kasım ayını 19,32 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,9 azalış ile 99,9 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %8,54 azalış ile 72,8 değerine geldi.

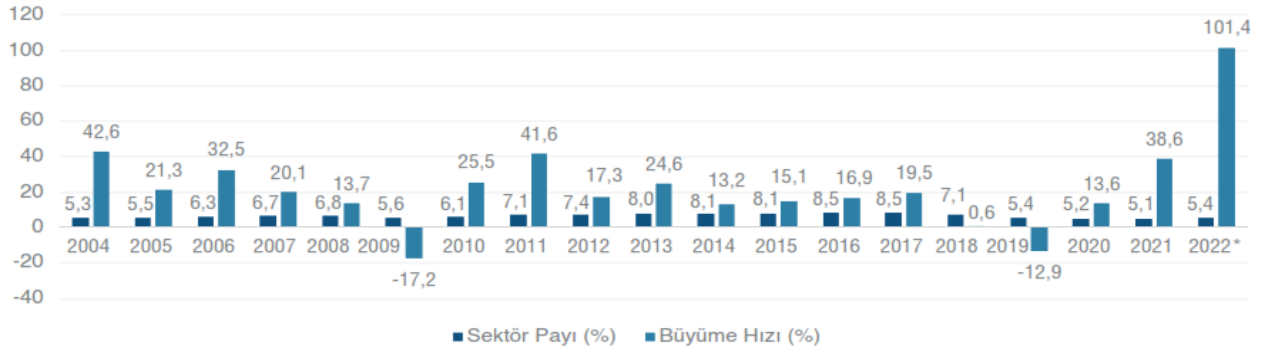


Kaynak: TCMB

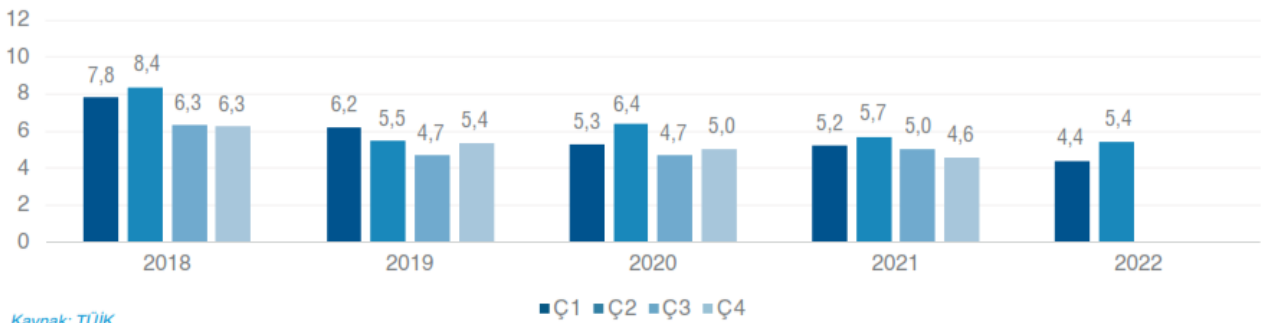
6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla %5,4 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü %101,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %33,1 olmuştur. GSYH ise 2022 yılı ilk iki çeyrek toplamında bir önceki yılın aynı çeyrek toplamına göre %98,3 artış sağlayarak 5 trilyon 926 milyar 543 milyon TL olmuştur.

