

**DEĞERLEME RAPORU**  
**PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
**Gazimağusa/KKTC**  
**( PARSELLER )**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Sözleşme Tarihi – No’su</b>	: 01 Aralık 2018 – 003
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet / Kira sözleşmesinden doğan hak
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 25 Aralık 2018
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2018
<b>Rapor No</b>	: 2018/6181
<b>Değerleme Konusu</b>	: 144 Ada, 190, 192, 187, 188, 181, 194, 186, 189, 154, 47, 155, 185, 184, 182 ve 180 parseller ile 143 Ada, 11, 1 ve 8 no’lu parseller (Eski: VI pafta, 59 harita no, 88/1A, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no’lu parseller)
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Mağusa Kazası, Tatlısu Köyü, 144 Ada, 190, 192, 187, 188, 181, 194, 186, 189, 154, 47, 155, 185, 184, 182 ve 182 parseller ile 143 Ada, 11 ve 8 no’lu’de tapuya kayıtlı olan tarla ve hali arazi vasıflı parseller
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: 184, 182 ve 182 parseller ile 143 Ada, 11 ve 8 no’lu’de tapuya kayıtlı olan tarla ve hali arazi vasıflı parseller
<b>Sahibi</b>	: Bkz. Rapor - Mülkiyet durumu
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: KKTC Hükümeti’nden kiralanan.....: 260.251,20 m <sup>2</sup> Özel Mülkiyette olan.....: 12.720,52 m <sup>2</sup> Toplam: <b>272.971,72 m<sup>2</sup></b>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerlerinin ve kira sözleşmesinden doğan hakkının devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR VE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN DEVİR DEĞERİ	14.375.000,-TL	2.713.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri, Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
3.2	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ANALİZİ.....	11
3.3	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	20
3.4	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	20
3.5	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	23
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	23
3.4.2	Belediye İncelemesi .....	25
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	26
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	26
4.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	27
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	28
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	29
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	29
5.2	BÖLGE ANALİZİ .....	36
Kıbrıs	36	
KKTC Turizm Sektörü .....		37
Tatlısu	38	
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	39
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	40
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	44
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	44
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	45
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	46
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	46
7.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	49
8. BÖLÜM	SONUÇ.....	50

## 1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rihtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 243 44 50
<b>KAYITLI TAVAN SERMAYE</b>	: 250.000.000,-TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>	: 89.100.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 21.01.1992
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: 06.09.2006
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 60,43
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Denizli konut projesi, Denizli Alışveriş Merkezi, 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama, Kıbrıs arsası - uzun süreli kiralama

## 2. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların pazar değerlerinin ve kira sözleşmesinden doğan hakkın kalan süresinin pazar / devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar

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

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

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

#### Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen 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 pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

## 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin, kira sözleşmesinden doğan hakkın kalan süresinin pazar / devir değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.3 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 mülklerle 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 gerçekleřtirilmiřtir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE  
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN  
İNCELEMELER

## 3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne ait olup üst hakkı niteliğindeki taşınmazlarda kiracı taraf yine Maya Turizm Ltd. Şirketi'dir. Maya Turizm Ltd. Şirketi, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 50 hisse ile iştirakidir. Değerlemeye konu parsellerin 260.251,20 m<sup>2</sup>'si KKTC Hükümeti'nden kiralanmıştır. 12.720,52 m<sup>2</sup>'si ise Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne aittir.

**Özel Mülkiyetli Araziler:**

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

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

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

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



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

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

Kiralanan arazilerin mülkiyet dağılımı aşağıdaki şekildedir.

**KKTC'den Kiralanan Araziler(\*):**

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

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

(\*) 1 Dönüm: 1.339,20 m<sup>2</sup>, 1 Evlek: 334,80 m<sup>2</sup> ve 1 Ayak kare: 0,093 m<sup>2</sup>'dir.

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

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

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

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

### 3.2 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ANALİZİ

#### 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 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 kırmızı ile belirlenen 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54 ve 86 parsel no'lu 17-1-200 ay<sup>2</sup>'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 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 kararna atfen işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirlenen 17-1-200 ay<sup>2</sup>'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 tarafı olarak fesh edilmesi halinde kiralanan emlak ve üzerinde yapılan tüm yatırımların tasarruf hakkı fesih tarihinden itibaren mal sahibine intikal etmiş olur. Kiracının kiralanan taşınmaz mal veya yapılan yatırımlarla ilgili hiç bir hakkı kalmaz.
- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırım yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m<sup>2</sup>'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 bulunduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın 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.

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

1) Taraflar, Bakanlar Kurulu'nun; S(K-II) 1485 – 2007 sayı ve 08.08.2007 tarihli kararı ile S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararı ve S(K-II) 2047 – 2007 sayı ve 24.10.2007 kararları doğrultusunda 16.03.2007 tarihli ve 2/UT, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;

"a) Tatlısu Bölgesi'nde pafta/harita VI/59.E & W'de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları kırmızı ile belirtilen 52/2, 53/2, 87, 89, 144, 46, 54, 86 ve 145 no'lu 30-0-200 ay<sup>2</sup>'lik arazilerin 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 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 Bakanlığının 25.10.2007 tarihli onayı doğrultusunda aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak düzenlendiğini kabul ve deruhte eder.
- a. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin Diğer Şartları başlığı altındaki 2. maddesinin, "Kiracı, Kiralanan malın tarihi ve adresi maddesinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlar ile ilgili olarak işbu Ek Sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde, avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili tüm mercilerin onayı ile teşvik belgesi alacağını kabul ve deruhte eder." şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.
- b. Taraflar, 16.03.2007 tarihli kira sözleşmesinin 3. maddesinin, "Kiracı, yapacağı yatırım ile ilgili tatbikat projesinin, onay tarihinden itibaren, en geç 6 ay içerisinde inşaata başlamak, 4 yıl içerisinde tüm yatırımları tamamlamak ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle, tesisi hizmete koymayı kabul eder." şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte ederler.

