Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



# DEĞERLEME RAPORU

# PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## KIBRIS – GAZİMAĞUSA – TATLISU KÖYÜ

## (144 Ada, 187,188,190,192 Nolu Parseller)

## "TARLA"

## 2023-SPK-0012

**DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş |
| **Talep tarihi** | 20.12.2022 |
| **Değerleme Süresi** | 5 iş günü |
| **Değerlenen Mülkiyet Hakları** | Tam |
| **Raporun Konusu** | Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait "tarla" nitelikli 4 adet parselin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespiti. |
| **Rapor Tarihi** | 19.12.2023 |

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin**

| | |
|---|---|
| **Adresi** | 144 Ada, 187, 188, 190, 192 Nolu Parseller<br>Tatlısu/Gazimağusa/KKTC |
| **Tapu Bilgileri Özeti** | KKTC, Gazimağusa ilçesi, Tatlısu beldesi tarla vasıflı, Maya Turizm Ltd.Şti. mülkiyetindeki 144 ada 187, 188, 190 ve 192 nolu parseller |
| **Kullanım Hakkı Sahibi** | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş |
| **Mevcut Kullanım** | Parseller boş durumdadır. |
| **Parsel Yüzölçümü** | Detayları Raporun III.1.2 bölümünde verilmiştir. |
| **Tapu İncelemesi** | Takyidat bilgileri gayrimenkul tapu tetkik kısmında belirtilmiştir. |
| **İmar Durumu** | Gayrimenkulün imar planı bilgileri bölümünde verilmiştir. |
| **En İyi ve En Verimli Kullanımı** | Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak, Otel ve/veya villa ve/veya apart daireler bulunan kompleks bir proje inşa edilmesinin en etkin ve en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. |

**Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)**

| | **Konu Taşınmazın Değeri** |
|---|---|
| **Gayrimenkuller için taktir edilen değer Nihai Sonuç:** | KDV Hariç; 30.529.000,00.-TL<br>( otuzmilyonbeşyüzyirmidokuzbin.-TL) |
| | KDV Dahil; 36.634.800.-TL.<br>(otuzaltımilyonaltıyüzotuzdörtbinsekizyüz-TL) |

**Raporu Hazırlayanlar**

| | |
|---|---|
| **Değerleme Uzmanı** | Ersin YILDIRIM (SPK Lisans No: 400605) |
| **Sorumlu Değerleme Uzmanı** | Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504) |

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



**İçindekiler**

I.RAPOR BİLGİLERİ..... 5
I.2. RAPORUN TARİHİ: ..... 5
I.3 RAPOR NUMARASI.....5
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....5
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....5
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....5
I.7. DEĞERLEME TARİHİ:.....5
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....5
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA .....5
II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... 6
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....6
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır. .....6
II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....6
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....7
II.4. UYGUNLUK BEYANI.....9
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER ..... 8
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....8
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 8
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....9
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki..... 9
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar..... 11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....11
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....11
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş .....12
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....12
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....12
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER ..... 12
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....12
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler.....16

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2023 ve 2024 yılı beklentileri; ..... 16
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ..... 16
IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri ..... 26
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler ..... 26
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler ..... 27
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ..... 27
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri ..... 30
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri ..... 30
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi ..... 30
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi ..... 30
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri ..... 30
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler ..... 32
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi ..... 33
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ..... 33
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ..... 33
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... 33
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..... 33
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 34
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması ..... 34
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 34
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 34
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olamadığı Hakkında Görüş ..... 34
VI. SONUÇ ..... 34
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 34
VI.2. Nihai Değer Takdiri ..... 35
VII.RAPOR EKLERİ : ..... 36

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ: 19.12.2023

**I.3 RAPOR NUMARASI:** 2023/SPK/0012

### I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, KKTC, Gazimağusa İlçesi, Tatlısu beldesi, 144 Ada, 187, 188, 190 192 Nolu Parsellerdeki "tarla" nitelikli gayrimenkullerin, Türk Lirası cinsinden 19.12.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

### I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme Uzmanı Ersin YILDIRIM tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

**I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:** AYHAN DÜZGÜN

**I.7. DEĞERLEME TARİHİ:** 13.12.2023

### I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

a) 20/12/2022 tarih, bila nolu teklif talebi yazınız.
b) 27/12/2022 tarih, 053 no'lu teklif yazımız.
c) 30/01/2023 tarihli sözleşme.

### I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parselin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında 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.

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

| | | |
|---|---|---|
| **ŞİRKETİN ÜNVANI** | : | Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **ŞİRKETİN ADRESİ** | : | Aşağı Öveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA |
| **TELEFON NO** | : | +90 (312 ) 472 58 72-73 |
| **FAKS NO** | : | +90 (312 ) 472 58 74 |
| **WEB** | : | http://www.dunya-grup.com.tr |
| **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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir. |
| **KURULUŞ TARİHİ** | : | 09 Mayıs 2007 |
| **SERMAYESİ** | : | 1.000.000,-TL |

**Not**: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.

- Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **MÜŞTERİ NO** | :- |
| **ÜNVANI** | : PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş |
| **ADRESİ** | : Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı no:77 Next Level Plaza Çankaya/Ankara |
| **İRTİBAT BİLGİLERİ** | : EBRU GÜRLEK |
| **Telefon** | : +90 312 985 05 33 |
| **Faks** | : +90 312 285 03 97 |
| **Web** | : https://www.peragyo.com.tr/ |
| **KURULUŞ YILI** | : 06 Eylül 2006 |
| **KURULUŞ SERMAYESİ** | : -- TL |
| **KAYITLI SERMAYESİ** | : -- TL |
| **ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ** | : 142.560.000 TL |
| **HALKA AÇIKLIK ORANI** | : **%** 93,1 |
| **FAALİYET KONUSU** | : Gayrimenkul portföyü oluşturmak, portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. |

**PORTFÖYÜNDE YER ALAN BAZI GAYRİMENKULLER :**

## II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş firmasının talebi üzerine KKTC Gazimağusa ilçesi, Tatlısu Beldesinde konumlu arsaların Türk Lirası cinsinden 19.12.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Takdir edilen değer, değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

## II.4 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



-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.

## III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar; KKTC Gazimağusa ilçesi, Tatlısu Beldesinde bulunmakta olup bilgileri detaylı olarak rapor içinde verilmiştir.

### III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar Maya Turizm Limited Şirketi'ne aittir.
Maya Turizm Limited Şirketi; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 50 hisse ile iştirakidir.

**ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER**

**SAHİBİ** : Maya Turizm Limited Şirketi

**KAZASI** : Gazimağusa

**MAHALLESİ** : Tatlısu

**PAFTA NO** : S31-A-15-A-4-D (Eski: VI)

**NİTELİĞİ** : Tarla

**KAYIT TARİHİ** : 08.05.2009

| YENİ KAYITLAR | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SIRA NO | KOÇAN NO | PAFTA NO | ADA/BLOK NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (M²) |
| 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** |

Parsel yüzölçümleri Tapu ve Kadastro Dairesi'nden temin edilen Taşınmaz Mal Araştırma Belgeleri üzerinden alınmıştır. Taşınmaz mal koçanlarında aşağıdaki tabloda yer alan eski ada ve parsel numaraları ile eski KKTC yüzölçümü birimleri gözükmektedir. Yine aşağıdaki tabloda eski mal koçanlarında yer alan KKTC Birimlerinden dönüşüm yolu ile elde edilen yüzölçümleri yer almaktadır. Tapu ve Kadastro Dairesi ile yapılan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



görüşmede metrik sisteme geçildiği ve paftaların sayısallaşması esnasında parsellerin yüzölçümlerinde değişiklikler olduğu beyan edilmiştir.

| ESKİ KAYITLAR | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIRA NO | KOÇAN NO | PAFTA NO | HARİTA NO (ESKİ) | PARSEL NO (ESKİ) | DÖNÜM | EVLEK | AYAKKARE | YÜZÖLÇÜMÜ (M²) |
| 1 | 34933 | 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 |

**Notlar:** 1 dönüm: 1.339,20 m², 1 evlek: 334,80 m², 1 ayakkare: 0,093 m²'dir.

- Yukarıda yer alan yeni kayıtlar ve eski kayıtlar olarak gösterilen tablolarda parsel sıralamaları birbirine karşılık gelmektedir.
- Değerleme çalışmalarında Maya Turizm Limited Şirketine ait olan taşınmazların tamamı değerleneceğinden ve yeni kayıtlarda yer alan alan ile eski kayıtlardaki alanlar aynı olmadığından yeni kayıtlardaki alanlar dikkate alınmıştır.

## III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

### III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

K.K.T.C. Gazimağusa Tapu ve Kadastro Dairesi'nden 30.11.2023 tarihinde 651828 makbuz no ile temin edilen "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi" üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu yeni parseller üzerinde "Aşağıda belirtilen kayıtlar tahsis olup, kayıtlar üzerinde engel yoktur" ifadesi bulunmaktadır.

**KADASTRO KAYITLARI İNCELEMESİ**

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

**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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



* 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; 144 no'lu parsel **"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 alan oranı 0,20/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'yi, bina kat sayısı 1'i, bina toplam yüksekliği 5,20 m'yi (17 ayak) aşamaz.
- Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde inşaat toplam alan oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 2'yi, bina toplam yüksekliği 8,20 m'yi (27 ayak) aşamaz.