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

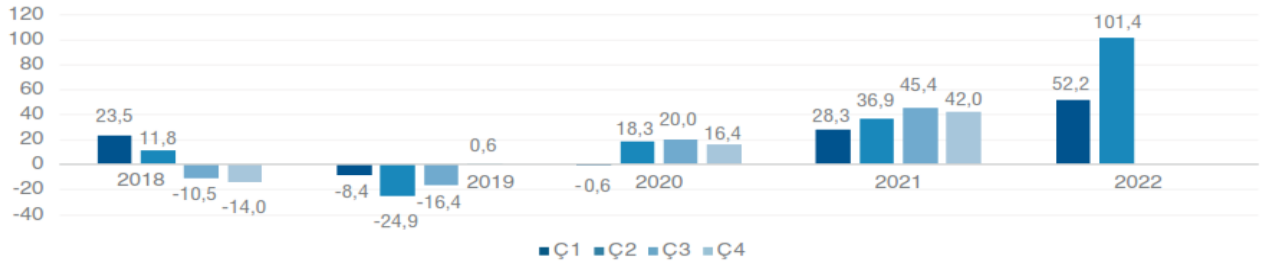


Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

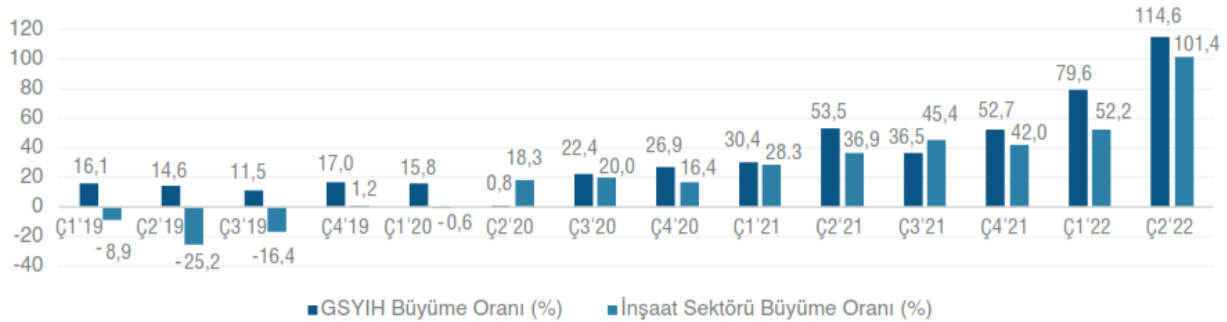


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu’na göre; 2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

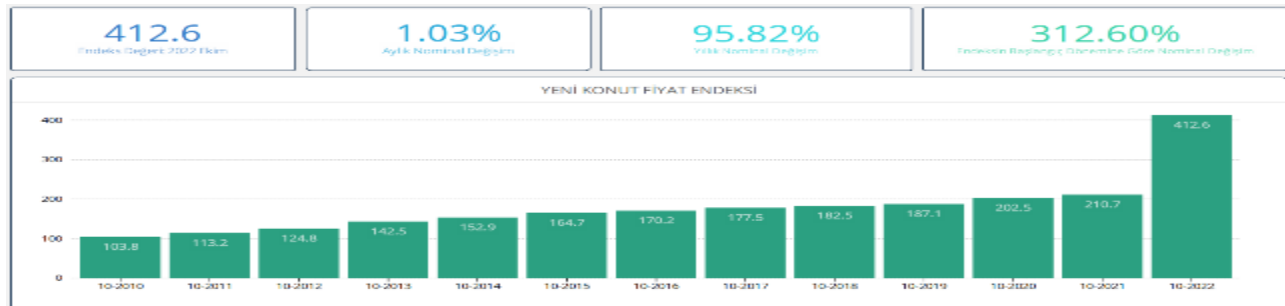
Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1’den %31,3’e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09’a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1’den hızlı bir düşüşle %17,6’ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul’u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0’a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup Ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0’a, yeni konutlarda ise %53,4’e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²’ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul’da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir’de 17.305 TL/m², Ankara’da 10.781 TL/m² olmuştur.