### **16.03.2007 tarih ve 2/UH, 2370 – 393 no'lu sözleşme**

#### Kiralanan malın tarihi 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 ay<sup>2</sup>'lik arazilerin kiralanması.
- b) İşbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile taralı alan, rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilinden denize ulaşımını engellemek şartı ile kiracının kullanımına verilmesi.



Kira Süresi:

01.01.2007 tarihinden 31.12.2056 tarihine kadar 49 yıl

Kira Bedeli:

Yıllık kira bedeli birinci yıl 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 ay<sup>2</sup>'lik araziye Turizm ile ilgili Bakanlığın onaylayacağı avam projelere uygun olarak tamamlayıp turizm amacı ile hizmete sokmak üzere kiracıya kiralamaya, kiracı ise araziye yukarıda belirtilen amaçla kirasına almaya ve yukarıda kaydedilen kira bedelini mal sahibine ödemeyi kabul ve deruhte eder.
- 2) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresinde belirtilen arazilere yapmayı taahhüt ettiği yatırımlarla ilgili olarak işbu sözleşmenin imza tarihinden sonra en geç 9 ay içerisinde (30.09.2007 tarihine kadar) avan proje, fizibilite raporu ve çed raporunu hazırlayıp ilgili Dairelerin onayı ile teşvik alacağını kabul ve deruhte eder.
- 3) Kiracı, işbu sözleşmedeki kiralanan malın tarifi ve adresinde tarifi yapılan arazilere, projenin onaylanması tarihinden sonra en geç 01.01.2008 tarihine kadar yatırımlarına başlayacak ve en geç 31.12.2011 tarihine kadar tamamlayıp aynı tarihe kadar turizmle ilgili Bakanlıktan işletme iznini de almak suretiyle tesisi hizmete koymayı kabul eder.
- 4) Kiracı, kendisine tanınan 9 aylık süre içerisinde avan proje, fizibilite raporu ve ÇED raporunun hazırlanıp ilgili mercilerden onay ile teşvik alacağına ve taahhüt etmiş olduğu yatırımları 3. maddede kaydedilen süreler içerisinde başlayıp tamamlayacağına ve Turizm ile ilgili Bakanlıktan işletme izni de alarak hizmete koyacağına dair kiralayana 160.000,-USD tutarında süresiz Banka Teminat Mektubu verecektir.
- 5) Yukarıda 1., 2., 3. ve 4. maddelerde kaydedilen hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemesi halinde herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek



duyulmaksızın işbu sözleşme fesh edilerek verilen teminat mektuplarına el konularak Devlete irad kaydedilecektir.

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

- 6) Kiracı işbu sözleşmede kiralanan malın tarifi ve adresi bölümünde açıklanan arazi için onaylanacak olan yatırım projelerini işbu sözleşmede kaydedilen süreler içerisinde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yaparak Turizm Bakanlığı'nın ve diğer tüm ilgili mercilerin onayı alınması kaydı ile 172.000 m<sup>2</sup>'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 bulunduğu ve ayrıca konu ile ilgili olan yetkili ve gerekli diğer tüm mercilerden (Tatlısu Belediyesi, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Dairesi, İlgili Kaymakamlık vb.) izin ve onay belgesi alması kaydı ile ek yatırım ve/veya inşaat yapabilecektir.
- 9) Kiracı kullanımında bulunduracağı işbu sözleşmenin ekinde mavi ile taralı alan içerisine rekreasyon amacı dışında kullanması ve/veya kalıcı herhangi bir inşaat yapması ve/veya halkın 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.

#### **14.11.2007 tarih ve 2/UH, 2370 – 393 no’lu ek sözleşme – 1**

1) Taraflar, Bakanlar Kurulu’nun; S(K-II) 1893 – 2007 sayı ve 17.10.2007 tarihli kararı ve S(K-II) 2047 – 2007 sayı ve 24.10.2007 kararları doğrultusunda 16.03.2007 tarihli ve 2/UH, 2370 – 393 sayılı kira sözleşmesinin Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinin;

“a) Tatlısu Bölgesi’nde pafta/harita VI/59.E & W’de bulunan ve işbu sözleşmenin ekinde sunulan haritada sınırları sarı ile belirtilen 88/2 ve 51/1 parsel no’lu 119-2-200 ay<sup>2</sup>’lik hali arazilerin kiralınması

b) Tatlısu Bölgesi’nde pafta/harita VI/59.E & W’de bulunan ve işbu Ek Sözleşme-1’in ekinde sunulan haritada sınırları mavi ile belirtilen 88/1 A parsel no’lu 48-1-2800 ay<sup>2</sup>’lik hali arazinin sadece rekreasyon amaçlı, kalıcı herhangi bir inşaat yapılmaması ve halkın sahilden denize giriş ve çıkışını ve/veya geçişini engellemek ve herhangi bir ücret talep etmemesi şartı ile kiralınması” şeklinde değiştirilmesini

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

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

Şeklinde değiştirilmesini kabul ve deruhte eder.