* 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



### III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

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

### III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

**Kadastral ve Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler**

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede paftaların metrik sisteme geçilmiş olması sebebiyle tüm parsellerin pafta, ada, parsel numaraları ve yüzölçümlerinin değiştiği öğrenilmiştir. Parsellerin eski ve yeni kayıtlarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

| | ESKİ KAYITLAR | | | | | | | | YENİ KAYITLAR | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | PAFTA | HARİTA | PARSEL NO (ESKİ) | DÖNÜM | EVLEK | AYAKKARE | DÖNÜŞTÜRÜLEN YÜZÖLÇÜMÜ (M2) | İFRAZ SONUCU | PAFTA | ADA | PARSEL | YÜZÖLÇÜMÜ (M²) |
| ÖZEL MÜLKİYET PARSELLER | VI | 59 | 50/1 | 2 | 2 | - | 3.348,00 | 50/1 | S31A15A4D | 144 | 190 | 3.328,12 |
| | VI | 59 | 51/2 | 1 | 3 | 1.600 | 2.492,40 | 51/2 | S31A15A4D | 144 | 192 | 2.487,46 |
| | VI | 59 | 52/1 | 2 | 0 | 2.800 | 2.938,80 | 52/1 | S31A15A4D | 144 | 187 | 2.734,07 |
| | VI | 59 | 53/1 | 3 | 1 | 900 | 4.436,10 | 53/1 | S31A15A4D | 144 | 188 | 4.170,87 |
| | | | | | | | **13.215,30** | | | | **TOPLAM:** | **12.720,52** |

**NOT:** Değerlemede Maya Turizm Limited Şirketi'ne ait olan taşınmazların tamamı değerleneceği için yeni kayıtlardaki toplam alan olan 12.720,52 m2 üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

**İmar Durumundaki Değişiklikler**

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.

### III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



**III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

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

Taşınmazların tapu kayıtları arsa niteliğinde olup yerinde de arsa vasfındadırlar.

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

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

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

**III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Taşınmaz için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmadığı (rapora konu taşınmazlar arsa niteliğinde olduklarından) için 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu hakkında herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

**III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

## IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa İlçesi, Tatlısu Beldesi sahil şeridinde yer alan özel mülkiyete konu olan 144 ada, 190, 192, 187 ve 188 parsellerdir.

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup Girne kentinin 40 km doğusunda, sahil şeridine yakın konumda yer almaktadırlar.

Toplam 12.720,52 m² yüzölçümüne sahip araziler üzerinde; otel ve/veya villa ve/veya apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Otel bünyesinde büyük bir casino ünitesinin yer alması planlanmaktadır. Villa yapılması durumunda villalar satışa sunulacaktır. Apart daire yapılması durumunda ise apart dairelerin uzun dönemli kiraya verilmesi planlanmaktadır. Otelin 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Çevrede; boş araziler, makilik alanlar, seralar ve az sayıda villa siteleri bulunmaktadır. Denize yakın konumda olmaları, ulaşım rahatlığı, bölgenin doğal güzelliği, temiz deniz ve sahil taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak Girne-Karpaz 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.

**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti**

Kıbrıs, Sicilya ve Sardinya'dan sonra Akdeniz'in üçüncü büyük adası olup, Kuzey Doğu Akdeniz bölgesinde kuzeye doğru Anadolu Platosu ve güneye doğru burnuyla Afrika tabakasının arasında yer alır. Kıbrıs Adası'nın yüzölçümü, 9251 km² olup uzunluğu doğu-batı ucu arasındaki maksimum uzunluğu 225 km ve genişliği de 96,5 km'dir. Kıbrıs Adası, kuzeyinde Türkiye'ye 60 km, batısında Suriye'ye 100 km ve Lübnan'a 150 km ve güneyinde Mısır'a 330 km ve Akdeniz'de bulunan Girit ve Rodos adalarına sırayla 370 km ve 500 km uzaklıktadır. Ada, Asya, Afrika ve Avrupa kıtalarının geçiş noktası ve büyük uygarlıkların oluştuğu merkezi bir noktada yer alır.

Bilimsel kaynaklara göre Kıbrıs Adası'nın 3 milyon yıl önce oluştuğu ve adada canlıların da aynı dönemde ortaya çıktığı tahmin ediliyor. Adada ilk yaşam kanıtlarına ait izler Beşparmak Dağları'nda bulunmuştur. Ada Anadolu'ya çok yakın olduğu buradaki insan yerleşiminin MÖ 8000'den önce olduğu ifade edilir.

Kıbrıs adası, dünyada jeolojinin, bir yerin doğal çevresi ve sosyo-ekonomik ve ilk çağlarda olduğu kadar modern çağlarda da tarihsel evriminde en önemli faktör olduğu birkaç yerden biridir. Ada, eşsiz ve karmaşık jeolojik olaylar sonucunda oluşmuş ve bu özelliğiyle uluslararası bir coğrafik vitrin olmuştur.

Kıbrıs Adası, girintili çıkıntılı yapısı ve 782 km uzunluğundaki sahilleriyle kendine has bir jeolojik yapıya sahiptir. Kıbrıs 35º kuzey paraleli ve 35º doğu meridyeni üzerinde yer alır. Ada kuzeyinde Kormakiti Yarımadası'ndan başlayarak Karpas Yarımadası'na doğru uzanan ve en yüksek zirveleri 1000 metreyi nadiren aşan Girne ve Karpas Dağları, güneyinde Trodos Dağları ve bunlar arasında 100 km uzunluğunda, 10–15 km genişliğinde bir alçak sahadan meydana gelir. Adanın doğuda ve batıda uç noktalarını oluşturan Andreas ve Drepe burunları arası 227 km ve güney ve kuzey istikametindeki uç noktaları olan Gata ve Kormakiti burunları arası 97 km'dir. Ada, yapı ve yeryüzü şekilleri ile Anadolu'nun Toros sistemi içinde kabul edilir. Hatay'daki dağ ve ovalar 130 km güney batıda, Kıbrıs'ta deniz seviyesi üzerine çıkarak aynı özelliklerle devam eder. Derinliği birkaç yüz metrelik bir denizaltı platformu ile Anadolu'ya bağlı olan adanın temeli batıda ve güneyde 2000 metreden daha derin denizaltı çukurlarıyla çevrilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Kıbrıs Adası'nda yer alan Trodos dağı, karışık bir jeolojik oluşum ile deniz seviyesinin 8000 metre altında ve 2000 metre göğe doğru uzanan 90 milyon yıllık okyanus kabuğu ofyolit (ophiolit) dilimidir. Yakın dönemlerde jeologlar, çam kaplı Trodos Dağları'nın tam bir okyanus litosferinin enine kesitini gösterdiğini ortaya çıkardılar. Trodos masifleri dünyadaki az deforme olmuş ofyolitlerinden biridir ve onun kademeli yükseltmeler sonucu oluşan eşsiz tepe yapısı onun karmaşık tabaka yapısı üzerinde araştırma yapılmasını ve örnek alınmasını kolaylaştırır. Trodos ofyolitinin doğası ve onun bol mineral deposu yoğun şekilde araştırıldı ve okyanus litosferi yapısı, şekil değiştirmesi, yerleşmesi, metalürjisi olduğu kadar kökeni ve dünyanın diğer bölgelerindeki ofyolit yapılarının evriminin ve genelde dünyanın jeolojik evriminin anlaşılmasında çok önemli rolü oldu.

Bu coğrafik özellikleri ve yeryüzü şekillerinden dolayı Kıbrıs Adası, tarıma elverişli bir iklim yapısına sahiptir. Ada, yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yağışlar alçak bölgelerde yıllık 300 mm iken Trodos dağlarında yıllık 1000 mm'dir ve adaya su sağlar. Adadaki tabiatın bu özelliği, birçok sebze ve meyve çeşidinin hatta tropik muz ve avokado yanında soğuk iklimlerde yetişen elma ve kiraz'ın da bu adada yetişmesine imkân sağlar. Özellikle Kuzey Kıbrıs bölgesi tarımsal verimlilik açısından bu sebze ve meyve çeşitliliğinin en güzel örneklerini sunar. Kıyı bölgesindeki narenciye ağaçlıkları dağlık bölgelere doğru uzanan zeytin ve Keçiboynuzu (Harnup) ağaçları tarımsal çeşitlilik ve gelir kaynakları sağlamak açısından önemlidir. Tarihsel olarak da Kıbrıs bir tarım ülkesidir. Adanın ormanları, tarım üretimi, doğal güzellikleri Kıbrıs'ı yaşamak için çekici bir yer haline getirmiştir. Adada en büyük endüstri tarımdır ve Kuzey Kıbrıs da bu geçerlidir. Kuzey Kıbrıs'ta tarım iki türlü yapılmaktadır. Yağmura dayalı veya kuru toprak tarımı ile tahıl ürünleri, hayvan yemi saman, tütün, zeytin, keçiboynuzu, badem ve şaraplık üzüm yetiştirilir. Sulama tarım ile narenciye, kışın yaprakları dökülen ağaçların meyveleri, patates, sebze, sofralık üzüm ve muz yetiştirilir. Kuzey Kıbrıs'ta 1,5 milyon zeytin ağacı vardır ve sadece birkaçı bahçede yetiştirilmektedir. Süs bitkisi olarak yetiştirilen ağaçlar bütün Kuzey Kıbrıs'ta özellikle kıyı kesimlerinde keçiboynuzu ve diğer ağaç türleriyle birlikte görülür.