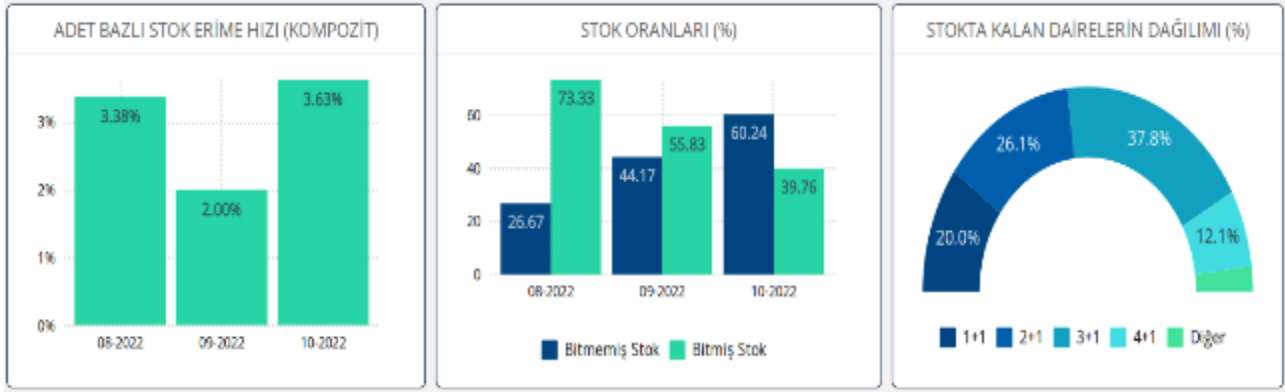
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre % 1,03, geçen yılın aynı dönemine göre % 95,82 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise % 312,60 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



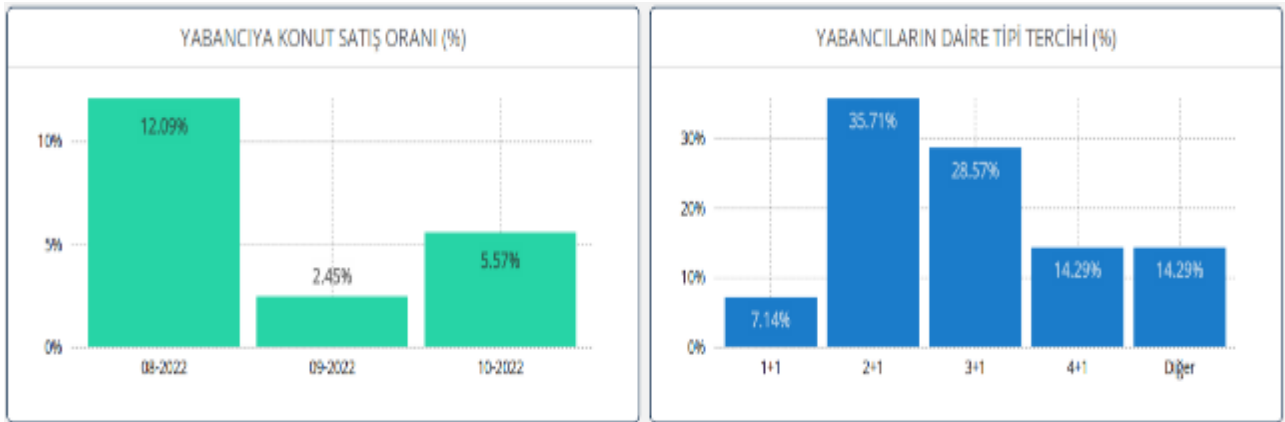
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde % 2,70 oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde % 0,50 oranında nominal artış, 3+1 konut tipinde % 4,00 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde % 0,15 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.