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 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.

**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı'nın 06.03.2008 tarih ve İBK 0.01/SB 3.11.000-08/660 sayılı yazısında 51/1 no'lu parselin, 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edildiği belirtilmekte olup değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.**

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

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

**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nin 24.12.2018 tarih ve DEM.0.00-177/21-18-E.2801 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.**

### 3.3 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Şehir Planlama Dairesi'nden daha önce alınmış olan imar durumu belgesinde 13.12.2018 tarihi itibarıyla herhangi bir değişiklik olmadığını gösteren imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

- o İnşaat izinlerini Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin görüşü doğrultusunda Geçitkale Bucak Müdürlüğü vermektedir.
- o Rapor konusu parseller 24.10.2004 onay tarihli "2004 Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi" kapsamında yer almaktadırlar.
- o Söz konusu emirname 19.01.2006, 23.01.2009, 15.02.2010 ve 23.03.2013 tarihli değişiklik emirnameleri ile güncel halini almıştır.

- o Bu emirnameye göre; 145 ve 88/1 no'lu parseller "**Sahil Şeridi**" alanında, 51/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller ise "**Sarı Bölge**"de yer almaktadırlar.
- o Söz konusu Emirname'ye göre "Sarı Bölge" içerisinde aşağıdaki yapılaşma izinleri verilebilmektedir.
  - Otel binalarında inşaat toplam 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.
- o Söz konusu Emirname'ye göre; "Sahil Şeridi" içerisinde ise; "kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet edecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak, hiçbir gelişme; halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. Planlama makamının uygun görmesi ve inşaat toplam alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir" denilmektedir.
- o Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

**İmar durumu itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "İştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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 m<sup>3</sup>/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 inşaat ve fiziki müdahalede bulunulmaması ve bu alana 10 m'lik bir koruma sınırı çekilmesi,
- Tesis faaliyete geçmeden önce, ilgili kurumdan kesin onay başvurusu sırasında Çevre Koruma Dairesi'nden olumlu görüş alınması.

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

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



### 3.5 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

#### 3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

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

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

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



ESKİ KAYITLAR										YENİ KAYITLAR				
PAFTA	HARİTA	PARSEL	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	DÖNÜŞTÜRÜLEN YÜZÖLÇÜM (M2)	İFRAZ SONUCU	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)			
VI	59	50/1	2	2	---	3.348,00	50/1	S31A15A4D	144	190	3.328,12			
VI	59	51/2	1	3	1,6	2.492,40	51/2	S31A15A4D	144	192	2.487,46			
VI	59	52/1	2	---	2,8	2.938,80	52/1	S31A15A4D	144	187	2.734,07			
VI	59	53/1	3	1	900	4.436,10	53/1	S31A15A4D	144	188	4.170,87			
<b>TOPLAM</b>											<b>12.720,52</b>			
VI	59EW	88/2	115	3	1800	115.179,80	88/2/1	S31A15A4A	144	181	175.513,37			
VI	59EW	88/2	48	1	2800	40.000,00	88/2/2	S31A15A4D	143	11	1.177,88			
VI	59EW	88/1	-	3	-	64.876,80	88/1/1	S31A15A4A	144	194	52.200,28			
VI	59EW	52/2	-	1	2700	1.004,40	88/1/2	S31A14B3-S31A14C2	143	1	26.278,26			
VI	59EW	53/2	-	1	2700	585,90	52/2	S31A15A4D	144	186	1.268,05			
VI	59EW	54	-	1	2	2.008,80	53/2	S31A15A4D	144	189	795,92			
VI	59EW	46	-	1	2300	548,70	54	S31A15A4D	144	154	1.973,92			
VI	59EW	86	-	1	2700	585,90	46	S31A15A4C	144	47	517,52			
VI	59EW	87	11	2	-	15.400,80	86	S31A15A4D	144	155	572,17			
VI	59EW	89	1	3	2500	1.236,90	87	S31A15A4D	144	185	15.550,43			
VI	59EW	144	1	1	-	1.674,00	89	S31A15A4D	144	184	1.281,45			
VI	59EW	145	12	3	-	17.074,80	144	S31A15A4D	144	182	1.645,99			
VI	59EW	145	12	3	-	17.074,80	145/1	S31A14B3-S31A14B3D	143	8	14.249,44			
VI	59EW	145	12	3	-	17.074,80	145/2	S31A14B3	144	180	2.012,51			
<b>TOPLAM</b>											<b>295.037,19</b>			
<b>GENEL TOPLAM</b>											<b>307.757,71</b>			

### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nden alınan 13.12.2018 tarihli imar yazısına göre rapor konusu taşınmazların bir önceki imar durumlarının aynı olduğu fakat yapılaşma şartlarının değiştirildiği öğrenilmiştir. 15 Şubat 2010 tarihli Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emimamesi'ne göre otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'ı, 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'ı, inşaat taban alanı oranı % 15'ı, 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. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

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

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

Toplam 273.392,10 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip araziler üzerinde; otel, villa ve apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Otel bünyesinde büyük bir casino ünitesi yer alacak olup villalar satışa sunulacak ve apart daireler ise uzun dönemli kiraya verilecektir. Otelin 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması düşünülmektedir.

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

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

Taşınmazlar genel olarak Gime-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.



#### 4.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

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

### 4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

## 5. BÖLÜM

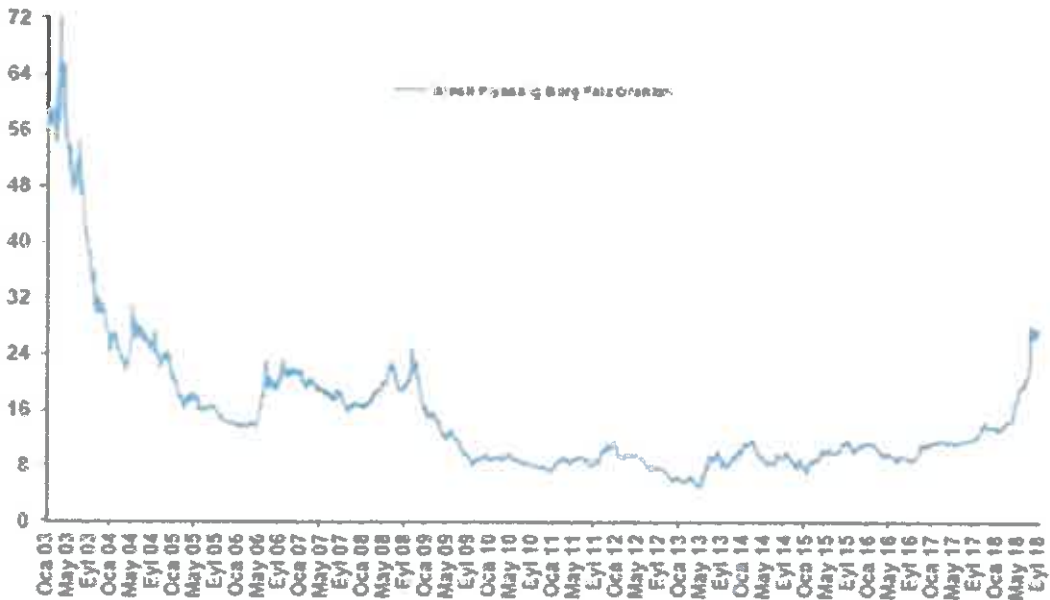
## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

## 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

## Faiz Oranı (%)



**Kaynak:** Hazine Müsteşarlığı

### 5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt içi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,2 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt içi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla % 20,4 artarak 884 milyar 4 milyon 260 bin TL oldu.

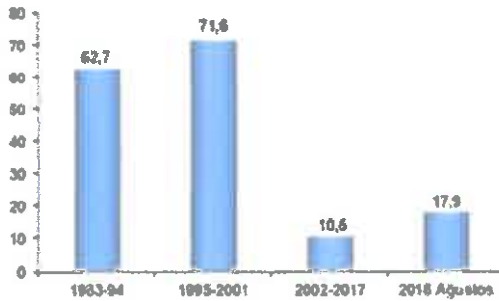
Gayrisafi Yurt içi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 1,5 azalırken, sanayi sektörü % 4,3 ve inşaat sektörü % 0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 8 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 arttı.

#### Gayrisafi Yurt içi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2018

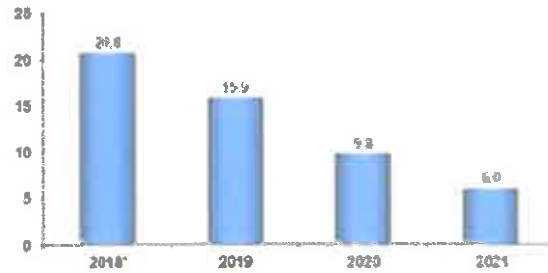
Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2017	I <sup>nci</sup>	649 272	175 862	147.5	5.3
	II <sup>nci</sup>	734 426	204 867	164.0	5.3
	III <sup>nci</sup>	831 879	235 838	180.4	11.5
	IV <sup>ncü</sup>	890 960	234 924	186.1	7.3
2018	I <sup>nci</sup>	787 974	206 604	158.2	7.3
	II	884 004	204 281	172.5	5.2

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

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



\* Tahmini büyüme oranları  
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Türkiye Maliye Dairesi, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı Eylül 2018

TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 6,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 19,37, bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,52 ve on iki aylık ortalamalara göre % 13,75 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Eylül ayında endekste yer alan gruplardan, ulaşımda % 9,15, çeşitli mal ve hizmetlerde % 7,42, eğlence ve kültürde % 6,62 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde % 6,40 artış gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ulaştırma % 36,61, çeşitli mal ve hizmetler % 30,61, gıda ve alkolsüz içecekler % 27,70 ve konut % 21,84 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

**Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Eylül 2018  
[2003=100]**

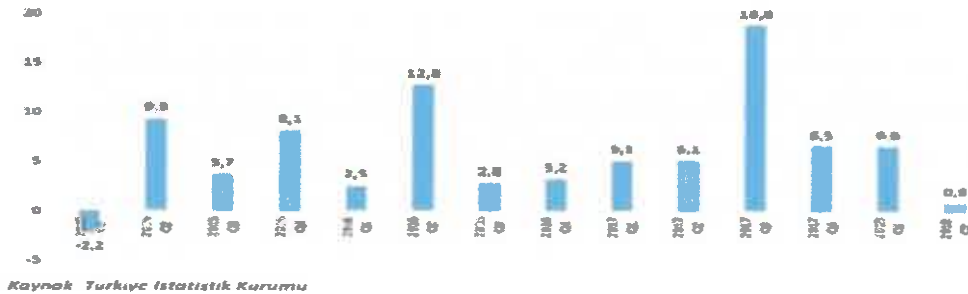
	(%)	
	Eylül 2018	Eylül 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	6.30	0.65
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19.37	7.29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	24.52	11.20
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	13.75	9.98

**Kaynak:** TÜİK

### 5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini önemli bir yavaşlamaya bırakmıştır. İnşaat sektörü 2018 ilk yarısında ise yüzde 3,7 büyümüştür. İnşaat sektöründe ikinci çeyrekte yavaşlama kamu inşaat yatırımlarının devam etmesine rağmen yaşanmıştır. Bu itibarla özel sektör inşaatlarında küçülme olduğu öngörülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat faaliyetleri mali dalgalanmalardan ve alınan seçim kararının yarattığı belirsizliklerden önemli ölçüde etkilenmiştir. İkinci çeyrekte satışlara yönelik yapılan kampanyalar ve benzerleri de özel sektör inşaat faaliyetlerindeki küçülmeyi engelleyememiştir.





Türkiye ekonomisi 2018 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 5,4 büyümüştür. İnşaat sektörü ise 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde sadece yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini çok ciddi yavaşlamaya bırakmıştır. Gayrimenkul sektörü de 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,2 büyüebilmiştir. Büyüme arasında yaşanan bu farklılaşma inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kendi içinde yaşadıkları sorunlardan kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki hızlı düşüş ardından Eylül ayında da sert bir gerileme göstermiştir. Böylece inşaat sektörü güven endeksi ölçülmeye başlandığı 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Eylül ayında güven endeksi 15,3 puan birden gerilemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSYH Büyüme Yüzde

DÖNEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYH
2010	17,1	4,5	8,6
2011	24,7	4,9	11,1
2012	8,4	4,3	4,9
2013	14,9	2,9	8,5
2014	5,0	2,5	5,2
2015	4,9	2,4	6,1
2016	5,4	3,6	3,2
2017 Q1	5,1	2,0	5,3
2017 Q2	5,1	2,1	5,3
2017 Q3	18,8	2,7	11,5
2017 Q4	6,5	2,9	7,3
2017	9,0	2,5	7,4
2018 Q1	6,8	3,4	7,3
2018 Q2	0,8	0,2	5,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, **bina sayısı % 28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azaldı.** Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 39,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 22 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 13,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

**Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran, 2016-2018**

Gösterge	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>1)</sup>	2016 <sup>1)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	-28,1	10,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	75 257 263	129 246 085	107 390 131	-41,8	20,4
Değer (TL)	96 075 748 488	133 745 985 291	95 346 956 637	-28,2	40,3
Dairesayısı	349 985	643 723	512 960	-46,1	26,5

1) İstatistikler 2016 ve 2017 için veriler revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 1,63, bir önceki yılın aynı ayına göre % 27,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,07, işçilik endeksi % 0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 32,07, işçilik endeksi % 16,39 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 1,45, bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,82, işçilik endeksi % 0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 30,38, işçilik endeksi % 16,35 arttı.

### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Temmuz 2018 [2015=100]

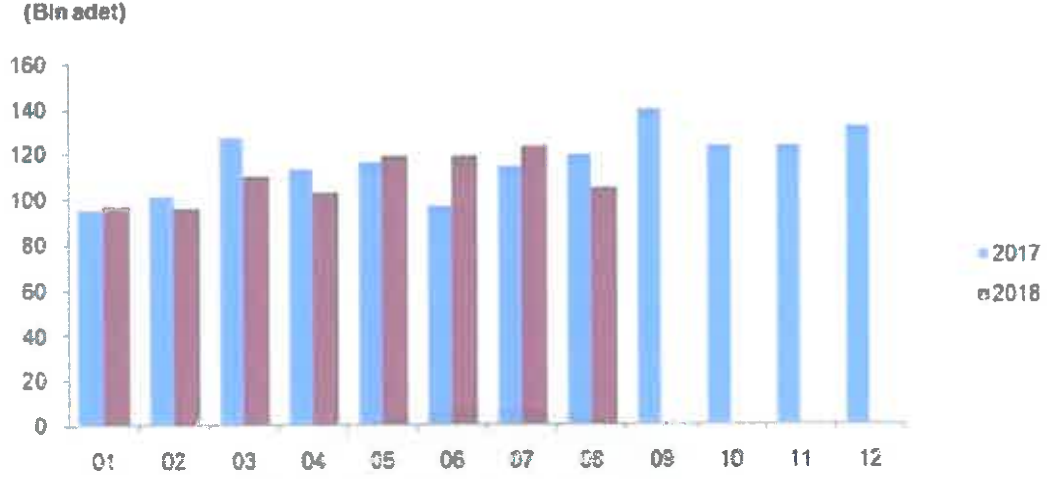
Sektörler	Maliyet Grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	162,78	1,63	27,01
	Malzeme	162,51	2,07	32,07
	İşçilik	163,45	0,62	16,39
Bina inşaatı	Toplam	161,14	1,45	25,78
	Malzeme	160,19	1,82	30,38
	İşçilik	163,34	0,59	16,35
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	168,32	2,24	31,16
	Malzeme	170,02	2,81	37,47
	İşçilik	163,84	0,71	16,56

#### 5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

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

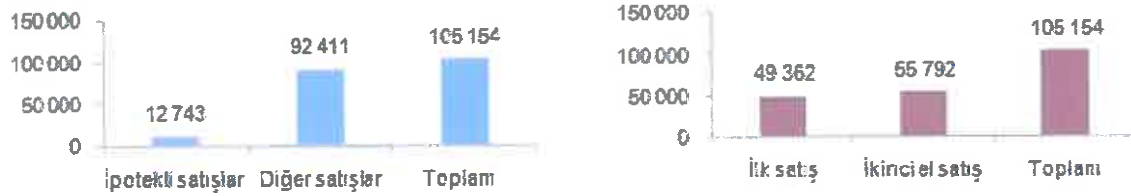
Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,5 oranında azalarak 105 154 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.262 konut satışı ve % 14,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9.291 konut satışı ve % 8,8 pay ile Ankara, 5.064 konut satışı ve % 4,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 23 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 67,1 oranında azalış göstererek 12.743 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 12,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2.082 konut satışı ve % 16,3 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 21,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,5 oranında artarak 92.411 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.180 konut satışı ve % 14,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 86,4 oldu. Ankara 7.877 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.231 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2018



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,6 azalarak 49.362 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.981 konut satışı ve % 14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.257 konut satışı ile Ankara ve 2.131 konut satışı ile İzmir izledi.

### 5.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 0,3 oranında artarak 227,40 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre **% 9,39 oranında artan HKFE**, aynı dönemde reel olarak % 5,58 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, Temmuz bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de sırasıyla % 0,16, % 0,42 oranlarında artış Ankara'da ise % 0,08 azalış gözlemlendi. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul'da % 4,05, Ankara'da % 7,24 ve İzmir'de % 15,61 arttı.

### 5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

#### Fırsatlar:

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

### 5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk yarısı yatayda ve bazı bölgelerde düşüş eğiliminde bir seyir olmuştur. Yılın ikinci yarısı da benzer bir tablonun olacağı görüşündeyiz.

## 5.2 BÖLGE ANALİZİ

### Kıbrıs

Akdeniz'deki üçüncü büyük adadır. En yakın komşuları, 70 km kuzeyde Türkiye, 100 km doğuda Suriye, 170 km güneydoğuda Lübnan ve İsrail, 370 km güneyde Mısır ve 950 km kuzeybatıda Yunanistan anakarasıdır. Bütün adanın yüzölçümü 9,250 km<sup>2</sup>'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. Sarkit ve dikitleri ile İncirli Mağarası, İnönü'deki Sütünlü Mağara, olmak üzere 85 adet civarındaki doğal mağara bulunmaktadır.

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

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

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti toprakları yaklaşık 160 km uzunluğundadır ve en geniş bölgesi 65 km'dir. Toplam yüzölçümü 3.550 km<sup>2</sup>'dir. Bu yaklaşık tüm adanın % 36 kadardır.

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

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

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

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

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

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

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

### **KKTC Turizm Sektörü**

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

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

Adanın iç kesiminde, Beşparmak Dağları güneyinde, geniş Mesarya ovası, Ercan Havalimanı ve ülkenin başkenti Lefkoşa bulunmaktadır. Lefkoşa şehrinin tarihi merkezi etrafı 5.5 km uzunluğunda şehir duvarı ile çevrilidir ve bu duvar hâlâ sağlamdır. Girişteki



kapı Osmanlılar tarafından yapılmıştır. Doğu sahili boyunca tarihî, gelişmiş Gazimağusa kenti ve onun yanında Salamis antik kenti yer alır. Adanın en büyük yarımadası olan Karpaz yarımadası yeşil kaplumbağaların yumurtlama mekânıdır. Burada özel alanlar vardır ve giriş çıkış yasaktır.

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

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

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

## **Tatlısu**

---

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

Girne şehrinin 40 km. doğusunda kalan Beşparmak Dağları ile Akdeniz sahilleri arasında bulunmak üzere Mağusa ilçesinin en kuzeybatısında kalmaktadır. Tatlısu'nun yüzölçümü, tarım alanları dahil olmak üzere yaklaşık 66 km<sup>2</sup> '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.

### 5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

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

#### Olumsuz etken:

- Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- Çevrede çok sayıda konut arzi 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,
- Sözleşmelerde en az 160.000.000,-USD tutarında yatırımı yapılması koşulu bulunması,
- Projelerin başlamaması sebebiyle sözleşmede süre kaybı olması,
- Altyapıda eksikliklerin olması.



## 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	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.
<b>Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Ekonomik Özellikler</b>	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılacak satılık ve kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

### **Bölgedeki satışta olan arsalar**

1. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 150 m içeride yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 9.743 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 2 parselin 300.000,-GBP (~ 2.010.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Mülk sahibi ile yapılan görüşmede yapılaşma şartlarının planlama dairesi ile görüşülerek proje aşamasında belirleneceği, ancak bölgede %40 bandında yapılaşma hakkı verildiği belirtilmiştir. Ayrıca parsellerin önünde 20 dönüm (26.760 m<sup>2</sup>) devlet arazinin olduğu, söz konusu alanın ilgili kurumlardan kiralanabileceği belirtilmiştir. (Konum: 35.411871, 33.811567)  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 205,-TL)  
İlgilisi: Mülk Sahibi ~ 0 (542) 868 28 11
2. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 825 m içeride yer alan, "konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 29,50 K.K.T.C. dönümü parselin 1 dönümünün (1.339,20 m<sup>2</sup>) 175.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yapılaşma şartlarının planlama dairesi ile görüşülerek proje aşamasında belirleneceği belirtilmiştir. (Konum: 35.394637, 33.745186)  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 130,-TL)  
İlgilisi: İstanbul Gayrimenkul ~ 0 (546) 896 74 71
3. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 300 m içeride yer alan, "konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 12 K.K.T.C. dönümü parselin 1 dönümünün (1.339,20 m<sup>2</sup>) 35.000,-GBP (~235.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yapılaşma şartlarının planlama dairesi ile görüşülerek proje aşamasında belirleneceği belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 175,-TL)  
İlgilisi: İstanbul Gayrimenkul ~ 0 (546) 896 74 71
4. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 1 km içeride yer alan, tarla vasıflı toplam 60 K.K.T.C. dönümü parselin 1 dönümünün (1.339,20 m<sup>2</sup>) 180.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede halihazırda 5 dönüm içerisine 1 ev şeklinde yapılaşmaya müsait olduğu ancak ilgili kurumlarla görüşülerek kolaylıkla turizm ya da konut projelerinin yapılabileceği bilgisi alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 135,-TL)  
İlgilisi: Kıbrıs Emlak ~ 0 (553) 232 95 83

5. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 1 km içeride yer alan, "turizm tercihli konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 65.562 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parselin 7.840.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parselin yapılaşma şartlarının "%35, 2 Kat" olduğu belirtilmiştir. (Konum: 35.370522, 33.707664)  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 120,-TL)  
İlgilisi: Koçak Gayrimenkul ~ 0 (541) 680 73 75
6. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, denizden yaklaşık 200 içeride yer alan, "konut alanı" lejantında kaldığı belirtilen, toplam 7.200 ayak kare (~669 m<sup>2</sup>) yüz ölçümüne sahip parselin 32.000,-GBP (215.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca mülk sahibi ile yapılan görüşmede halihazırda parselasyonun sürecinin devam ettiği, parselin yapılaşma şartlarının ise parselasyon işlemi sonucunda "%30, 2 kat" şeklinde olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 320,-TL)  
İlgilisi: Mülk Sahibi ~ 0 (533) 861 12 18

#### **Bölgedeki satışta olan konutlar**

7. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, denizden yaklaşık 200 metre içeride konumlu site içinde yer alan, 550 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde (arsa payı) 3+1, 105 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 4-5 yaşlarındaki villanın 70.000,-GBP (470.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın aylık minimum 300,-GBP (2.000,-TL) bedelle kiraya verilebileceği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.475,-TL) (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 19,-TL)  
İlgilisi: Kıbrıs Home Gayrimenkul ~ 0 (533) 855 33 93
8. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, denizden yaklaşık 200 metre içeride konumlu site içinde yer alan, 500 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde (arsa payı) 3+1, 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 6-8 yaşlarındaki villanın 75.000,-GBP (505.000,-TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın aylık minimum 300,-GBP (2.000,-TL) bedelle kiraya verilebileceği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.210,-TL) (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 17,-TL)  
İlgilisi: Coldwell Banker Maximum Gayrimenkul ~ 0 (548) 863 59 15
9. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, denizden yaklaşık 200 metre içeride yer alan, 700 m<sup>2</sup> arsa içerisine yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın yaklaşık 200.000,-TL maliyet ile yapılabileceği, 830.000,-TL bedelle ise kolaylıkla satılabileceği bilgisi alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.150,-TL)  
İlgilisi: Bölge Arsa Sahibi ~ 0 (533) 861 12 18

Not : 1) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuruna göre 1,-GBP = 6,7088 TL'dir.  
2) Not: 1 Dönüm: 1.339,20 m<sup>2</sup>, 1 Evlek: 334,80 m<sup>2</sup> ve 1 Ayak kare: 0,093 m<sup>2</sup>'dir.

### KKTC'deki Bazı Oteller

TESİS ADI	KATEGORİ	BÖLGE	KONAKLAMA ŞEKLİ	YATAK FİYATI
Merit Lefkosa Hotel	5 Yıldız	Lefkoşa	Kahvaltı Dahil	405,-TL
Hilton Cyprus	5 Yıldız	Lefkoşa	Kahvaltı Dahil	715,-TL
Golden Tulip Hotel	5 Yıldız	Lefkoşa	Kahvaltı Dahil	450,-TL
Deniz Kızı On a Sandy Beach	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	360,-TL
Elexus Hotel Resort	-	Girne	Ultra Herşey Dahil	685,-TL
Limak Cyprus Deluxe Hotel	-	Bafra	Ultra Herşey Dahil	885,-TL
Nuhun Gemisi Deluxe Hotel	-	Bafra	Ultra Herşey Dahil	685,-TL
Acapulco Beach Club & Resort Hotel	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	510,-TL
Cratos Premium Hotel	-	Girne	Tam Pansiyon	550,-TL
Merit Crystal Cove Hotel	-	Girne	Ultra Herşey Dahil	695,-TL
Salamis Bay Conti	-	Magosa	Ultra Herşey Dahil	390,-TL

### KKTC'deki Bazı Casinolar

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

## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

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

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## **6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

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

**7. BÖLÜM****GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ  
TESPİTİ****7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

**EMSALLERİN ANALİZİ**

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

		<b>Oran Aralığı</b>
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri



**Arsa Emsal Analizi (Kara Tarafı 0 -5.000 m<sup>2</sup> Aralığındaki Değerlemeye Konu Parsellerin Analizi)**

	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>	<b>Emsal 6</b>
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	9.743	39.506,40	16.070,40	80.352	65.562	669
<b>m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	205	130	175	135	120	320
<b>İmar durumu</b>	Turizm-Konut	Konut	Konut	Tarım Alanı	Turizm-Konut	Konut
<b>Yapılaşma şartı</b>	Benzer	Benzer	Benzer	---	Benzer	Benzer
<b>Mülkiyet Durumu</b>	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
<b>Lokasyon Düzeltmesi</b>	- % 10	% 0	% 0	% 5	% 5	- % 20
<b>Büyükük / Fiziksel Özellik Düzeltmesi</b>	% 0	% 10	% 5	% 10	% 10	- % 20
<b>İmar Durumu Düzeltmesi</b>	% 0	% 5	% 5	% 25	% 0	% 5
<b>Yapılaşma Şartı Düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 5	% 0	% 0
<b>Pazarlık Payı</b>	- % 25	- % 25	- % 25	- % 25	- % 25	- % 25
<b>Toplam Şerefiye Farkı</b>	- % 35	- % 10	- % 15	% 20	- % 10	- % 60
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	135	115	150	160	110	130
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 135</b>					

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

Emsal analizleri taşınmazların kira sözleşmesinden doğan hakkı dikkate alınmaksızın özel mülkiyete sahip parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılmıştır. Ancak taşınmazlar kira hakkı sözleşmesi ise 48 yıl 2 ay süre ile Maya Turizm Ltd. Şti. kullanımındadır. Rapor tarihi (31.12.2018) kalan kira hakkı süresi ise 37 yıldır.

Taşınmazların 48 yıl 2 aylık kira sözleşmesinden doğan hakkın kalan süresinin pazar değeri arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 2/3'ü oranında kabul edilmiş olup ~ 90,-TL (135,-TL x 2/3=) olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kalan üst hakkı süresin için belirlenen m<sup>2</sup> birim arsa değeri ise ~ 70,-TL (90,-TL x 444/578=) olarak hesaplanmıştır. 88/2 Kara tarafı kısmının m<sup>2</sup> birim değeri için 70,-TL, aynı hatta ve bir arka sırasında yer alan daha düşük yüzölçümüne sahip parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri 50 ve 70,-TL aralığında, sahil bandında yer alan parsellerin m<sup>2</sup> birim değeri için ise 25,-TL takdir edilmiştir.

## Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir olunan kira sözleşmesinden doğan hakkın kalan süresinin pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

### KKTC'den Kiralanan Arazilere:

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

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

**Özel Mülkiyetli Araziler:**

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	m2 BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
S31A15A4D	144	190	3.328,12	135	449.000,00
S31A15A4D	144	192	2.487,46	135	336.000,00
S31A15A4D	144	187	2.734,07	135	369.000,00
S31A15A4D	144	188	4.170,87	135	563.000,00
TOPLAM			<b>12.720,52</b>		(1.717.000) <b>~ 1.715.000</b>

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan sonuç:**

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

Özel mülkiyetli arazilerin pazar değeri.....: **1.715.000,-TL** olmak üzere

Arazilerin toplam pazar değeri **14.375.000,-TL** 'dir.

#### 7.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmaz için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 8. BÖLÜM

## SONUÇ

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

	TL	USD
<b>4 adet parselin pazar değeri ve kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar/devir değerinin toplamı</b>	<b>14.375.000</b>	<b>2.713.000</b>

(\* ) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuruna göre; 1,-USD = 5,2984 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 16.962.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2018  
(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2018)



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- İNA tabloları
- Konum krokileri ve uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Taşınmaz mal araştırma belgesi
- 4 adet taşınmaz mal koçanı
- Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi yazısı
- Şehir Planlama Dairesi planlama onayı ön onay belgesi
- 51/1 parselin mal sahibine iade edildiğine dair İçişleri Bakanlığı yazısı
- Sözleşmeler
- Parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan tesise ait vaziyet planı
- Resmi gazete sureti ve emsal artırımına ilişkin emirname maddesi
- Kadastral planlar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgeleri örnekleri