Kuzey Kıbrıs, şarap üreticiliği konusunda da önemli bir geçmişe sahiptir ve tahıldan sonra en önemli üreticiliği şarap konusundadır. Özellikle Karpaz bölgesi ve Girne'deki dağlık bölge şarap üreticiliği konusunda meşhurdur. Kara üzüm ve az ölçüde de beyaz üzüm yetiştirilir. Bu üzümler genellikle şarap üretimi için kullanıldığı gibi kurutulmuş üzüm olarak ve alkol üretiminde de büyük ölçüde kullanılır. Şarap üretimi genellikle köylerde ve modern cihazlara sahip olan kooperatiflerce yapılır. Sofralık üzüm de aşağı bölgelerde yetiştirilir ve ihraç için yetiştirilen sultana üzümleri en başta yer alır.[4] Eşsiz tabii çevre, mineral zenginlik ve stratejik coğrafi konumu adanın tarihsel ve kültürel evrimindeki en önemli faktörlerdir. Öte yandan genel olarak Kıbrıs adası ilkçağ'ın başlangıcında kesif ormanlarla kaplı olduğu, fakat bakır ve gümüş madenlerinin işletilmesi, gemi inşaatı ve Mısır gibi ormanları olmayan ülkelere yapılan odun ihracatı yüzünden ormanlarının büyük tahribata uğradığı bilinmektedir.

**Gazimağusa**

Gazi Mağusa, muhteşem tarihi eserlerin yer aldığı bir şehirdir. Aslında küçük bir ticari liman kenti ve balıkçı kasabası iken zaman içerisinde orada yerleşen uygarlıkların bıraktığı eserler ve yapılarla gelişmiştir. Gazi Mağusa'nın, ilk önce Salamis harabelerinin bulunduğu kıyıdaki lagün çevresinde Mısır Ptolemy Kralı Philadelphus II (MÖ 285–247) kurulduğu düşünülmektedir. Gazi Mağusa'nın bugün bulunduğu yer, Salamis şehrinin 648'de Arap istilası ile yağmalanmasından sonra onun yerine inşa edilen ve kralın eşinin isminin verildiği antik Arsenoe şehrinin bulunduğu yerdir. O dönemde ismi kumlar arasında saklanan anlamına gelen Ammakhostos adını almış ve istilacıların dikkatinden uzak kalması umut edilmiştir. Şehir konumu itibariyle Doğu-Batı ticaret yolu üzerinde 13.yüzyılda Lüzinyanlar döneminde en stratejik ticari merkez olmuş ve bu özelliğini tarih boyunca da korumuştur. Gazi Mağusa, 1291'deki Haçlı seferleri sonrasında gelişmiş ve bu tarihten sonra Gazi Mağusa Kudüs'e giden hacıların durak noktası olmuş ve siyasi güç ve maddi zenginlik elde etmiştir. Şehir surlarla eski ve yeni Gazi Mağusa olarak yapılanmıştır. 1571'de de Osmanlılar şehri ele geçirmiş ve şehir liman şehir özelliğini kaybetmiştir. Gazi Mağusa'ya ait en önemli tarihi eserler, örneğin Lala Mustafa Paşa Camii(St. Nicholas Katedrali), Cambolat'ın mezarı ve Müzesi ve birçok kilise kalıntıları surların çevirdiği bölgede bulunmaktadır.

İngiliz koloni yönetimi döneminde şehrin birçok tarihi mimari mirasını oluşturan yapıların taşları, Süveyş Kanalı'nın inşasında kullanılmak üzere alındığı zaman kaybolmuştur. Akdeniz'in en önemli ticaret şehri olmasıyla beraber dünyaca ünlü altın kumsalları ve tarihi eserleri ile görkemini tüm misafirlere yaşatan bir şehirdir. 1974 sonrasında "Gazi" unvanı ile şereflendirilen şehir Othello Kalesi, St. Nicholas Katedrali, Francis Kilisesi, Namık Kemal Zindanı ve Müzesi, Kertikli Hamam, Mağusa surları, St. Barnabas Manastırını barındırır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Ayrıca modern Mağusa'nın 6 km kuzeyinde ünlü Salamis Kentinin harabeleri bulunur. Gazi Mağusa'ya ulaşım karayolu ile sağlanmakta olup Gazi Mağusa-Lefkoşa arası 61 km'dir.

***Kaynak:*** *https://users.metu.edu.tr/kktctntm/KKTC_tarihi/index.html*

**Tatlısu**

Belde 1975 yılında kurulmuş olup, Kıbrıs'ın Kuzeyinde, Girne'nin 40 km doğusunda Beşparmak dağları ile Akdeniz sahili arasındadır. Gazi Magosa ilçesinin en kuzeybatı bölgesindeki yerleşim yeridir. Tatlısu Belediyesi'nin yüzölçümü, tarım alanları dahil yaklaşık 66 km² 'dir.

Belde nüfüsu 2700 kişi civarındadır. 1200 civarı vatandaş olmayan kişi yaşamaktadır. Tatlısu'da yaşayan insanların tamamı göçmendir. Bir kısmı Güney Kıbrıs'tan, bir kısmı da Türkiye'nin çeşitli bölgelerinden göçmen olarak gelmişlerdir.

Beldede seracılık, büyükbaş hayvancılık, küçükbaş hayvancılık, harnup ve zeytin yetiştiriciliği, balıkçılık, turizm ve emlak işleri öne çıkmaktadır. Ayrıca Kuzey Kıbrıs'ın en önemli turfanda sebze üretimi yapılan bölgelerinden birisidir.

22 km uzunluğunda kıyı şeridine sahip olan belde genellikle kayalık bir yapıya sahiptir. Yer yer küçük kumsallar ve koylar mevcuttur. Bitki örtüsü, maki (harnup (keçiboynuzu), zeytin, çam, selvi) yoğunlukludur.

Güney Kıbrıs'tan göç eden insanların, oradaki Tatlısu köyünden gelmeleri nedeniyle, bugün belde ismi de Tatlısu olmuştur.

***Kaynak:*** *https://www.tatlisubelediyesi.org/icerik/tarihce*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

### IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2023 ve 2024 yılı beklentileri;

**Küresel Ekonomi**

IMF, Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılı için küresel büyüme tahminini değiştirmeyerek %3 düzeyinde tutarken, 2024 yılı için %3'ten %2,9'a indirdi.

IMF Tahminleri (yıllık % değişim)

| | Ekim ayı Tahminleri (%) | | Değişim* (% puan) | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| **Büyüme** | | | | |
| **Dünya** | **3,0** | **2,9** | **0,0** | **-0,1** |
| ABD | 2,1 | 1,5 | 0,3 | 0,5 |
| Euro Alanı | 0,7 | 1,2 | -0,2 | -0,3 |
| İngiltere | 0,5 | 0,6 | 0,1 | -0,4 |
| Japonya | 2,0 | 1,0 | 0,6 | 0,0 |
| Çin | 5,0 | 4,2 | -0,2 | -0,3 |
| Türkiye** | 4,0 | 3,3 | 1,3 | -0,3 |
| **Enflasyon** | | | | |
| **Dünya** | **6,4** | **5,1** | **0,3** | **1,0** |
| ABD | 3,0 | 2,6 | 0,0 | 0,5 |
| Euro Alanı | 3,3 | 2,7 | 0,5 | 0,0 |
| Türkiye** | 69,1 | 46,0 | 5,1 | -8,3 |

(*) Temmuz ayı tahminlerinden farkı
(**) IMF heyetinin Türkiye ziyaretinin ardından 6 Ekim'de yayımlanan tahminler

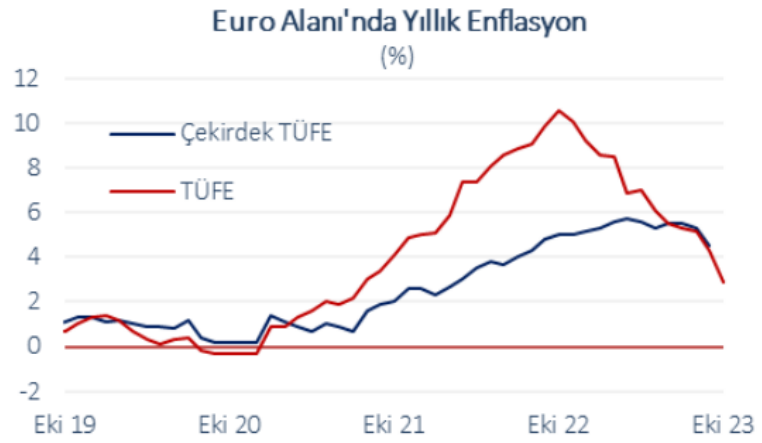
ABD ekonomisi 2023 yılının üçüncü çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla %4,9 ile piyasa beklentilerinin üzerinde bir büyüme kaydetti. Ülkede bileşik PMI verisi de Ekim ayında 50,7 oldu.