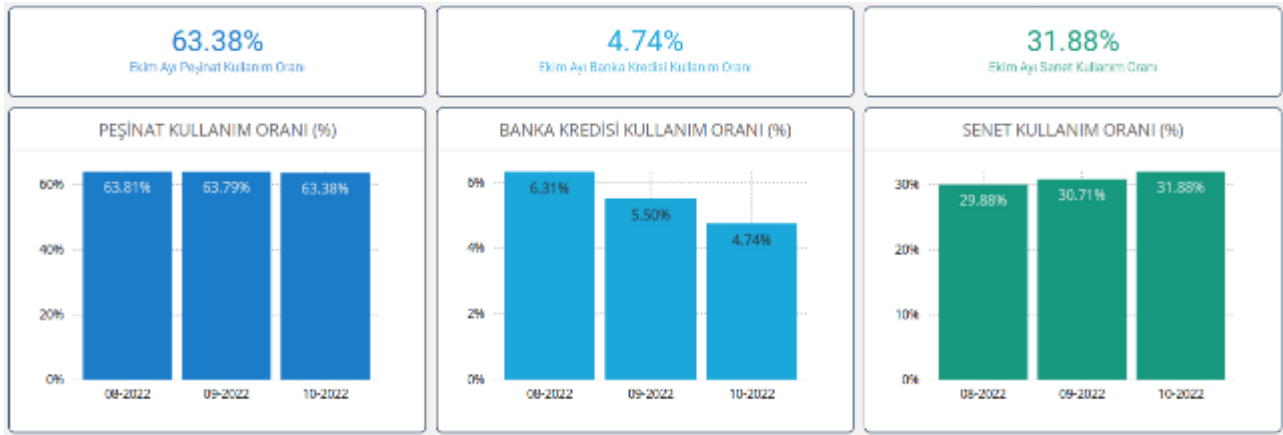
2022 Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında % 3,63 oranında erime gözlenmiştir. 2022 Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların % 39,76'sı bitmiş konut stoklarından, % 60,24'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2022 Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların % 5,57'lik (son 6 aylık ortalama % 14,93) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Ekim ayında, yabancıların daire tipi tercihinde ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların % 35,71'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Ekim ayında peşinat kullanım oranı % 63,38, banka kredisi kullanım oranı % 4,74 ve senet kullanım oranı % 31,88 olarak gerçekleşmiştir.



6.1.7. KIBRIS TURİZM VERİLERİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Turizm Planlama Dairesi'nin açıkladığı Ocak-Kasım 2022 Turizm İstatistik verilerine göre; turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ		DEĞİŞİM
	2021	2022	%
OCAK	25.802	26.258	1,8
ŞUBAT	25.802	26.258	1,8
MART	25.948	26.258	1,2
NİSAN	26.068	26.258	0,7
MAYIS	26.088	26.258	0,7
HAZİRAN	26.088	26.258	0,7
TEMMUZ	26.606	25.048	-5,9
AĞUSTOS	26.606	25.978	-2,4
EYLÜL	26.606	25.978	-2,4
EKİM	26.268	25.978	-1,1
KASIM	26.268	25.978	-1,1

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Turizm Planlama Dairesi'nin açıkladığı Ocak-Kasım 2022 Turizm İstatistik verilerine göre; 2021 yılının Ocak-Kasım döneminde hava ve deniz yolu ile ülkeye gelen yolcu sayısı 476.029 (KKTC uyruklular hariç) iken 2022 yılı Ocak-Kasım dönemi için bu rakam % 167,3 oranında artarak 1.272.218 olarak gerçekleşmiştir. T.C. uyruklularda % 165,7 oranında, diğer yabancı uyruklularda ise % 173,0 oranında bir artış gerçekleşmiştir

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
OCAK	3.079	45.065	1363,6	2.216	9.293	319,4	5.295	54.358	926,6
ŞUBAT	2.307	52.582	2179,2	4.641	15.385	231,5	6.948	67.967	878,2
MART	3.639	79.811	2093,2	6.393	25.380	297,0	10.032	105.191	948,6
NİSAN	5.688	57.120	904,2	4.973	21.926	340,9	10.661	79.046	641,5
MAYIS	7.686	104.061	1253,9	3.368	25.281	650,6	11.054	129.342	1070,1
HAZİRAN	14.892	95.125	538,8	4.224	25.195	496,5	19.116	120.320	529,4
TEMMUZ	31.561	98.343	211,6	7.489	27.447	266,5	39.050	125.790	222,1
AĞUSTOS	60.296	104.263	72,9	10.863	30.131	177,4	71.159	134.394	88,9
EYLÜL	79.749	127.278	59,6	21.935	37.998	73,2	101.684	165.276	62,5
EKİM	91.130	119.722	31,4	22.719	39.831	75,3	113.849	159.553	40,1
KASIM	73.020	107.720	47,5	14.161	23.261	64,3	87.181	130.981	50,2
TOPLAM	373.047	991.090	165,7	102.982	281.128	173,0	476.029	1.272.218	167,3

Kaynak : Polis Genel Müdürlüğü

2022 yılı Ocak-Kasım döneminde turistik konaklama tesislerinde gerçekleşen ortalama doluluk oranının %43,9 olduğu tahmin edilmiştir. 2021 yılı için bu rakam % 27,6 idi.

AYLAR	2021	2022	DEĞİŞİM %
OCAK	4,1	17,5	326,8
ŞUBAT	2,5	15,2	508,0
MART	1,7	30,0	1664,7
NİSAN	9,5	29,9	214,7
MAYIS	14,3	48,7	240,6
HAZİRAN	13,6	50,0	267,6
TEMMUZ	25,5	62,7	145,9
AĞUSTOS	37,0	67,6	82,7
EYLÜL	33,3	56,0	68,2
EKİM	41,0	56,1	36,8
KASIM	30,5	43,7	43,3
ORTALAMA	27,6	43,9	59,1

Kaynak : Turistik Konaklama Tesisleri

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,
- Yapılaşmanın gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye doğru kayması,
- 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 fesh etme 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

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinde alınan etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmeye başlaması ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13.4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde USD bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir. Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2. el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralarda üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölge genelinde bir önceki yıla göre enflasyon oranı üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 yansıtmasının 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 değerleme 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 katılan 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 yansıtacaktır.

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." 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 800 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 1.189 m² yüzölçümüne sahip parsel 45.000,-GBP (~ 1.011.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 850,-TL)
İlgili tel.: 0548 871 11 04
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 200 m., mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 35.920 m² yüzölçümüne sahip parselin dönümü (1.339,20 m²) 90.000,-GBP (~ 2.022.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.510,-TL)
İlgili tel.: 0548 871 11 04
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 250 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 29.436 m² yüzölçümüne sahip parselin dönümü (1.339,20 m²) 95.000,-GBP (~ 2.134.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.595,-TL)
İlgili tel.: 0548 840 90 02
- 4) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 350 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 4.014 m² yüzölçümüne sahip parsel 200.000,-GBP (~ 4.493.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 1.120,-TL)
İlgili tel.: 0548 853 03 80
- 5) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 500 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 19.770 m² yüzölçümüne sahip parselin dönümü (1.339,20 m²) 35.000,-GBP (~ 786.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 585,-TL)
İlgili tel.: 0548 871 11 04
- 6) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 800 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 7.507 m² yüzölçümüne sahip parselin dönümü (1.339,20 m²) 40.000,-GBP (~ 899.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 670,-TL)
İlgili tel.: 0548 853 03 80
- 7) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denize yaklaşık 600 m. mesafede yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, 14.386 m² yüzölçümüne sahip parselin dönümü (1.339,20 m²) 35.000,-GBP (~ 786.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 585,-TL)
İlgili tel.: 0548 871 11 04

Not: 29.12.2022 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-GBP = 22,4663 TL'dir.