Fed Kasım ayının başında gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5,25-%5,50 düzeyinde tuttu.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Avrupa Merkez Bankası (ECB) Ekim ayı toplantısında faiz oranlarını piyasa beklentileri paralelinde değiştirmedi. Böylece, ana refinansman oranı %4,5, marjinal borçlanma maliyeti %4,75 ve mevduat faiz oranı %4 seviyesinde kaldı. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde, fiyat artışlarının yavaşladığı, ancak enflasyonun uzun bir süre yüksek seviyelerde seyredeceği belirtildi. Euro Alanı ekonomisi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %0,1 daralarak iktisadi aktiviteye ilişkin olumsuz bir tablo çizdi. Bölgede yıllık TÜFE enflasyonu Ekim'de yüksek bazın da etkisiyle %2,9'a geriledi.



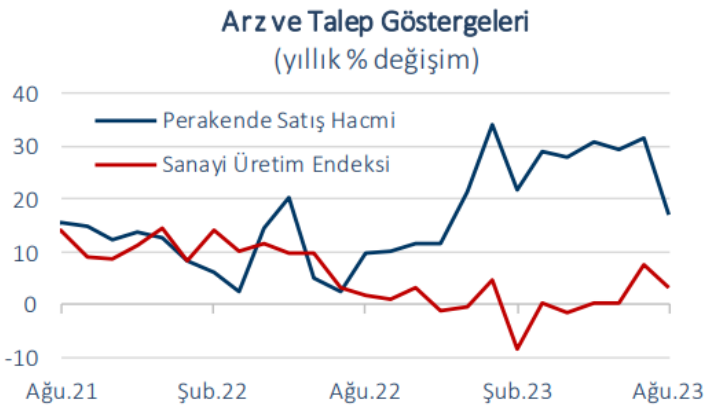

Çin, yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,9 büyüdü. Çin Merkez Bankası Ekim'de gösterge niteliğindeki faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Ekim ayında dalgalı bir görünüm sunan petrol fiyatları, jeopolitik gelişmelere karşılık küresel talebe ilişkin endişeler nedeniyle hızlı geriledi.

**Türkiye Ekonomisi**

Ağustos'ta işsizlik oranı mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre %9,2 düzeyinde gerçekleşerek 2014 başından bu yana en düşük seviyesine indi.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 artış kaydetti. Bu dönemde aylık bazda %4,7 azalan perakende satışların yıllık artış hızı da son 9 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti.

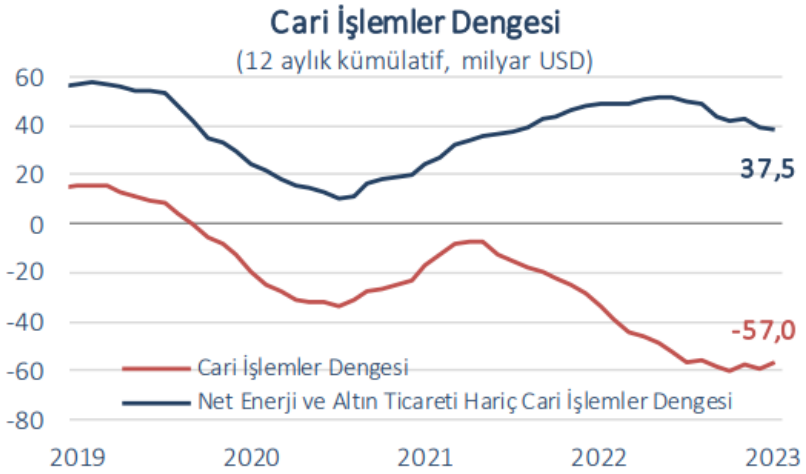


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



İstanbul Sanayi Odası Türkiye İmalat PMI, Ekim'de 48,4 ile bu yılın en düşük seviyesine gerileyerek eşik değerin altındaki seyrini dördüncü ayına taşıdı.

Ağustos'ta hizmet gelirlerindeki güçlü görünümün etkisiyle 619 milyon USD seviyesinde gerçekleşen cari açık 12 aylık kümülatif verilere göre 57 milyar USD oldu.




Eylül ayında merkezi yönetim bütçesi 129,2 milyar TL açık verdi. Bütçe açığı Ocak-Eylül döneminde 512,6 milyar TL düzeyine ulaştı.

Ekim'de TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,43 ve %61,36 artış kaydetti. Yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %1,94, yıllık bazda %39,39 yükseldi.

TCMB Ekim ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 500 baz puan artırarak %35 seviyesine çıkarırken, sadeleşme adımlarına devam etti.

TCMB, 2 Kasım'da yayımladığı yılın son Enflasyon Raporu'nda enflasyon tahminini 2023 sonu için %65'e, 2024 yılı için de tahmin aralığını da genişleterek %33'ten %36'ya çıkarttı. Kış aylarının başlamasıyla birlikte doğalgaz tüketiminde gerçekleşecek artışın Kasım ayında TÜFE üzerindeki baskıları arttırması bekleniyor. İç talebin seyri ile jeopolitik gelişmelerin özellikle enerji fiyatları üzerindeki etkisi enflasyon açısından belirleyici olmaya devam edecek.

**Beklentiler…**

Ağustos'ta yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerindeki güçlü görünüm paralelinde cari açık Temmuz ayına göre belirgin gerileme kaydetti. Ticaret Bakanlığı'nın öncü verilerine göre dış ticaret açığı Eylül'de 5 milyar USD ile Ekim 2021'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Kademeli parasal sıkılaşmanın sürmesiyle birlikte ithalattaki yavaşlamanın devam etmesi ve yurt dışından sermaye girişlerinin hızlanması halinde cari dengede ve cari açığın finansmanında iyileşme sinyallerinin devam edeceğini düşünüyoruz. Öte yandan, önümüzdeki dönemde turizme ilişkin gelirlerin mevsimsel etkilerle azalması, Orta Doğu ve Ukrayna'da devam eden jeopolitik riskler ve ana ihracat pazarımız olan Euro Alanı'nda ekonomik aktivitede gözlenen zayıflık cari denge üzerindeki risk unsurları olarak öne çıkıyor.

Kaynak: ekonomi.isbank.com.tr (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler – İktisadi Araştırmalar Bölümü)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

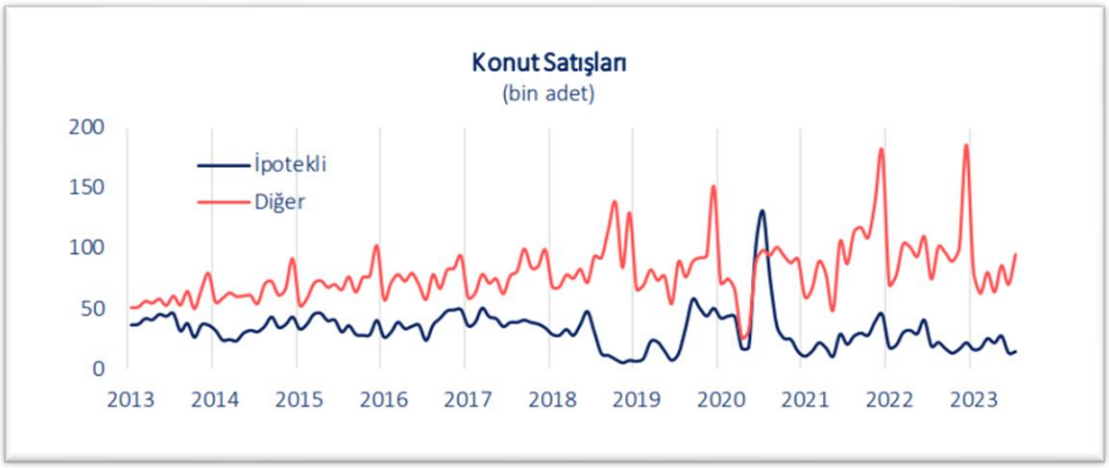


## İnşaat ve Konut

| Konut Satışları (yıllık % değişim) | | Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim) | | Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD) | | Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | -0,4 | 2022 | 47,0 | 2022 | 6.273 | 2022 | -5,3 |
| 2023 Ç1 | -11,5 | 2022 Ç4 | 55,8 | 2023 Ç1 | 1.370 | 2023 Ç1 | 25,5 |
| 2023 Ç2 | -30,5 ✖ | 2023 Ç1 | 56,6 ● | 2023 Ç2 | 831 ✖ | 2023 Ç2 | 34,2 ✔ |

Konut satışlarında gözlenen düşüş eğilimi 2023'ün 2. çeyreğinde hızlanarak devam etmiştir. Bu dönemde toplam satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,5 oranında azalmıştır. İpotekli satışlardaki yıllık düşüş Haziran ayında %66,8'e ulaşmıştır. Böylece yılın ikinci çeyreği itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %16,1'e gerilemiştir. Satış durumuna göre incelendiğinde, ilk ve ikinci el satışlardaki düşüşün ikinci çeyrekte hızlandığı görülmüştür. Bu dönemde ilk el satışlar yıllık bazda %23,5, ikinci el satışlar da %33,2 oranında azalmıştır.

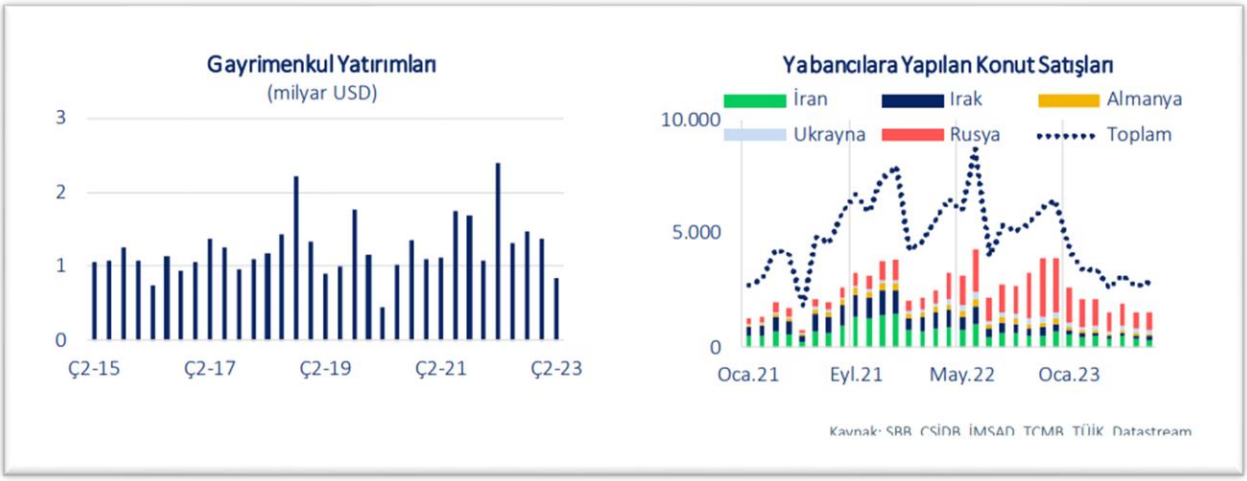
Temmuz ayında toplam satışlar yıllık bazda %16,7 artmış olsa da, Ocak-Temmuz dönemi itibarıyla, yurt genelinde satılan toplam konut sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında azalarak 675.327 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk 7 aylık dönem itibarıyla toplam satışların %20'si ipotekli satış olarak gerçekleşirken, aynı dönemde ilk el satışların toplam içindeki payı %30 olmuştur.




Yabancılara yapılan konut satışları 2. çeyrekte yıllık bazda %60,3 oranında azalmıştır. Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle Rusya vatandaşlarının yurt içinde konut edinimlerindeki belirgin artışa karşılık toplam satış rakamlarının 2023 başından itibaren aşağı yönlü bir seyir izlemesi, talebin seyrine ilişkin olumsuz sinyaller vermektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,9 azalarak 22.076 adet olmuştur. Böylece, geçtiğimiz yılın Ocak-Temmuz döneminde %4,8 olan yabancıya satışların toplam konut satışları içindeki payı bu yılın aynı dönemi itibarıyla %3,3'e gerilemiştir. TCMB verilerine göre de, yabancıların gayrimenkul yatırımları 2023'ün ilk yarısında tutar bazında yıllık bazda %36,6 düşmüştür.

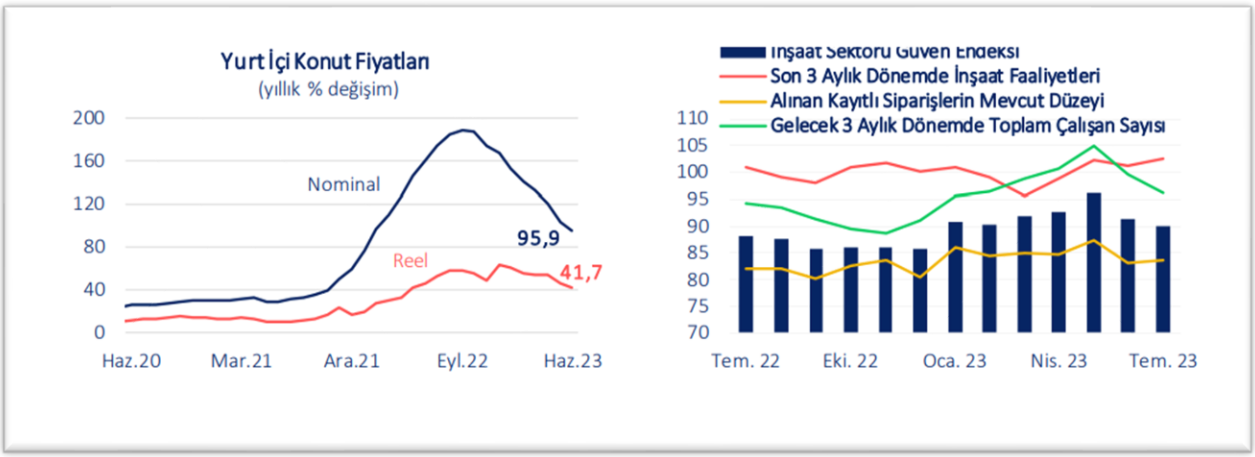
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.






Konut fiyatları Haziran'da yıllık bazda nominal olarak %95,9, reel olarak %41,7 artmıştır. Satışlardaki zayıf seyre paralel olarak konut fiyatlarındaki artışın yavaşlamaya devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki yükselişin sürmesi paralelinde yeni konutlar fiyat artışındaki yavaşlamayı sınırlandırabilecektir.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz'da gerilemeye devam etmiştir. Türkiye Hazır Beton Birliği tarafından yayımlanan inşaat sektörüne ilişkin faaliyet ve beklenti endeksleri de aynı döneme ilişkin olarak olumsuz bir tablo çizmiştir. Talebin görece zayıf seyri ile üretim maliyetlerindeki yükseliş faaliyetler üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Temel Göstergeler

| | 2022 | | | 2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ç2 | Ç3 | Ç4 | Ç1 | Ç2 | Nisan | Mayıs | Haziran |
| **Büyüme** (reel, GSYH inşaat alt kalemi) | -10,7 | -15,0 | 2,0 | 5,1 | - | - | - | - |
| **Bina İnşaatı Ciro Endeksi** (reel, yıllık % değişim) | 1,0 | -4,4 | 7,2 | 25,5 | 34,2 | *39,5* | *43,3* | *23,9* |
| **Konut Fiyat Endeksi** (reel, yıllık % değişim) | 40,7 | 56,1 | 55,8 | 56,7 | 46,7 | *54,0* | *45,9* | *41,7* |
| **Konut Satışları** (yıllık % değişim) | 40,2 | -16,5 | -21,1 | -11,5 | -30,5 | *-35,6* | *-7,7* | *-44,4* |
| **İpotekli** (yıllık % değişim) | 79,1 | -25,0 | -54,1 | -13,9 | -38,5 | *-32,0* | *-6,3* | *-66,8* |
| **Diğer** (yıllık % değişim) | 30,7 | -14,5 | -12,4 | -10,9 | -27,8 | *-36,8* | *-8,2* | *-36,1* |
| **Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları** (milyon USD) | 2.401 | 1.322 | 1.481 | 1.370 | 831 | *232* | *356* | *243* |
| **Yapı Ruhsatı Sayısı** (yıllık % değişim) | -8,8 | -2,8 | 14,1 | 1,1 | 31,3 | - | - | - |
| **Yapı Kullanım İzni** (yıllık % değişim) | 23,6 | -0,7 | -4,0 | -18,9 | -28,5 | - | - | - |
| **Sektörel Kredilerdeki Payı** (%) | 10,3 | 10,1 | 9,7 | 9,4 | 9,5 | *9,3* | *9,3* | *9,5* |
| **Takipteki Krediler Oranı** (%) | 5,7 | 4,7 | 4,6 | 4,0 | 3,4 | *3,9* | *3,6* | *3,4* |

Kaynak: SBB, CSİDB, İMSAD, TCMB, TÜİK, Datastream

**Turizm**

| Yabancı Ziyaretçi (yıllık % değişim) | | Turizm Geliri (yıllık % değişim) | | Turizm Gideri (yıllık % değişim) | | Turizm Faaliyeti Harcamaları* (reel, yıllık % değişim) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 80,3 | 2022 | 99,8 | 2022 | 58,7 | 2022 | 43,4 |
| 2023 Ç1 | 26,7 | 2023 Ç1 | 27,9 | 2023 Ç1 | 110,7 | 2023 Ç1 | 12,6 |
| 2023 Ç2 | 17,0 ✔ | 2023 Ç2 | 16,9 ✔ | 2023 Ç2 | 63,6 ● | 2023 Ç2 | 42,3 ✔ |

Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2023 yılının 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,0 artarak 13,4 milyon kişi düzeyinde gerçekleşmiştir. İlgili dönemde ülkemize en fazla ziyaretçi gönderen ülke Rusya olurken, bu ülkeyi sırasıyla Almanya ve İngiltere izlemiştir. İlk 6 aylık dönem itibarıyla bakıldığında toplam yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %20'lik artışla yaklaşık 19,6 milyon kişiye ulaştığı görülmektedir.

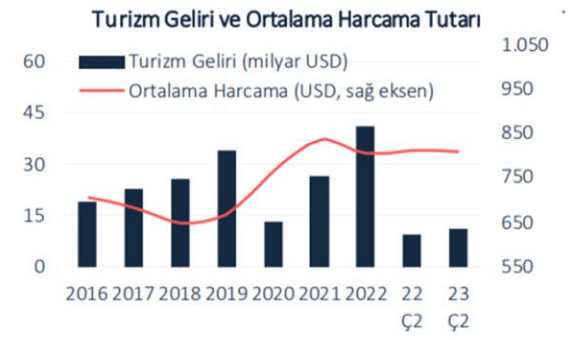
Yabancı ziyaretçi sayısındaki artışa karşılık otel doluluk oranlarında belirgin bir düşüş gözlenmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranı 2023'ün ilk yarısında geçen senenin aynı dönemine göre 7,7 puan azalarak %54,2'ye gerilemiş ve Avrupa ortalamasının altında kalmıştır. Söz konusu gelişmede, artan fiyatlar ve değişen trendler sonucunda alternatif konaklama seçeneklerinin öne çıkması etkili olmuştur.

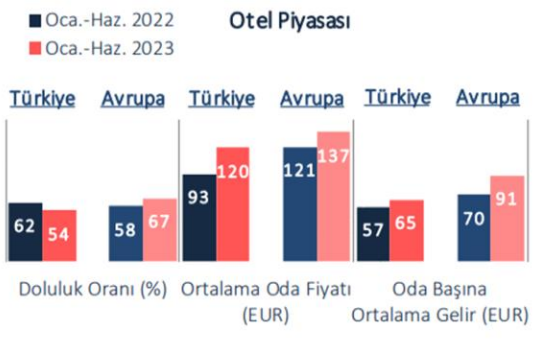
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

Ülkeler İtibarıyla Türkiye'deki Yabancı Ziyaretçiler

| (pay, %) | 2019 | 2021 | Oca.-Haz. 2022 | Oca.-Haz. 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Rusya | 15,6 | 19,0 | 8,9 | 13,3 |
| Almanya | 11,2 | 12,5 | 12,4 | 11,6 |
| İngiltere | 5,7 | 1,6 | 7,7 | 7,6 |
| Bulgaristan | 6,0 | 5,7 | 7,3 | 6,7 |
| İran | 4,7 | 4,7 | 6,4 | 5,1 |
| Gürcistan | 4,4 | 1,2 | 3,3 | 3,8 |
| ABD | 1,3 | 1,5 | 2,3 | 2,8 |
| Diğer | 51,2 | 53,9 | 51,7 | 49,1 |

Turizm geliri ikinci çeyrekte yıllık bazda %16,9 artarak 11,3 milyar USD düzeyine yükselmiştir. Böylece, Ocak-Haziran döneminde yıllık %21,5'lik artış ile 18,9 milyar USD turizm geliri elde edilmiştir. Öte yandan, kişi başı harcama tutarı ve ortalama geceleme sayılarında* düşüş izlenmektedir. 2022'nin ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında kişi başı ortalama harcama tutarının 811 USD'den 808 USD'ye, ortalama geceleme sayısının 9,4'ten 8,4'e indiği görülmektedir. Geceleme sayısındaki düşüşte küresel ölçekte etkili olan yüksek enflasyonun hane halkı gelirleri üzerinde oluşturduğu baskının etkili olduğu değerlendirilmektedir.




(*) Kişi başı harcama tutarı verileri TCMB'den, ortalama geceleme sayısı verileri ise TÜİK'ten alınmıştır.

Kaynak: TCMB, TÜİK, TÜROB , Kültür ve Turizm Bakanlığı, Datastream

Türkiye ve Rusya arasında artan uçak seferleri ve Rusların Türkiye'den konut alımlarını hızlandırması, bu ülkeden ülkemize gelen ziyaretçi sayısını olumlu etkilemiştir. Ayrıca, Rus turistlerin Avrupa ülkelerinden vize alma konusunda yaşadıkları problemlerin de Türkiye'ye olan ilgiyi artırdığı ifade edilmektedir. Öte yandan, Rusların Türkiye'den konut alımları otel doluluk oranlarına olumsuz yansımıştır. Rusya'nın 2018 yılında %5,7'ye gerilemiş olan yabancıya yapılan konut satışları içindeki payı 2022 yılında %23,9'a, 2023'ün ilk 7 ayı itibarıyla da %32,5'e yükselmiştir. Söz konusu durum, Rus turistlerin bir kısmının konutlarında konaklamaları ve/veya boş konutlarını diğer turistlere kiralamaları nedeniyle otellere olan talebin genel olarak azalmasına yol açmıştır.

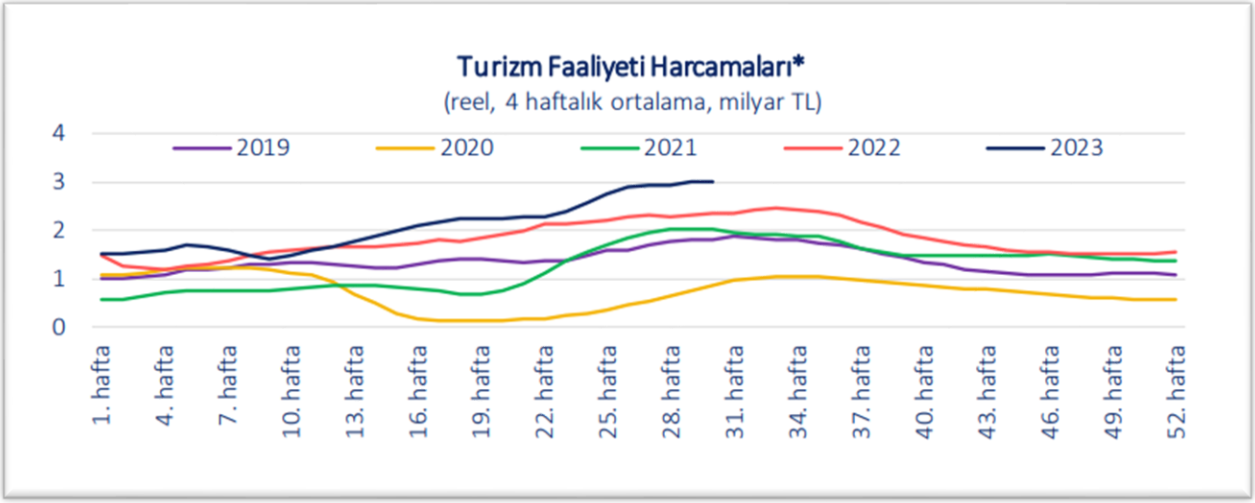
Yurt içinde enflasyon nedeniyle artan maliyetlerin fiyatlara yansıtılması sektörün rekabet gücünü olumsuz etkilemektedir. 2023'ün ilk yarısı itibarıyla ortalama oda fiyatı EUR bazında Avrupa genelinde %13 artarken, Türkiye'de %30 artmıştır. Ayrıca, Akdeniz havzasında yaptığı turizm yatırımları ile rekabet gücünü arttıran Mısır, Türkiye karşısında önemli bir alternatif haline gelmiştir. Birleşik Arap Emirlikleri ve Tayland'ın da özellikle Rusya pazarında payını artırdığı ve rekabette giderek daha fazla öne çıktığı dikkat çekmektedir. Söz konusu

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



gelişmeler paralelinde otel doluluk oranlarının görece düşük seyrini ilerleyen aylarda da sürdürebileceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan, pandemi sonrasında yeniden hız kazanan sağlık, kruvaziyer ve kongre turizminin yılın ikinci yarısında olumlu bir seyir izlemesi beklenmektedir. Ayrıca, BBDK tarafından alınan karar doğrultusunda kredi kartlarıyla yapılan havayolu, seyahat ve konaklama ile ilgili yurt dışı harcamalarda taksitlendirmenin kaldırılmasının, yerli turistin tatil için yurt dışı yerine yurt içini tercih etmesine destek vereceği öngörülmektedir.




| | 2022 | | | 2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ç2 | Ç3 | Ç4 | Ç1 | Ç2 | Nisan | Mayıs | Haziran |
| Yabancı Ziyaretçi (yıllık % değişim) | 203,7 | 55,6 | 36,8 | 26,7 | 17,0 | *29,0* | *16,2* | *11,4* |
| Yabancı Ziyaretçi (bin kişi) | 11.462 | 18.445 | 9.754 | 6.212 | 13.406 | *3.322* | *4.500* | *5.584* |
| Rusya (bin kişi) | 1.095 | 2.409 | 1.368 | 773 | 1.841 | *380,7* | *640,8* | *819,8* |
| Almanya (bin kişi) | 1.612 | 2.497 | 1.151 | 505 | 1.765 | *461,5* | *617,6* | *686,2* |
| İngiltere (bin kişi) | 1.083 | 1.553 | 553 | 250 | 1.239 | *279,7* | *452,7* | *507,0* |
| Turizm Geliri (milyon USD) | 9.679 | 15.686 | 10.110 | 7.539 | 11.313 | *2.765* | *3.733* | *4.815* |
| Turizm Geliri (yıllık % değişim) | 156,5 | 27,9 | 24,0 | 27,9 | 16,9 | *20,2* | *12,6* | *18,5* |
| Turizm Gideri (milyon USD) | 1.002 | 1.054 | 1.372 | 1.317 | 1.639 | *484,0* | *543,0* | *612,0* |
| Turizm Gideri (yıllık % değişim) | 249 | 103 | 115 | 111 | 64 | *86* | *55* | *57* |
| Sektörel Kredilerdeki Payı (%) | 3,5 | 3,3 | 3,3 | 3,1 | 3,4 | *3,1* | *3,1* | *3,4* |
| Takipteki Krediler Oranı (%) | 3,3 | 2,8 | 2,9 | 2,3 | 1,8 | *2,2* | *2,1* | *1,8* |

(*) Havayolları, konaklama ve seyahat acenteleri sektörlerine ilişkin banka ve kredi kartı harcama tutarlarının toplulaştırılması ile oluşturulmuştur.

**Kaynak:**
https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr12_sektor_gel/2023/SGG_2023C2.pdf

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



**KKTC Turizm İstatistikleri**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Başbakan Yardımcılığı, Turizm, Kültür, Gençlik ve Çevre Bakanlığı, Turizm Planlama Dairesi Planlama, İstatistik ve Araştırma Şubesi Ocak-Eylül 2023 Turizm İstatistikleri aşağıda verilmiştir.

Turistik Yatak Kapasitesinin Aylara Göre Dağılımı (2022-2023 mukayeseli)

| AYLAR | YATAK KAPASİTELERİ 2022 | 2023 | DEĞİŞİM % |
|---|---|---|---|
| OCAK | 26.258 | 26.398 | 0,5 |
| ŞUBAT | 26.258 | 26.398 | 0,5 |
| MART | 26.258 | 26.398 | 0,5 |
| NİSAN | 26.258 | 26.444 | 0,7 |
| MAYIS | 26.258 | 26.386 | 0,5 |
| HAZİRAN | 26.258 | 26.386 | 0,5 |
| TEMMUZ | 25.048 | 26.386 | 5,3 |
| AĞUSTOS | 25.978 | 26.446 | 1,8 |
| EYLÜL | 25.978 | 26.446 | 1,8 |

Faaliyette Olan Turistik Konaklama Tesisi Sayısı ile Yatak Kapasitesinin Bölgelere Göre Dağılımı

| BÖLGELER | TESİS SAYISI | % PAYI | YATAK SAYISI | % PAYI |
|---|---|---|---|---|
| GİRNE | 77 | 47 | 14.594 | 55 |
| GAZİMAĞUSA | 25 | 15 | 2.568 | 10 |
| İSKELE | 33 | 20 | 7.272 | 27 |
| LEFKOŞA | 23 | 14 | 1.790 | 7 |
| GÜZELYURT | 1 | 0 | 38 | 0 |
| LEFKE | 6 | 4 | 184 | 1 |
| **TOPLAM** | **165** | **100** | **26.446** | **100** |

2022 yılı Ocak - Eylül döneminde hava ve deniz yolu ile ülkemize gelen yolcu sayısı (KKTC uyruklular hariç) 981,684 iken 2023 yılı Ocak - Eylül döneminde bu sayı % 35,3 oranında artarak 1,328,518 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 40,5 , diğer yabancı uyruklularda ise % 17,2 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Gelen Yolcuların Aylara Göre Dağılımı (2022-2023 mukayeseli)

| AYLAR | TC | | | DİĞER YABANCI | | | TOPLAM YOLCU | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2023 | % | 2022 | 2023 | % | 2022 | 2023 | % |
| OCAK | 45.065 | 85.425 | 89,6 | 9.293 | 16.901 | 81,9 | 54.358 | 102.326 | 88,2 |
| ŞUBAT | 52.582 | 85.693 | 63,0 | 15.385 | 23.132 | 50,4 | 67.967 | 108.825 | 60,1 |
| MART | 79.811 | 96.356 | 20,7 | 25.380 | 30.579 | 20,5 | 105.191 | 126.935 | 20,7 |
| NİSAN | 57.120 | 100.430 | 75,8 | 21.926 | 26.515 | 20,9 | 79.046 | 126.945 | 60,6 |
| MAYIS | 104.061 | 124.346 | 19,5 | 25.281 | 29.977 | 18,6 | 129.342 | 154.323 | 19,3 |
| HAZİRAN | 95.125 | 131.931 | 38,7 | 25.195 | 28.290 | 12,3 | 120.320 | 160.221 | 33,2 |
| TEMMUZ | 98.343 | 135.112 | 37,4 | 27.447 | 29.544 | 7,6 | 125.790 | 164.656 | 30,9 |
| AĞUSTOS | 104.263 | 142.854 | 37,0 | 30.131 | 33.051 | 9,7 | 134.394 | 175.905 | 30,9 |
| EYLÜL | 127.278 | 170.733 | 34,1 | 37.998 | 37.649 | -0,9 | 165.276 | 208.382 | 26,1 |
| TOPLAM | 763.648 | 1.072.880 | 40,5 | 218.036 | 255.638 | 17,2 | 981.684 | 1.328.518 | 35,3 |

Kaynak : Polis Genel Müdürlüğü

2023 yılı Ocak - Eylül döneminde turistik konaklama tesislerinde gerçekleşen ortalama doluluk oranının % 43,1 olduğu tahminlenmektedir. 2022 yılı aynı dönem için bu rakam % 42,2 idi.

Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı. (2022-2023 mukayeseli)

| AYLAR | 2022 | 2023 | DEĞİŞİM % |
|---|---|---|---|
| OCAK | 17,2 | 27,4 | 59,3 |
| ŞUBAT | 14,9 | 21,4 | 43,6 |
| MART | 29,8 | 33,0 | 10,7 |
| NİSAN | 30,1 | 37,5 | 24,6 |
| MAYIS | 49,0 | 43,9 | -10,4 |
| HAZİRAN | 50,2 | 52,2 | 4,0 |
| TEMMUZ | 63,4 | 59,6 | -6,0 |
| AĞUSTOS | 67,1 | 68,0 | 1,3 |
| EYLÜL | 55,7 | 56,6 | 1,6 |
| ORTALAMA | 42,2 | 45,0 | 6,6 |

Kaynak : Turistik Konaklama Tesisleri

**IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

**- Olumlu Etkenler;**

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin her geçen gün artan turizm potansiyeli,
- Sahile yakın olmaları,
- Parsellerin imar durumları,
- Bölgenin doğal güzellikleri,
- Kısmen tamamlanmış altyapısı.

**- Olumsuz Etkenler**

- Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- Çevrede çok sayıda konut arzı olması,
- Altyapıda eksikliklerin olması.
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar;

| YENİ KAYITLAR | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SIRA NO | KOÇAN NO | PAFTA NO | ADA/BLOK NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (M²) |
| 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 |

- Kısmen düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Kot farkı nedeniyle neredeyse 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.

## IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değeri için mevcut imar durumu baz alınarak, konumu, yüzölçümü, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşma, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür. 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 belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



- 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.

- 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.

- 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.

### IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile arsalar için yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerleme yapılmıştır.

### IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Proje Geliştirme Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı", ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

**Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**;

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlenen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. Uyumsuz verilerin elenmesi
4. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
5. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
6. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;**

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:
- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerleme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel öğesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar
- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar
- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değerin alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti etme Süresi = Değer

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar
- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayiçleri ve beklenen rayiç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**;

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışılagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerleme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



**Proje Geliştirme Yaklaşımı**;

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu raporda taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemede rapora konu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

### IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz için nakit gelir akımları analizi yapılmamıştır.

### IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmaz üzerindeki inşa yatırımının değeri için "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmaktadır. Ancak değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından maliyet oluşumları analizi yapılmamıştır.

### IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, inşai özellikleri, manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

**Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.**

| Satılık Arsa Emsalleri |
|---|
| Emsal 1 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), ana yola cepheli denize 300 m mesafede Ticaret imarlı, Emsal 0,35 olan 2.900 m2 arsa 250.000 GBP (9.000.000 TL) bedelle satılıktır. ED Plus Estate Emlak 0 533 851 27 10 |

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

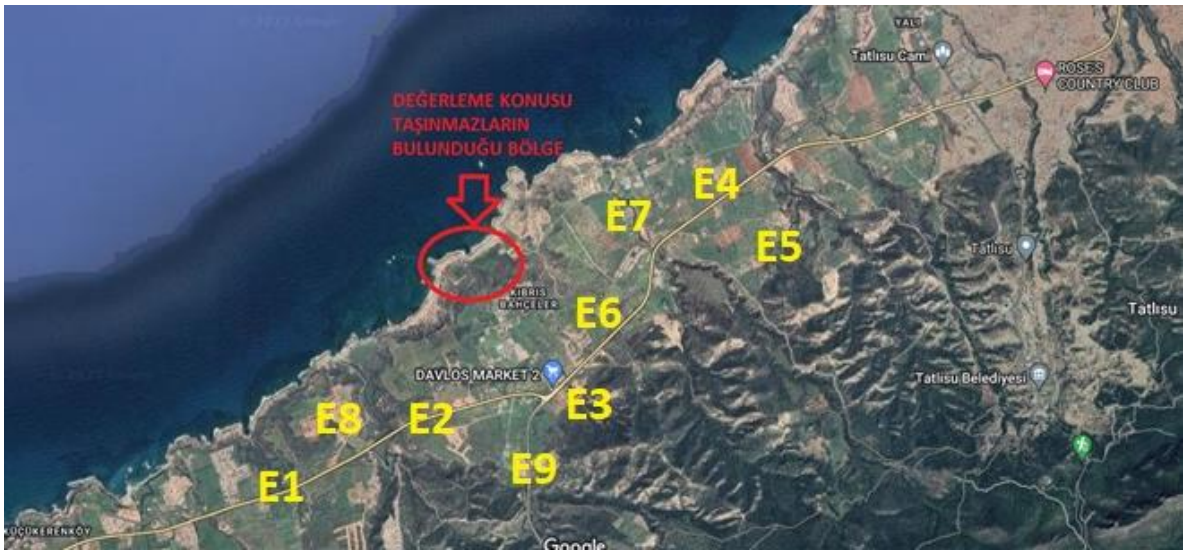


| |
|---|
| Emsal 2 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), denize 500 m mesafede 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede konut imarlı 1076 m2 arsa 139.900 GBP (5.036.400 TL) bedelle satılıktır. BD Investment 0 548 881 57 97 |
| Emsal 3 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), deniz manzaralı 24 dönümü imarlı, 15 dönümü imarsız toplam 39 dönüm arazi 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede konut imarlı 39 dönüm arazi 2.250.000 GBP (81.000.000 TL) bedelle satılıktır.Cüneyt Gazi Koçak 0 532 203 43 25 |
| Emsal 4 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), deniz yakın olduğu ifade edilen imarlı, 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede 2.480 m2 büyüklüğünde arsa 245.000 GBP (8.820.000.TL.) bedelle satılıktır. Zella Real Estate 0 533 884 88 51 |
| Emsal 5 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), Tatlısu merkeze 1,5 km mesafede, dağ ve deniz manzaralı olduğu ifade edilen imarlı, 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede 8.010 m2 büyüklüğünde arsa 875.000 GBP (31.500.000.TL.) bedelle satılıktır. Gold Mark Estates 0 533 868 82 76 |
| Emsal 6 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), anayola 150 m, denize 1 km. mesafede olduğu ifade edilen imarlı, 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede 4.115 m2 büyüklüğünde arsa 300.000 GBP (10.800.000.TL.) bedelle satılıktır. BD İnvestment 0 548 881 57 97 |
| Emsal 7 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), denize 300 m, mesafede olduğu ifade edilen imarlı, 0,35 emsal, 14.234 m2 büyüklüğünde arsa 1.000.000 GBP (36.000.000.TL.) bedelle satılıktır. Revizyon kıbrıs 0 539 117 19 38 |
| Emsal 8 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), anayola 1.200 m. denize 1.800 m, mesafede olduğu ifade edilen imarlı, 2 kata müsade edilen bölgede 19.736 m2 büyüklüğünde arsa 1.150.000 GBP (41.400.000.TL.) bedelle satılıktır.BD İnvestment 0 548 881 57 97 |
| Emsal 9 |
| Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), anayola 160 m. deniz manzaralı olduğu ifade edilen imarlı, 0,35 emsal, 2 kata müsade edilen bölgede 4.200 m2 büyüklüğünde arsa 350.000 GBP (12.600.000.TL.) bedelle satılıktır. Bestate Property 0 542 861 24 44 |

Yukarıdaki emsallere konum, şerefiye düzeltmeleri getirildiğinde arsa değer takdiri yapılmış olup arsa değeri **2.400 TL/ m²** olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin yerini ve emsallerin yerini gösterir harita görüntüsü aşağıda verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.






Rapora konu taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi için Tatlısu bölgesinde değerleme konusu taşınmazlara gerek konum, gerekse nitelik olarak mümkün olduğu kadar benzer taşınmazlar seçilmiş, konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü gibi özellikler dikkate alınarak gerekli düzeltmeler uygulanmıştır. Pazarda yeni satılmış benzer taşınmazların bilgilerine ulaşılamadığından pazarda satılık olan emsaller üzerinden çalışmalarımız yürütülmüştür.

Emsallerin konumları ve özelliklerine ilişkin bilgiler detaylı olarak raporun ilgili bölümünde verilmiştir.

| Emsaller | Büyüklük (m2) | Fiyat (TL) | m2 Fiyatı, (TL) | Konumu | İmar Durumu | Fiziksel Özellikler ve Büyüklük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emsal 1 | 2.900 | 9.000.000 | 3.103 | 5% | -10% | -10% | -10% | 2.328 |
| Emsal 2 | 1.076 | 5.036.400 | 4.681 | 0% | -10% | -15% | -10% | 3.042 |
| Emsal 3 | 39.000 | 81.000.000 | 2.077 | 5% | -10% | 15% | -5% | 2.181 |
| Emsal 4 | 2.480 | 8.820.000 | 3.556 | 0% | -10% | -10% | -10% | 2.490 |
| Emsal 5 | 8.010 | 31.500.000 | 3.933 | 5% | -10% | -10% | -5% | 3.146 |
| Emsal 6 | 4.115 | 10.800.000 | 2.625 | 10% | -10% | -10% | -10% | 2.100 |
| Emsal 7 | 14.234 | 36.000.000 | 2.529 | 5% | -10% | 10% | -5% | 2.529 |
| Emsal 8 | 19.736 | 41.400.000 | 2.098 | 5% | -10% | 10% | -5% | 2.098 |
| Emsal 9 | 4.200 | 12.600.000 | 3.000 | 0% | -10% | -10% | -10% | 2.100 |
| | | | | | | YUVARLATILMIŞ ORTALAMA DEĞER | | 2.400 |
| NOT: | Emsaller TL.ye çevrilirken 1 GBP= 36 TL. olarak alınmıştır. | | | | | | | |

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



Bölgedeki gayrimenkuller İngiliz Sterlini olarak pazarlanmakta olup pazarlık payı olarak genelde %10 civarında bir pazarlık olabildiği ifade edilmiştir. Pazarlık payının nadir olarak daha yüksek oranlara çıkabildiği ifade edilmiştir.

Emsal analizleri özel mülkiyete sahip parsellerin Pazar değerinin tespit edilebilmesi için yapılmıştır.

| ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLERİN PAZAR DEĞERİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SIRA NO | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (M²) | Birim Değeri (TL/m2) | Pazar Değeri (TL) |
| 1 | S31-A-15-A-4-D | 144 | 190 | 3.328,12 | 2.400 | 7.987.488 |
| 2 | S31-A-15-A-4-D | 144 | 192 | 2.487,46 | 2.400 | 5.969.904 |
| 3 | S31-A-15-A-4-D | 144 | 187 | 2.734,07 | 2.400 | 6.561.768 |
| 4 | S31-A-15-A-4-D | 144 | 188 | 4.170,87 | 2.400 | 10.010.088 |
| | | | **Toplam:** | **12.720,52** | **Yuvarlatılmış Toplam:** | **30.529.000** |

**IV.13. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi yapılmamıştır.

**IV.14. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi**

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

**IV.15. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Taşınmazların "Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi" yapılmamıştır.

**IV.16. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

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

**IV.17.Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazların mülkiyeti PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

**IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### V.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı taşınmazın değeri için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye taşınmazların yasal ve mevcut durum üzerinde değer takdir edilmiştir.

### V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı arsa değeri için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) kullanılmıştır. Yapılan değerleme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

### V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler “III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

### V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olamadığı Hakkında Görüş

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

Taşınmazların tapu kayıtları arsa niteliğinde olup yerinde de arsa vasfındadırlar.

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

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

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

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

## VI. SONUÇ

### VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, piyasa değeri, imar durumu ve kullanım kabiliyetleri birlikte değerlendirildiğinde belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği kanaatine varılmış, bu doğrultuda satış kabiliyetinin “SATILABİLİR” olarak değerlendirilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “iştirakler’’ başlığı altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



**VI.2. Nihai Değer Takdiri**

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' nin 20.12.2022 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parselin toplam pazar / devir değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | |
|---|---|
| **DEĞER (TL)** | **30.529.000.-TL.**<br>**(otuzmilyonbeşyüzyirmidokuzmilyon-Türk Lirası)** |
| **DEĞER (USD)**** | **1.049.063.-USD**<br>**(birmilyonkırkdokuzbinaltmışüç-USD)** |
| **DEĞER (EUR)**** | **960.968.-EURO**<br>**(dokuzyüzaltmışbindokuzyüzaltmışsekiz-EURO)** |

**Yalnız; 30.529.000,00.-TL (Yalnız; Otuzmilyonbeşyüzyirmidokuzbin -Türk Lirası ) kıymet takdir edilmiştir**.

**KDV Dahil Nihai Değer Olarak;**

| | |
|---|---|
| **DEĞER (TL)*** | **36.634.800.-TL.**<br>**(otuzaltımilyonaltıyüzotuzdörtbinsekizyüz-Türk Lirası)** |
| **DEĞER (USD)**** | **1.258.876.-USD**<br>**(birmilyonikiyüzellisekizbinsekizyüzyetmişaltı-USD)** |
| **DEĞER (EUR)**** | **1.153.162.-EUR**<br>**(birmilyonyüzelliüçbinyüzaltmışiki-EUR)** |

***KDV Oranı %20 olarak alınmıştır.***
***** Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 18.12.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=29,1012-TL, 1.-EURO=31,7690-TL'dir.***

İş bu rapor 1 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.
Bilgilerinize sunulur. (Rapor Tarihi: 19.12.2023)
(Değerleme Tarihi: 13.12.2023)

Saygılarımızla,

Ersin YILDIRIM
Değerleme Uzmanı

Ayhan DÜZGÜN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



**VII.RAPOR EKLERİ:**

1. Fotoğraflar
2. Taşınmaz Mal Koçanları
3. Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi
4. Planlama Onayı
5. İmar Yasası Değişikliği
6. Plan Paftaları
7. ÇED Olumlu Raporu
8. İmar Yasası
9. Değerleme Uzmanlarının Belgeleri
10. Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,