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 ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda 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 ŞEREfiYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	850	5%	0%	-15%	0%	-10%	680
Emsal 2	1.510	-10%	0%	-25%	5%	-25%	680
Emsal 3	1.595	-5%	0%	-25%	5%	-30%	720
Emsal 4	1.120	-15%	0%	-20%	0%	-15%	560
Emsal 5	585	5%	0%	5%	5%	-10%	615
Emsal 6	670	5%	0%	-20%	5%	-5%	570
Emsal 7	585	5%	0%	-5%	5%	-5%	585
Ortalama							630

Bölgedeki gayrimenkuller yabancı para birimi üzerinden pazarlanmaktadır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde özellikle 3, 2 ve 4 no'lu emsallerde belirtilen gayrimenkullerin yüksek pazarlık paylarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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 (30.12.2022) kalan kira hakkı süresi ise 33 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 ~ 420,-TL (630,-TL x 2/3) olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kalan üst hakkı süresi için belirlenen m² birim arsa değeri ise ~ 290,-TL (420,-TL x 396 ay/578 ay) olarak hesaplanmıştır. Diğer parseller konumlarına, imar durumlarına ve büyüklüklerine göre kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

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. KUZEY 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	290	33.402.000
2	88/2 Sahil tarafı				40.000,00	100	4.000.000
3	88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80	100	6.488.000
4	52/2	0	3	800	1.078,80	260	280.000
5	53/2	0	1	2.700	585,90	260	152.000
6	54	1	2	0	2.008,80	245	492.000
7	46	0	1	2.300	548,70	205	112.000
8	86	0	1	2.700	585,90	100	59.000
9	87	11	2	0	15.400,80	290	4.466.000
10	89	0	3	2.500	1.236,90	290	359.000
11	144	1	1	0	1.674,00	290	485.000
12	145	12	3	0	17.074,80	100	1.707.000
TOPLAM					260.251,20	TOPLAM	52.002.000

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	630	2.097.000
2	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46	630	1.567.000
3	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07	630	1.722.000
4	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87	630	2.628.000
TOPLAM				12.720,52	TOPLAM	8.014.000

7.7.3. ULAŞILAN SONUÇ

KKTC Hükümeti'nden kiralananmış olan arazilerin pazar değeri	52.002.000,-TL
Özel mülkiyetli arazilerin pazar değeri	8.014.000,-TL
TOPLAM	60.016.000,-TL

7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer 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 olmadığından 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 parselin tam mülkiyeti ile kira sözleşmesine konu 11 adet parselin kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) toplam pazar / devir değeri için **60.016.000,-TL (altmışmilyonaltıbin 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

143 ada, 1 no'lu parsel, 144 ada, 181 ve 194 no'lu parseller üzerinde müştereken; “koçan engeli: Kamulaştırma. (K-1) 302/2008.” şerhi bulunmaktadır.

Söz konusu şerh; Bakanlar Kurulu, kara ulaşımının sağlanması, idamesi ve geliştirilmesi kapsamında yol inşaatı için gerekli görülen Gazimağusa'ya bağlı Tatlısu'da kain, özel mülkiyette bulunan pafta/harita VI/59 W'de 202, 181, 145 ve 88 no'lu parsellerin kısımlarından oluşan alanın kamulaştırılması için 15/1962 sayılı Zorla Mal İksabı Yasası'nın 6'ncı maddesi gereğince hazırlanan “Kamulaştırma Emri”ni 06.02.2008 tarihinde onaylaması ile konulmuştur.



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 söz konusu serhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre tarla ve hali arazi niteliğinde olup yerindeki durumu tapu niteliğine uygundur. Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı 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 HARİÇ 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 Ltd. Şti.'ye 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

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.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre tarla ve hali arazi niteliğinde olup yerindeki durumu tapu niteliğine uygundur. Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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 parselin tam mülkiyeti ile kira sözleşmesine konu 11 adet parselin kira sözleşmesinden doğan hakkının (kalan kullanım hakkının) toplam pazar / devir değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Mülkiyeti Maya Turizm Ltd. Şti.’ye Ait 4 Adet Parselin Tam Mülkiyeti İle Kira Sözleşmesine Konu 11 Adet Parselin Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkının (Kalan Kullanım Hakkının) Toplam Pazar/Devir Değeri	60.016.000,-TL	70.818.880,-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. 30.12.2022

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 26.12.2022)

Saygılarımızla,

Alican KOÇALI
(SPK Lisans Belge No: 401880)
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
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri