



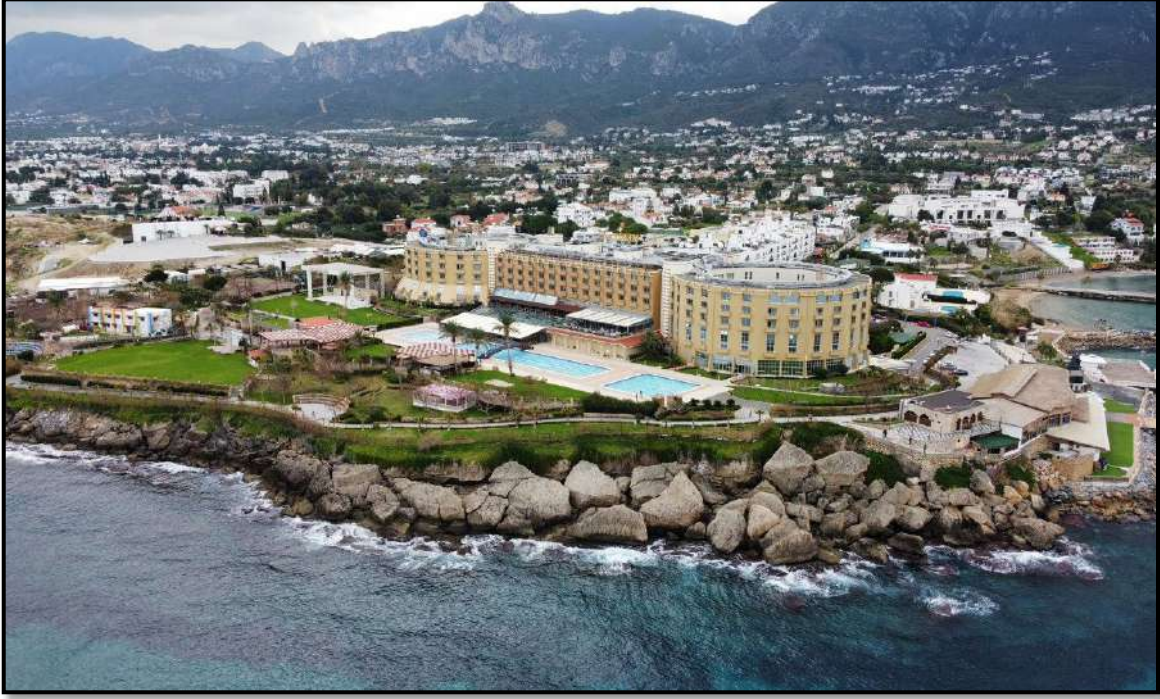
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1213

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1213
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	KKTC Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parselde kayıtlı 'Üst (İnşaat) Hakkının' 30.12.2022 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Altı (86) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	28
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	31
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	46
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	46
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	46
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	46
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	46
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	47
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	47
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	47
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	47
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.	SONUÇ	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	49
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	50
9.	RAPOR EKLERİ.....	50

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1213 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Lefkoşa Şehir Planlama Dairesi'nde yapılan incelemelere ve imar durum yazısına göre; Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nde "Sahil Şeridi" olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	1.973.754.000,00 TL (Bir Milyar Dokuz Yüz Yetmiş Üç Milyon Yedi Yüz Elli Dört Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	2.329.029.720,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 4041213
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2022 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1213 rapor numarasıyla rapor tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; KKTC Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parselde kayıtlı "Üst (İnşaat Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 30.12.2022 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.10.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1802 rapor no ile **1.221.200.000,00 TL -83.175.000 Avro** değer takdir edilen rapor, 30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-622 rapor no ile **1.651.110.000,00 TL -95.055.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 6.000.000, TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı _____ : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye _____ : 1.300.000.000, TL
Telefon _____ : 0 212 371 87 00
E-Posta _____ : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine KKTC Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parselde kayıtlı "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

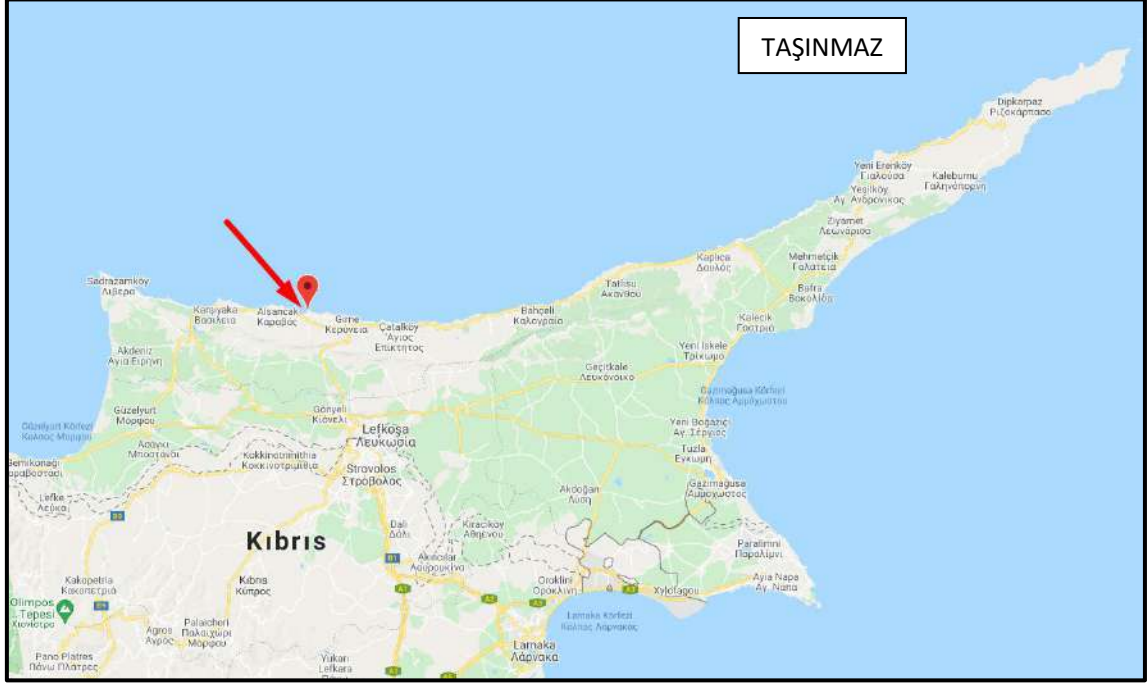
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

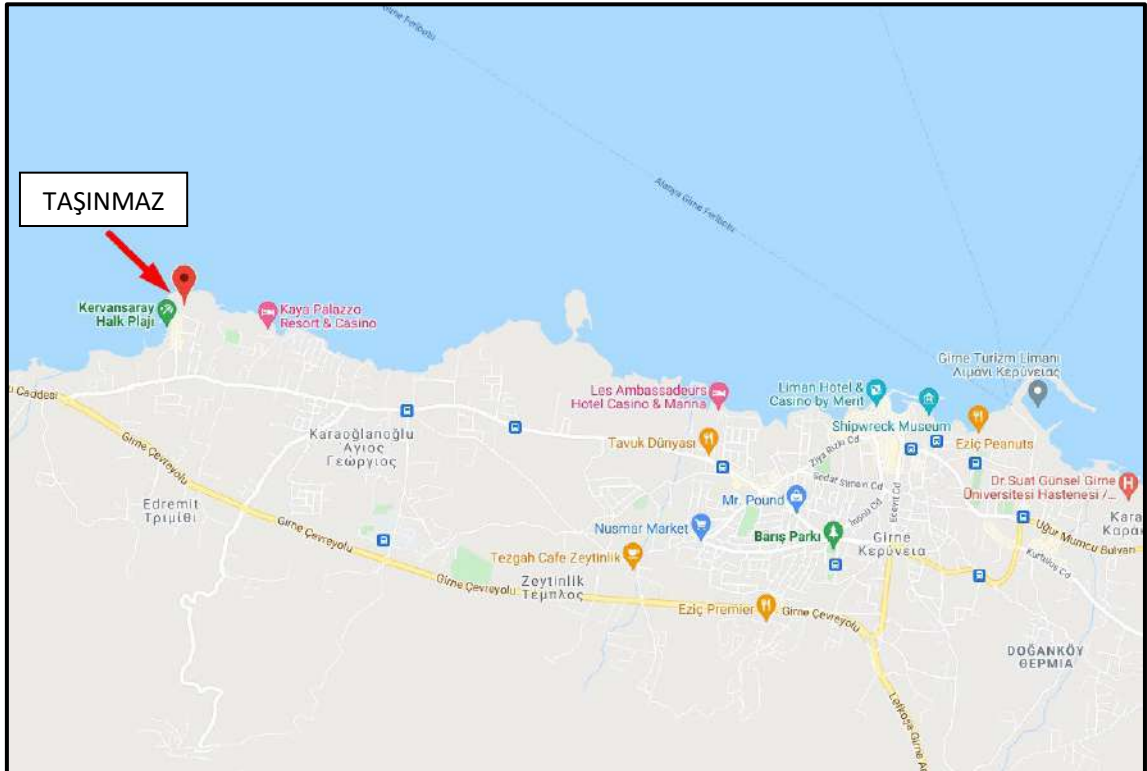
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

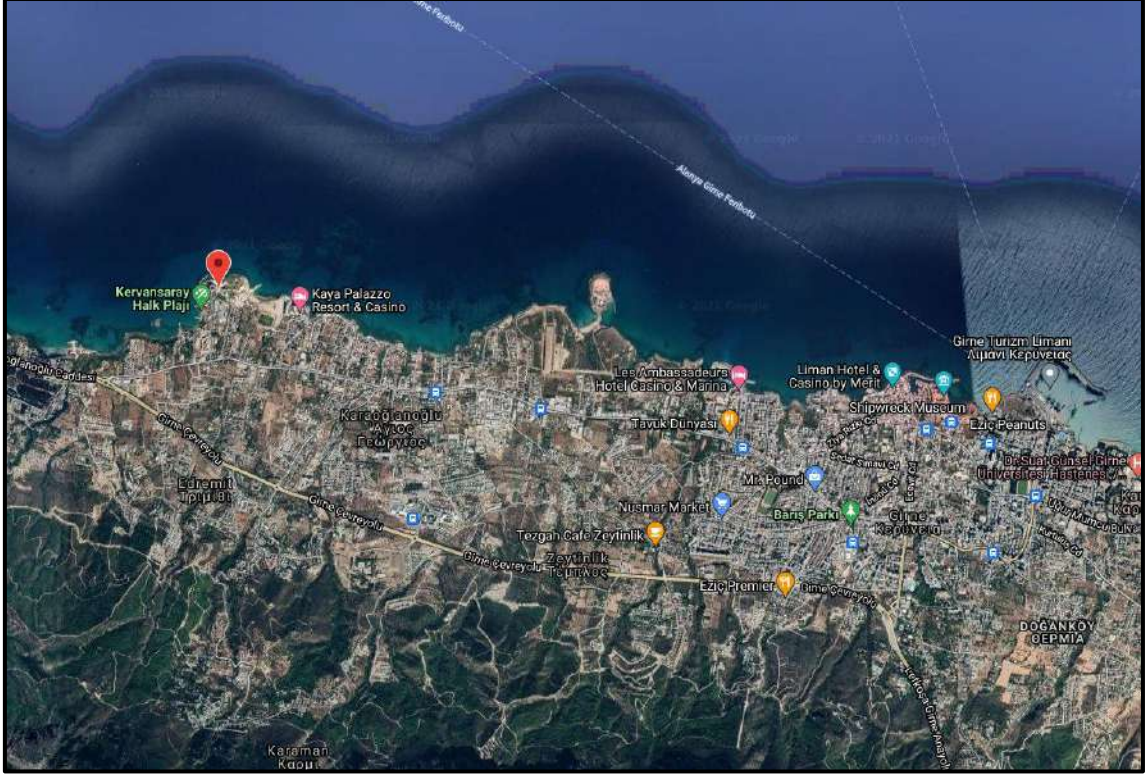
Rapora konu gayrimenkul; Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti adresinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Girne şehir merkezinden batı istikametinde Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde ilerlenir, bu yoldan sağa Ömer Kurt Sokak'a sapılır. Taşınmaz yaklaşık 500m. ileride konumludur. Taşınmazın yakın çevresi turizm ve konut nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz Girne şehir merkezine yaklaşık 6km., Ercan Havaalanı'na yaklaşık 50km mesafede konumludur.



Koordinatlar: Enlem: 31.115623 - Boylam: 27.439023



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

KAZA	: GİRNE
KASABA-KÖY	: KARAOĞLANOĞLU
MEVKİİ	: KUZGUNCUK
PAFTA NO	: XII
HARİTA NO	: 10 E1 E2
PARSEL NO	: 91/5
KOÇAN NO	: 31
YÜZÖLÇÜM	: 30 Dönüm, 1 Evlek, 2000 Ayak Kare (*)
NİTELİK	: Hali Arazi
MALİK	: K.K.T.C Maliye Bakanlığı

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

KİRALAYAN	: K. K. T. C. Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi
KİRACI	: Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
KİRA MÜDDETİ	: 01.08.2003 tarihinden 31.07.2052 tarihine kadar 49 Yıldır.
YILLI KİRA BEDELİ	: D-294/2008 no'lu dosyada dosyalanmıştır.

Not: 1 dönüm=1337,8037800057044 m², 1 evlek= 334,4509400013988 m², 1 ayakkare=0.09290304 m²'dir. Ayrıca, 1 dönüm=4 evlek, 1 evlek=3.600 ayakkaredir. (Türkiye Alan Ölçü Birimlerine Göre Toplam 40.654,37 m²'dir.)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

KKTC Tapu ve Kadastro Daireleri'nde tapu kütüğü üzerinden tarafımızca inceleme yapılamamaktadır.

KKTC Tapu ve Kadastro Dairesi Girne Kaza Tapu Amirliği'nden tarafımızca görülen ancak tarafımıza teslim edilmeyen "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi"ne ve ipotek resmi senetlerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki bilgiler bulunmaktadır;

İpotek: Fiba Banka A.Ş. lehine 42.000.000 AVRO bedel ile 15.11.2015 tarihli ipotek tesis edilmiştir.

İpotek: Credit Europe Bank lehine 21.000.000 AVRO bedel ile 16.11.2015 tarihli ipotek tesis edilmiştir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Taşınmaz son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Lefkoşa şehir Planlama Dairesi'nde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 18.11.2015 tarihli imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu parsel Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nde "Sahil şeridi" olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır.

Girne II Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin 10.Maddesinin 10'uncu fıkrasının (d) bendi gereği; 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce Belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki yeterli yolu olan parsel ve/veya arazilerin suyun karadan en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere, kara yönünden 50 metre olan alan dışında kalan kısımlarında Sahil şeridinde Turizm Planlama amaçlı gelişmeler komşu bölge kuralı olan "Kahverengi Bölge" kapsamında değerlendirilip "Girne II Bölge Kapsamlı Emirnamesi" nin 12.Maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi gereği, 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesinden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.60/1'i, inşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 4 (dört)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 15,24 metreyi (50 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.

3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Girne Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 01.08.2003 tarihi itibarı ile 49 yıl müddetli kurulduğu (31.07.2052 tarihine kadar) tescil edilmiştir.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı

Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Girne Belediyesi'nde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi yerine geçen Girne Belediyesi Onay Belgesi, onaylı projeleri incelenmiştir.

Girne Belediyesi Bina, Yol Taksimat, Bölme Ruhsatı: 27.02.2004 tarihli; "Onaylanmış proje ve Şartnamelere göre, bodrum katta restoranlar, dükkanlar, soğutma depoları, havuz ve idari odalar, hotel hizmeti teknik odaları, sosyal kullanım alanları, zemin katta 50(elli) yatak odası, idari binalar, sosyal alanlar, havuz, 4(dört) adet kat ofisi, I.ci katta 70 yatak odası, 1 adet kat ofisi, II.ci katta 70 yatak odası, 4 adet kat ofisi, III.cü katta 2 kral dairesi, 48 yatak odası, 4 adet kat ofisi inşaatı" için verilmiştir.

Girne Belediyesi Bina, Yol Taksimat, Bölme Ruhsatı: 19.02.2008 tarihli, "Onaylanmış proje ve şartnamelere göre, Belediyemizden 27/02/2004 tarih ve 3095 no'lu ruhsat almış binanın yapım esnasında vaziyet planında gösterildiği gibi yüzme havuzu iptal edilerek yeni yüzme havuzu, Anfityatronun yerinin değiştirilmesi, ilave çöp odası, arıtma tesisi ve prefabrik depo yapılmak sureti ile ilgili parselde 2(iki) adet bodrum katı, zemin+I.ci+II.ci+III.cü+IV.cü katlarda 4 (dört) adet toplantı salonu, 4(dört) adet restoran, dinlenme, soyunma ve duş, tuvaletler, trafo ve jeneratör odası, su deposu ve 299 odadan (606 yatak) oluşan bir adet turistik hotel inşaatı" konuludur

Girne Belediyesi Onay Belgesi (Final Approval): 07.04.2008 tarihli. Söz konusu belge Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin karşılığıdır.

Mimari Proje: 14.01.2008 tarih ve 03/965 sayılı.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim kanuna tabi değildir.

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

Söz konusu parsel üzerinde otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) veya Kuzey Kıbrıs, Akdeniz'deki Kıbrıs adasının kuzey kısmında yer alan de facto devlet. Varlığı Türkiye dışında hiçbir ülke tarafından tanınmamaktadır. Birleşmiş Milletler ve Avrupa Birliği gibi kuruluşlar ve uluslararası toplum tarafından 1974'te Türkiye'nin gerçekleştirdiği Kıbrıs Harekâtı'ndan beri Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Türkiye işgali altındaki toprağı olarak nitelendirilmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ne uluslararası toplum tarafından ekonomi, ulaşım, spor gibi alanlarda ambargolar uygulanmaktadır. Ambargolardan dolayı ekonomik olarak Türkiye'ye bağımlı hâle gelmiştir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Türkiye tarafından ekonomik, siyasi ve askerî olarak desteklenmektedir. 2001 yılından itibaren ekonomide hızlı bir büyüme yaşanmış; ancak ülke 2000'li yılların sonlarından itibaren ekonomik sıkıntılar yaşamaya başlamıştır.



Kıbrıs Harekâtı sonrasında 1976'da Kıbrıs Türk Federe Devleti kurulmuştur. 15 Kasım 1983'te Kıbrıs Türk Federe Devleti meclisi self-determinasyon hakkını kullanarak oy birliği ile aldığı bir kararla, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni ilan etmiştir. KKTC'nin kuruluş bildirgesini kurucu cumhurbaşkanı Rauf Denktaş okudu. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kurulması, Kıbrıs Cumhuriyeti, Yunanistan'ın ve pek çok devletin yanı sıra Birleşmiş

Milletler Güvenlik Konseyi'nin de tepkisini çekti. Güvenlik Konseyi, 18 Kasım'da aldığı bir kararla bağımsızlık kararını kınadı. 13 Mayıs 1984'te de Güvenlik Konseyi 550 sayılı kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin ilanını ayrılıkçı bir hareket olarak tanımladı.

Toprakları kuzeyde Dipkarpaz, batıda Güzelyurt, güneyde de Akıncılar'a doğru yayılır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Kıbrıs Cumhuriyeti toprakları arasında Birleşmiş Milletler'in kontrolünde tampon bölge bulunmaktadır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin önemli yerleşim yerleri, başkent Lefkoşa, Girne, Gazimağusa, Güzelyurt ve İskele'dir. KKTC, etkisinde bulunduğu Akdeniz ikliminden dolayı fazla yağış almaz. Genellikle sıcak ve kuraktır. Kıbrıs'ın sahil kıyıları, aşağı yukarı yüz milyon senedir Chelonia mydas ve Caretta caretta kaplumbağaları tarafından ziyaret edilmektedir. Bu canlılar yumurtlamak için Mayıs ve Ağustos ayları arasında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kumsallarına gelmektedirler. Adanın kuzeyinde doğal mağaralar da bulunmaktadır. Sarkıt ve dikitleri ile İncirli Mağarası, İnönü'deki Sütünlü Mağara, olmak üzere 85 adet civarındaki doğal mağara bulunmaktadır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti idari olarak altı ilçeye (Lefkoşa, Gazimağusa, Girne, Güzelyurt, İskele ve Lefke) bölünmüş olup, bu ilçelerin alt bölümü olarak da 12 bucak bulunur. İlçe yönetimindeki en üst düzey yönetici kaymakamdır, kaymakamlar İçişleri Bakanlığına bağlı olarak görev yapar; İçişleri Bakanı, Başbakan ve Cumhurbaşkanı'nın onayıyla atanır. En küçük yüz ölçümüne ve nüfusa sahip ilçe

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Lefke'yken, en büyük nüfus Lefkoşa, en büyük yüz ölçümüyse Gazimağusa ilçesinde bulunur. Yerel yönetim olarak yirmi sekiz belediye bulunur. Kuzey Kıbrıs ekonomisine kamu sektörü, ticaret, turizm ve eğitimi içeren hizmet sektörü (2007'de GSYİH'nin %69'luk bir bölümü) hakimdir. Eğitim sektörünün 2011 yılında kazandığı gelir 400 milyon dolar olmakla beraber sanayi GSYİH'nin %22'sine ve tarım %9'una katkıda bulunur. Kuzey Kıbrıs ekonomisi serbest piyasaya dayanmaktadır ve 2014 yılında yeni iş kurma alanında ülke, Avrupa'da birinci sırada yer almıştır.

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 yoğunlaşır ortalama deniz sıcaklığı altı ayı aşkın bir süre 20 °C dir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bahar aylarında saran yabancı çiçekleriyle ve havayı dolduran portakal, limon ve greyfurt çiçeği kokularıyla ünlüdür.

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

Adanın iç kesiminde, Beşparmak Dağları güneyinde, geniş Mesarya ovası, Ercan Havalimanı ve ülkenin başkenti Lefkoşa bulunmaktadır. Lefkoşa şehrinin tarihi merkezi etrafı 5,5 km uzunluğunda şehir duvarı ile çevrilidir ve bu duvar hâlâ sağlamdır. Girişteki kapı Osmanlılar tarafından yapılmıştır. Doğu sahili boyunca tarihî, gelişmiş Gazimağusa kenti ve onun yanında Salamis antik kenti yer alır. Adanın en büyük yarımadası olan Karpaz yarımadası yeşil kaplumbağaların yumurtlama mekânıdır. Burada özel alanlar vardır ve giriş çıkış yasaktır.

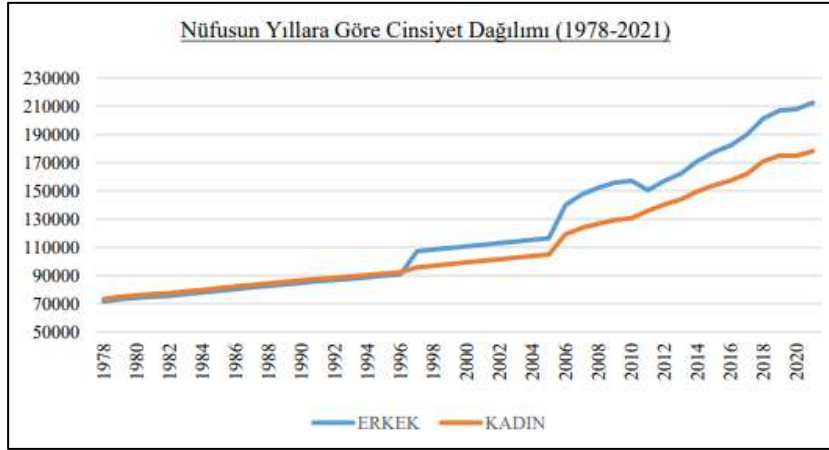
Girne, Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Girne kazasının ve fiili olarak parçası olduğu Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin Girne ilçesinin yönetim merkezidir. Girne kenti ve çevresi, Kuzey Kıbrıs'ın turizm başkentidir. 1974'teki Kıbrıs Harekâtı'na kadar şehir nüfusunun çoğunluğunu Kıbrıslı Rumlar oluştururken, harekât sonucunda Girne'deki Rumlar göçmen oldu. Özellikle 2000'li yılların başlarından itibaren şehirde hızlı bir nüfus artışı ve yapılaşma yaşandı. Kentin güneyinde Girne Dağları, kuzeyinde ise Akdeniz bulunur. Şehrin merkezinde yer alan antik liman, Girne Kalesi'nin hemen yanındadır. Liman boyunca hem yerli halk, hem de turistlerin rağbet ettiği lokantalar, barlar ve açık hava kafeteryaları vardır. Bazı kaynaklara göre şehir MÖ 10. yüzyılda Akalar tarafından kurulmuştur. Strabon şehrin Akalara mensup olan efsanevi Tegea kralı Cepheus tarafından kurulduğunu yazmıştır. Buna rağmen şehrin bulunduğu bölgenin kalıcı yerleşim alanına dönüşmesi MÖ 4. yüzyılda, Pers hakimiyetinde gerçekleşti. MS 7. yüzyıldaki Arap saldırıları sırasında Girne Kalesi yapıldı. 1191 yılındaki Üçüncü Haçlı Seferi sırasında İngiliz kralı I. Richard, İsaakios Komnenos'la savaşarak kaleyi kuşatıp ele geçirdi. Bunu takip eden yıllardaki Lüzinyan hakimiyeti sırasında kale sağlamlaştırıldı. 1373 yılındaysa Ceneviz saldırıları nedeniyle kale tahrip oldu. 1489 yılında tüm adaya beraber Venedik kontrolüne geçen Girne'de, bu dönemde kalede büyük değişiklikler yapıldı. 9 Temmuz 1570 tarihinde Osmanlı Devleti'nin Kıbrıs Seferi sırasında şehir kendi rızasıyla teslim oldu. Şehrin belediye sınırları içerisindeki bölgesinin 1946 yılındaki nüfusu 2922, 1960 yılındaki nüfusu ise 3498 idi. 1960 Kıbrıs nüfus sayımına göre bu nüfusun 2802'si Rum, 696'sı Türk idi. Türkiye Başbakanı Bülent Ecevit'in emriyle Türk Silahlı Kuvvetleri tarafından 1974 yılında gerçekleşen Kıbrıs Harekâtı'nda bölge Türk kontrolüne girdi. Şehrin Rum nüfusunun büyük bölümü harekât sırasında kaçtı, kaçmayanlar 1975 yılının ekim ayına kadar Dome Hotel'de tutulduktan sonra şehirden çıkarıldı. Toplamda 2.650 Gıneli Rum göçmen oldu. 1975'te Limasol'dan ve güneydeki bir takım köylerden göçmen olan Kıbrıslı Türkler şehre yerleştirildi. Girne şehrindeki başlıca tarihî mekanlar, antik liman ve limana hakim konumdaki Girne Kalesi'dir. Aslen 7. yüzyılda, Bizans döneminde yapılan kale, Lüzinyan ve Venedik döneminde yapısal değişikliklere uğradı, yeni kısımlar inşa edildi. Günümüzde kale Bizans döneminden kalma kilisesi, kulesi, Lüzinyan döneminden kalma bekçi odası, zindanları ve Venedik döneminden kalma kuleleri, sarnıcı, cephaneliğinin de dahil olduğu elementler ile üç dönemin de izini yansıtır. Müze olarak düzenlenen kalenin içindeki Batık Gemi Müzesi'nde, MÖ 300 yıllarında, yani Helenistik dönemde batmış bir gemi, gemideki buluntularla beraber sergilenir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

KKTC’de en son 4 Aralık 2011 tarihinde yapılan Nüfus sayımında Toplam Nüfus 286257 ve 2021 Yıl Sonu Projeksiyon Nüfusa göre Toplam Nüfus 390.745 olarak hesaplandı. 2021 projeksiyonda nüfusun erkek oranı yüzde 54,4, kadın oranı yüzde 45,6 olarak hesaplandı.



Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

Tablo - 1 : 2015=100 Temel Yılı Tüketici Fiyatları Endeksi
Ana Mal ve Hizmet Gruplarında Meydana Gelen Endeks Değerleri ve Değişim Oranları
2022 Ekim Ayı Sonuçları

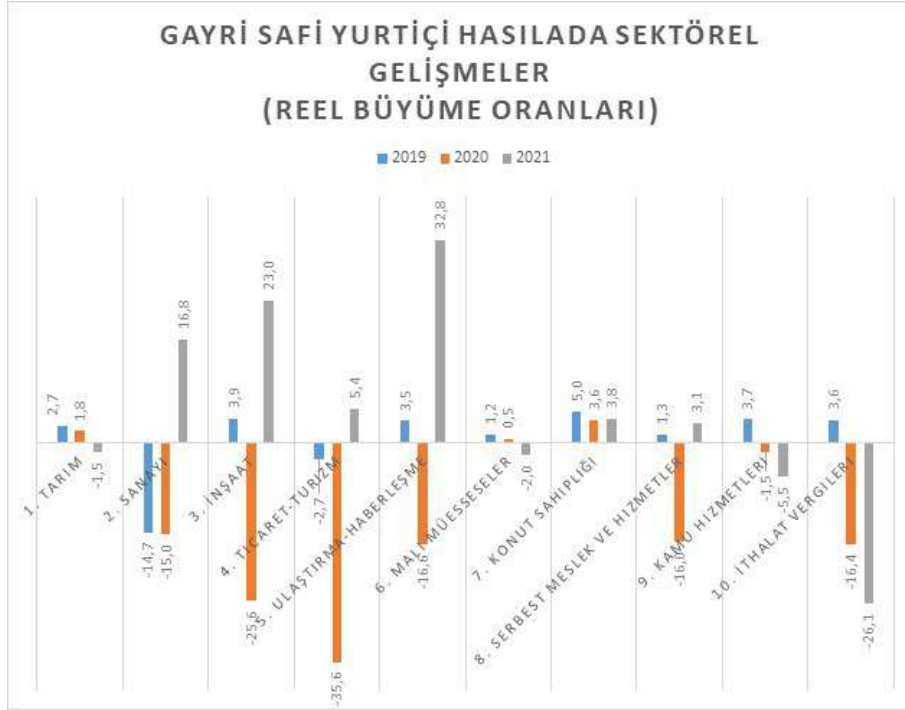
Ana Gruplar	Endeks Değerleri				Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)
	Ekim 2021	Aralık 2021	Eylül 2022	Ekim 2022			
1. Gıda ve Alkolsüz İçecekler	282.99	360.21	616.19	653.00	5.97	81.28	130.75
2. Alkollü İçecekler ve Tütün	219.47	239.63	359.20	362.79	1.00	51.40	65.30
3. Giyim ve Ayakkabı	230.66	269.78	355.45	456.91	28.54	69.36	98.09
4. Konut, Su, Elektrik, Gaz, ve Diğer Yakıtlar	222.25	253.69	476.10	476.13	0.01	87.68	114.23
5. Mobilya, Ev aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	363.97	440.28	744.04	770.90	3.61	75.09	111.80
6. Sağlık	301.79	331.19	515.64	526.29	2.07	58.91	74.39
7. Ulaştırma	289.68	394.42	638.82	656.62	2.79	66.48	126.67
8. Haberleşme	169.02	213.25	246.08	250.41	1.76	17.43	48.15
9. Eğlence ve Kültür	203.47	231.77	623.80	652.32	4.57	181.45	220.60
10. Eğitim	274.09	308.52	467.89	469.40	0.32	52.15	71.26
11. Lokanta ve Oteller	283.04	339.27	725.65	724.94	-0.10	113.68	156.13
12. Çeşitli Mal ve Hizmetler	245.33	275.94	433.65	444.24	2.44	60.99	81.08
Genel	260.82	316.93	556.65	575.67	3.42	81.64	120.72

Kaynak: İstatistik Kurumu

KKTC İstatistik Kurumu’nun, tüketici fiyatlarındaki gelişmeleri izlemek amacıyla, önceden seçilmiş perakende satış yerlerinden derlediği perakende fiyatlara göre her ay yayınladığı 2015=100 Temel Yılı Tüketici Fiyatları Genel Endeksi’nde, bir önceki aya göre %3.42, bir önceki yılın Aralık ayına göre %81.64 ve bir önceki yılın aynı ayına göre %120.72 değişim gerçekleşmiştir.

	EKİM 2021	EKİM 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	3.23	3.42
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	20.23	81.64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	23.63	120.72

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Sabit fiyatlarla GSYH'daki sektörlerin reel büyüme hızları dikkate alındığında; 2021 yılında en yüksek büyüme %32,8 ile "Ulaştırma ve Haberleşme" sektöründe kaydedilirken, bunu sırayla %23,0 ile "İnşaat" sektörü ve %16,8 ile "Sanayi" sektörü takip etmiştir. Cari Fiyatlarla GSYH'daki sektörlerin payları dikkate alındığında; Kamu Hizmetleri %15,5, Serbest Meslek ve Hizmetler %14,2 (Serbest Meslekler 6,6%, Yüksek öğretim 7,6%), Ticaret-Turizm 13,8% (Toptan ve Perakente 10,4%, Otelcilik ve Lokantacılık 3,4%), Ulaştırma-Haberleşme 9,2%, Mali Müesseseler 8,9%, Tarım 8,3%, İthalat 7,8%, İnşaat 7,5%, Sanayi 7,5%, Konut Sahipliği 7,3% olarak gerçekleşmiştir. (KKTC İK)



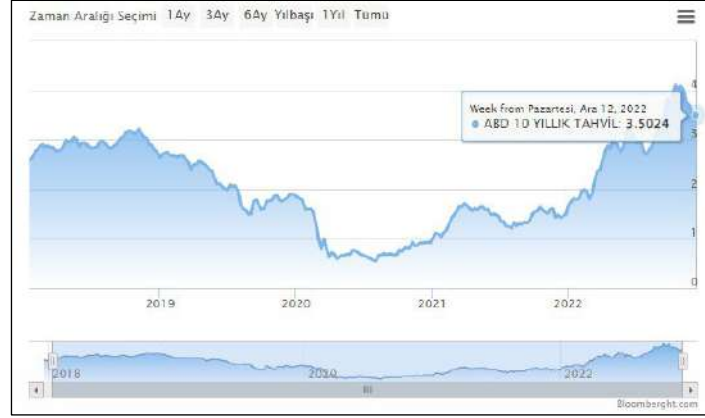
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payları						
(Cari Fiyatlarla, %)						
Sektörler	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Tarım	5,6	4,5	6,2	5,5	6,0	8,3
1.1. Bitkisel	2,7	1,9	2,3	2,6	2,8	4,2
1.2. Hayvancılık	2,5	2,1	3,5	2,5	2,7	3,8
1.3. Ormancılık	0,0	0,0	0,0	0,0
1.4. Balıkçılık	0,3	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3
2. Sanayi	9,2	9,7	8,4	7,8	9,6	7,5
2.1. Taşocaklığı	0,7	0,9	1,0	0,9	1,3	2,2
2.2. İmalat Sanayi	3,7	3,3	3,0	2,8	2,5	2,2
2.3. Elektrik-Su	4,8	5,5	4,4	4,1	5,8	3,1
3. İnşaat	4,4	5,8	5,9	5,8	9,6	7,5
4. Ticaret-Turizm	19,7	20,1	20,8	22,2	12,8	13,8
4.1. Toptan ve Perakende Ticaret	10,9	11,1	11,2	10,5	10,3	10,4
4.2. Otelcilik ve Lokantacılık	8,7	9,0	9,6	11,7	2,5	3,4
5. Ulaştırma-Haberleşme	8,3	8,0	7,3	7,3	6,4	9,2
6. Mali Müesseseler	7,7	6,9	8,1	8,0	7,9	8,9
7. Konut Sahipliği	4,6	4,5	4,9	5,2	6,3	7,3
8. Serbest Meslek ve Hizmetler	14,5	15,7	15,8	13,2	12,9	14,2
8.1. Serbest Meslekler	6,3	6,4	6,6	6,4	6,1	6,6
8.2. Yükseköğretim	8,2	9,3	9,2	6,8	6,8	7,6
9. Kamu Hizmetleri	15,9	15,1	13,4	16,1	19,4	15,5
10. İthalat Vergileri	10,2	9,7	9,2	9,0	9,1	7,8
GSYH	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

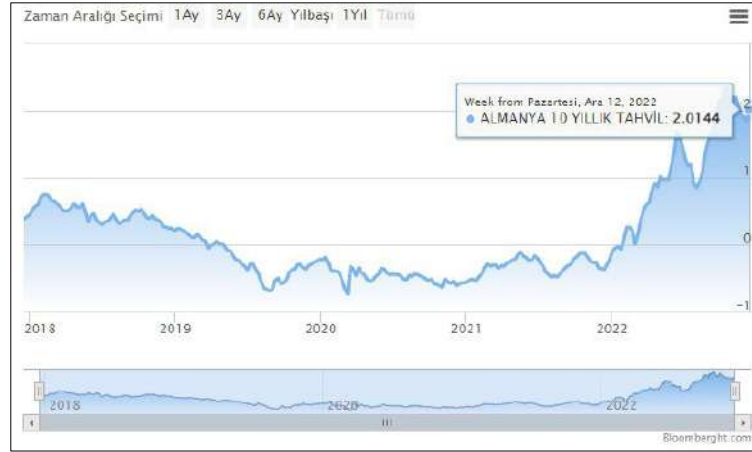
Δ TR ve USD ile AVRO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

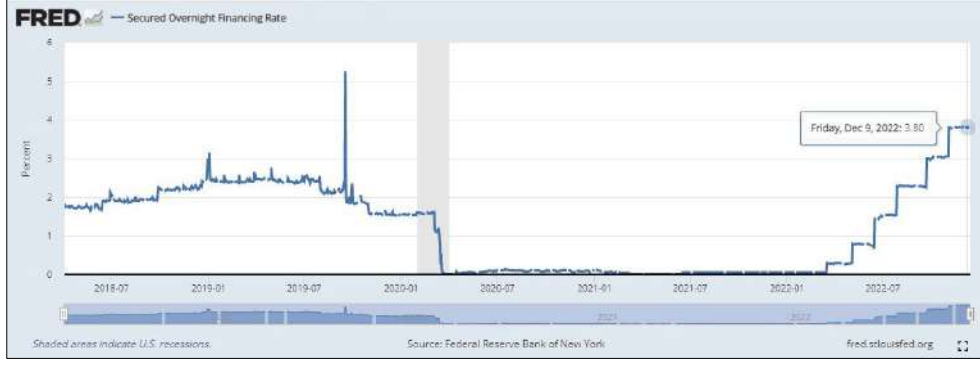


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Avro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.

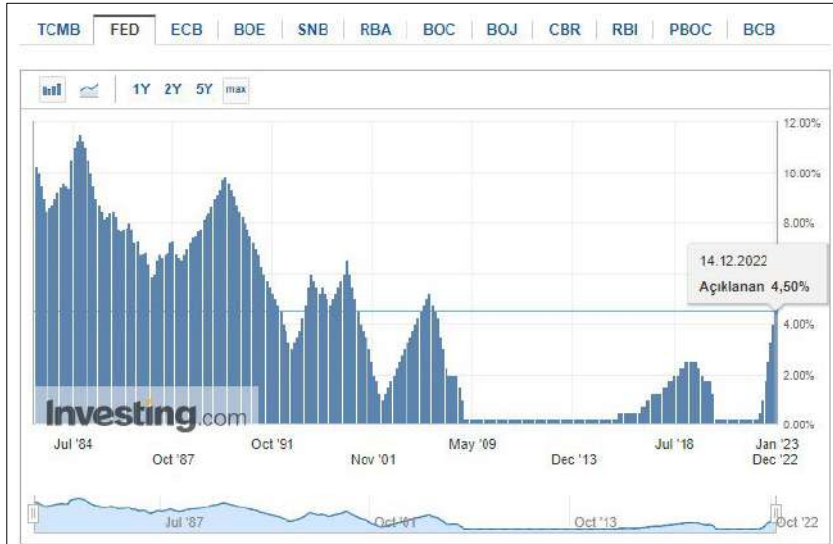


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi %3,5-4 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

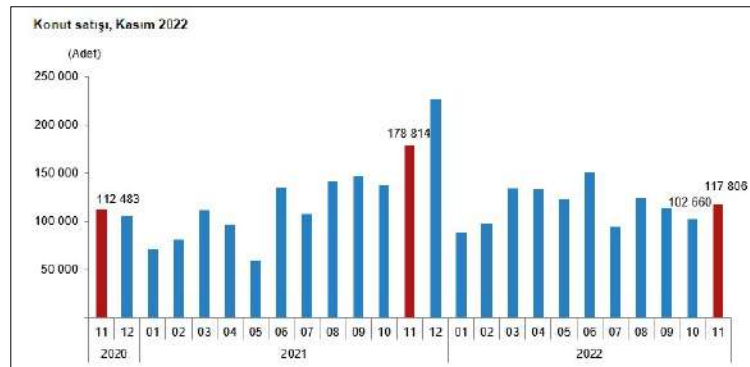
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı

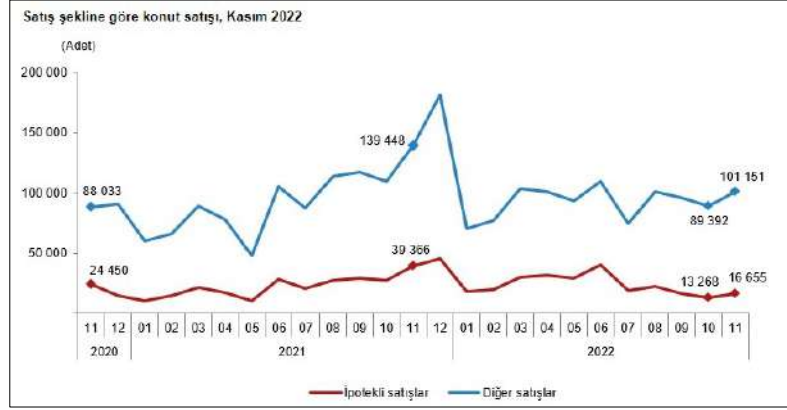
Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

%14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

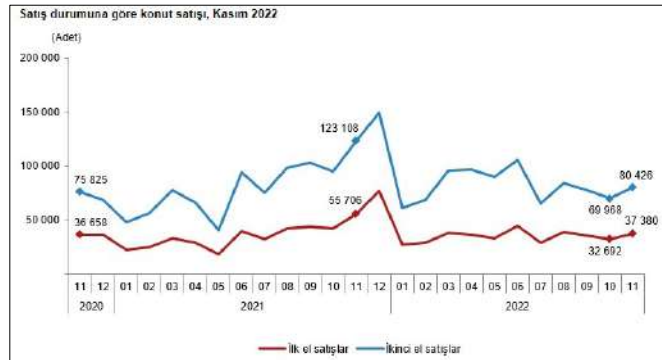
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 855	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

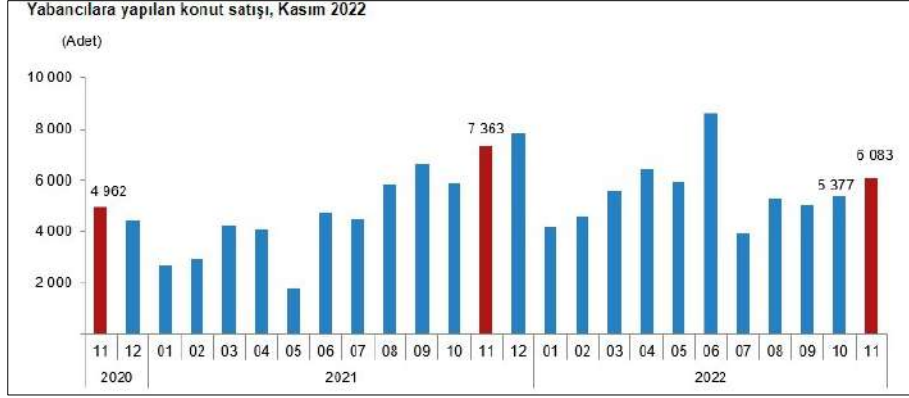
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



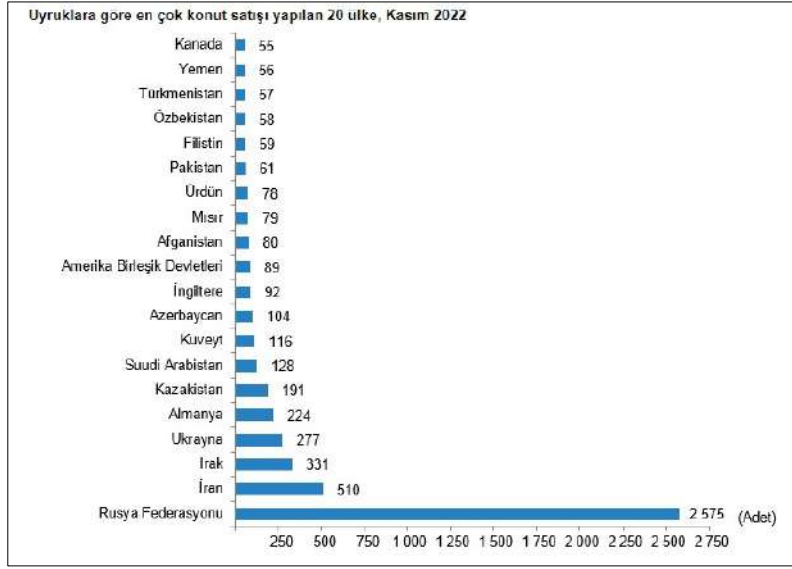
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Δ KKTC'de Turizm Sektörü;

Dünyada turizmin önemine paralel olarak KKTC ekonomisinin kalkınmasında turizm temel sektörlerin başında gelmektedir. Turizmin dünya ekonomisi açısından önemini vurgulamak gerekirse, dünyanın en hızlı büyüyen sektörü olarak geçmiş kırk yılda ortalama yüzde 7,4 oranında büyüme kaydettiğini belirtmek yerinde olacaktır'. Bununla beraber, turizm sektörü 1 30 milyonu aşkın kişiye dünyada istihdam imkanı sağlamaktadır. Turizmin ekonomiye olan katkısını artırmak için ise, ülkenin şartlarına göre hedef kitlelerin ve karşılaştırmalı üstünlüğü olan türlerin belirlenmesi ve bu doğrultuda çalışma yapılması gerekmektedir. Bu akademik yaklaşım, turizm kavramında da gizli olarak yer almaktadır. Şöyle ki, turizmi genel olarak devamlı yaşanan yer dışında sürekli ikamet ve kazanç amacı gütmeyen gerçekleştirilen seyahat ve ikametten doğan ilişki ve olayların toplamı ve maddi ve psikolojik faktörlerin karmaşık bileşiminden doğan aktivite olarak tanımladığımız zaman; bu tanım çerisindeki ilişki ve olaylar ve maddi ve psikolojik faktörler, ülke olanaklarına göre karşılaştırmalı üstünlüğü olabilecek turizm türlerini belirlemektedir. Kıbrıs adasının 3355 km²'lik alanını kapsayan KKTC'nde turizm sektörü; coğrafi konumu ve uygun iklim koşulları yanısıra doğal güzellikleri, zengin arkeolojik kalıntıları, tarihsel varlıkları, geniş ve temiz kumsalları ve çevre sorunlarından uzak yapısı gerekçe gösterilerek devlet politikası kapsamında ekonominin öncelikli sektörü olarak belirlenmiş ve kalkınmada lokomotif görevini üstlenmiştir (DPÖ 1 993:2). Turizm sektörünün ülkedeki öncelikli yapısına rağmen sektörün iyileştirilmesi, geliştirilmesi ve turizm talebinin artırılması yönünde önemli sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunların başında KKTC'nin bağımsız bir devlet olarak tanınmamasından dolayı ulaşım, turizm planlaması kapsamında fiziksel planın hazırlanmaması ve master planın uygulamaya konulmaması, su ve elektrik gibi altyapı sorunlarının çözülmemesi, turizm yönetimi ve denetimi açısından etkin ve özerk bir turizm örgütünün kurulmaması, ulaşım ve eğitim olmak üzere diğer sektörlerle koordinasyon eksikliği ve turizm yatırımları için yeterli ölçüde finansman yaratılamaması gelmektedir. Turizm sektöründe yaşanan büyük sorunlara rağmen KKTC ekonomisinde turizm; döviz etkisi ve ödemeler dengesine katkısı, gelir artışı ve istihdam yaratması, inşaat, ticaret, tarım ve sanayi gibi sektörlerin gelişmesine yardımcı olması gibi özellikleri ile kalkınmada öncelikli bir sektör durumundadır.

Dünyada olduğu gibi KKTC'de de turizm türleri giderek çeşitlilik kazanmaktadır. "Deniz-kum-güneş" üçlemesinin en yaygın olduğu turizm hareketini tamamlayan ancak bununla birlikte alternatif bir unsur olarak giderek önem kazanan bir turizm çeşidi de "Özel İlgi Turizmi" dir. Bu turizm çeşidine "alternatif turizm" de denilmektedir. Özel ilgi turizmi ya da alternatif turizm, kişilerin merak ya da özel ilgi alanlarına doğrudan hitap ettiğinden ve bütün yıl boyu katılınan turizm türleri olduğundan geniş bir alana yayılmakta ve her geçen gün önemini arttırmaktadır. Bir başka deyişle özel ilgi turizmi ya da alternatif turizm, turizmin deniz-kum-güneş üçlemesiyle sınırlı olan yaz döneminin sınırlarını aşmakta, çeşidine göre 12 aya yayılmasıyla turizm endüstrisine yeni pazarlar kazandırmaktadır. Bu pazarlar uzay turizmine ilk adımı atan birey örneğinde görüldüğü gibi, tek bir kişiden ibaret olabildiği gibi az ya da çok sayıda kişiyi de kapsamına alabilmektedir. Bu ise, turizm sektörüne rekabetle birlikte renkli bir ufuk kazandırmaktadır.

TURİZM İSTATİSTİKLERİ OCAK-MAYIS 2022

1.YATAK KAPASİTESİ :

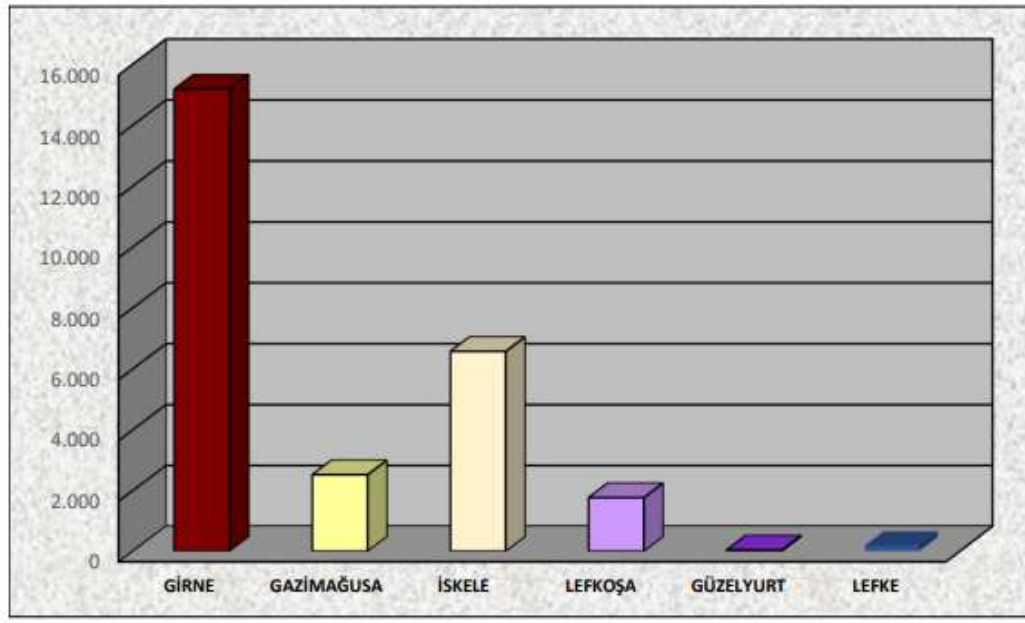
Tablo 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2021-2022 mukayeseli)

AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ		DEĞİŞİM %
	2021	2022	
OCAK	25.802	26.258	1,8
ŞUBAT	25.802	26.258	1,8
MART	25.948	26.258	1,2
NİSAN	26.068	26.258	0,7
MAYIS	26.088	26.258	0,7

Tablo 2.Faaliyette olan turistik konaklama tesisi sayısı ile yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.

BÖLGELER	TESİS SAYISI	% Payı	YATAK SAYISI	% Payı
GİRNE	82	49	15.178	58
GAZİMAĞUSA	21	12	2.520	9
İSKELE	35	21	6.572	25
LEFKOŞA	23	14	1.766	7
GÜZELYURT	1	1	38	0
LEFKE	6	3	184	1
TOPLAM	168	100	26.258	100

Grafik 2. Faaliyette olan turistik yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.

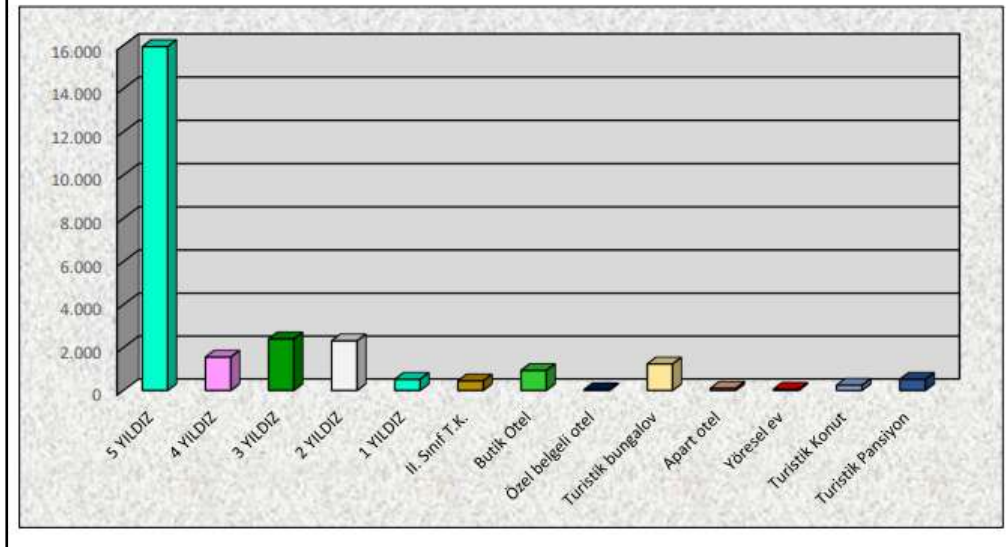


Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Tablo 3. Faaliyette olan turistik konaklama tesisi sayısı ile yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı.

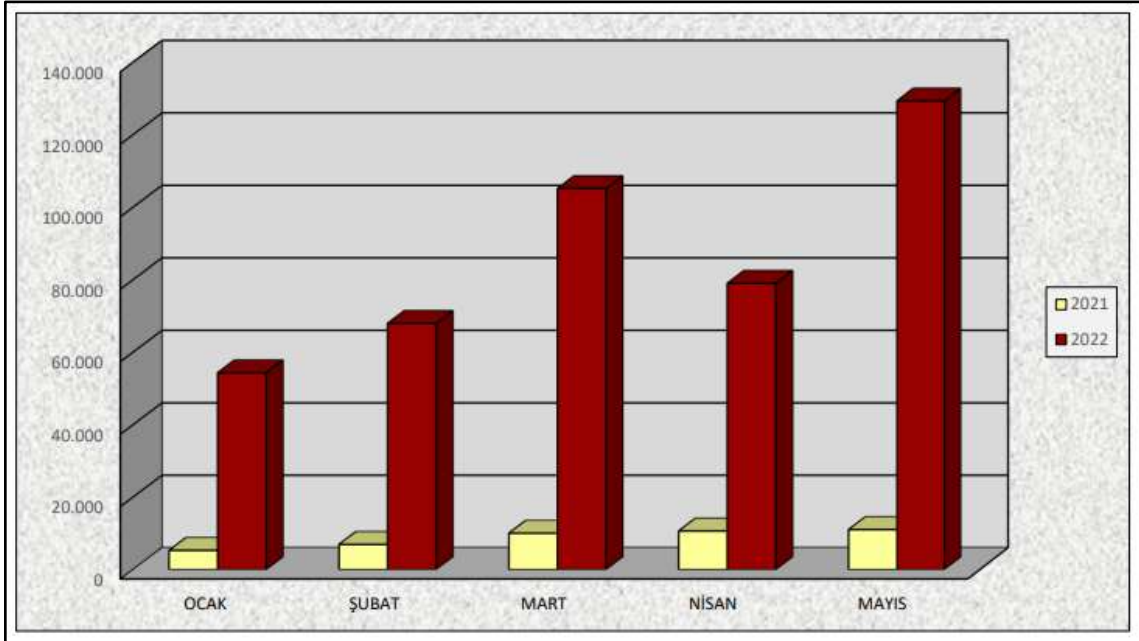
TESİS SINIFI	TESİS SAYISI	% Payı	YATAK SAYISI	% Payı
5 Yıldızlı otel	23	14	15.940	61
4 Yıldızlı otel	5	3	1.550	6
3 Yıldızlı otel	17	10	2.400	9
2 Yıldızlı otel	25	15	2.311	9
1 Yıldızlı otel	13	8	515	2
II. Sınıf T.K.	3	2	442	2
Butik Otel	9	5	930	3
Özel belgeli otel	1	1	34	0
Turistik bungalov	21	12	1.230	5
Apart otel	2	1	96	0
Yöresel Ev	2	1	54	0
Turistik Konut	6	4	238	1
Turistik Pansiyon	41	24	518	2
TOPLAM	168	100	26.258	100

Grafik 3. Turistik yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı.



2021 yılının Ocak-Mayıs döneminde hava ve deniz yolu ile ülkemize gelen yolcu sayısı 43,990 (KKTC uyruklular hariç) iken 2022 yılı Ocak-Mayıs döneminde bu rakam % 890.9 oranında artarak 435,904 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 1411.8, diğer yabancı uyruklularda ise % 350.5 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
OCAK	3.079	45.065	1363,6	2.216	9.293	319,4	5.295	54.358	926,6
ŞUBAT	2.307	52.582	2179,2	4.641	15.385	231,5	6.948	67.967	878,2
MART	3.639	79.811	2093,2	6.393	25.380	297,0	10.032	105.191	948,6
NİSAN	5.688	57.120	904,2	4.973	21.926	340,9	10.661	79.046	641,5
MAYIS	7.686	104.061	1253,9	3.368	25.281	650,6	11.054	129.342	1070,1
TOPLAM	22.399	338.639	1411,8	21.591	97.265	350,5	43.990	435.904	890,9



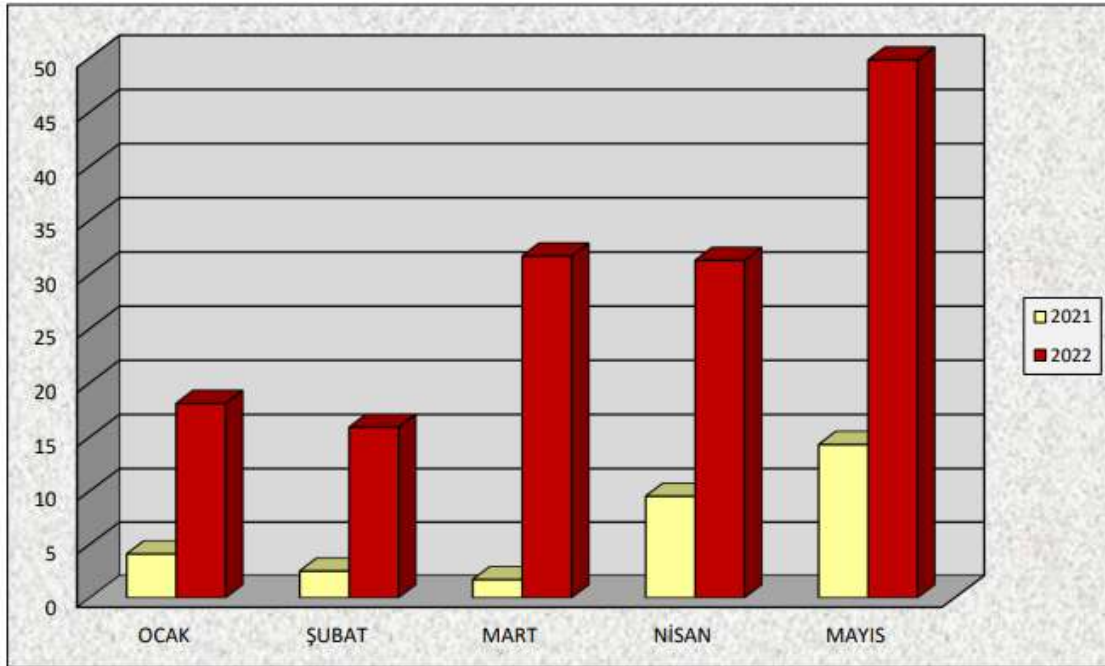
Tablo 9. Turistik konaklama tesislerinde uyruklara göre konaklayan kişi sayısı.
(Ocak-Mayıs 2022, 2021 mukayeseli)

UYRUK	2021	% Pay	2022	% Pay	DEĞİŞİM %
TC	9.085	69	216.150	72	2279,2
DİĞER YABANCI	1.441	11	66.407	23	4508,4
TOPLAM	10.526	80	282.557	95	2584,4
KKTC	2.564	20	16.322	5	536,6
GENEL TOPLAM	13.090		298.879		2183,3

Tablo 11. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı.
(2021-2022 mukayeseli)

AYLAR	2021	2022	DEĞİŞİM %
OCAK	4,1	18,1	341,5
ŞUBAT	2,5	15,9	536,0
MART	1,7	31,7	1764,7
NİSAN	9,5	31,3	229,5
MAYIS	14,3	49,8	248,3
ORTALAMA	8,5	29,6	248,2

Grafik 8. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı.
(2021-2022 mukayeseli)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz metrik ölçü birimine göre 40.654,37m² yüzölçümüne sahip arazi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz halihazırda Merit Park Otel markası ile 5 yıldızlı otel olarak faaliyettedir.

Taşınmaz projesine göre A,B,C bloklardan oluşmaktadır. A blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmakta, B blok zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmakta, C blok zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmaktadır. Projesine göre 2. Bodrum katta yaklaşık 3216m², 1. Bodrum katta 8112m², zemin katta 5499m², zemin ara katta 5325m², 1. Normal katta 3731m², 2. Normal katta 3731m², 3. Normal katta 4778m² olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 34392m² kullanım alanıdır.

Otel binası projesine göre 299 adet oda hacmine sahipken yerinde yapılan incelemede bazı odaları birleştirildiği ve mevcutta 286 adet oda hacmine sahip olduğu görülmüştür. Söz konusu odaların 253 adeti standart oda, 6 adeti engelli odası, 27 adet süit oda, 4 adet delux oda, 6 adet kral dairesinden oluşmaktadır.

Taşınmazın 2. Bodrum katı Casino olarak kullanılmaktadır. Bulan ihtiyaca yönelik holler, vestiyer, bar, casino, ofisler, teknik hacimler vb. alanlardan oluşmaktadır. Bu alanın casino bölümlerinde zeminler halı kaplamalı, ıslak hacimlerde zeminler granit kaplamalıdır. Duvarlar dekor siva, kapılar ahşap doğrama, pencereler pvc doğramadır. Bu alanın otel içinden ve dışarıdan olmak üzere iki girişi bulunmaktadır.

1. Bodrum kat; soğuk hava depoları, ana restoran, mutfak, toplantı salonları, fuaye alanı, çamaşırhane, personel yemekhanesi, personel ofisleri alanlarından oluşmaktadır. Duvarlar duvar kağıdı ve sıvalıdır. Zeminler toplantı odaları, hollerde kısmen halı kaplamalı, diğer alanlarda seramik kaplamalıdır.

Zemin kat; giriş holü, resepsiyon, lobi, restoran, kuaför, ofisler, konaklama odaları, spa merkezi, kapalı yüzme havuzu, hamam, buhar odası, fitness ve soyunma odaları alanlarından oluşmaktadır.

Diğer katlarda konuklama üniteleri ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Oda hacimleri; standart odalarda 23m² ile 36m² arasındadır. Her odada banyo hacmi mevcut olup banyo alanları 5-6m² aralığındadır. Suit odalar yaklaşık 45m², delux süitler yaklaşık 67m², kral dairesi ise yaklaşık 150m² kullanım alanına sahiptir. Konaklama odalarında zeminler halı kaplamalı, duvarlar duvar kağıdı kaplamalıdır. Banyo alanlarında zemin ve duvarlar seramik kaplamalıdır. Banyoda Hilton lavabo, küvet ve klozet mevcuttur. Oda katlarında kat holleri halı kaplamalıdır.

Otelde yaklaşık 113m² alanlı kapalı yüzme havuzu, yaklaşık 996m² açık yüzme havuzu, 928m² restoran alanı mevcuttur. Ayrıca 2 adet tenis kortu, amfi tiyatro alanı mevcuttur.

Otelin arıtma tesisi mevcut olup deniz suyu arıtılarak kullanıma sunulmaktadır. Arıtma tesisi yaklaşık 392m², su deposu yaklaşık 248m², amfi tiyatro ve soyunma odaları kısmı yaklaşık 195m², trafo binası yaklaşık 216m², dinlenme odaları, wc ve duş alanları yaklaşık 320m² kullanım alanıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. Projesinden farklı olarak bazı konaklama odaları birleştirilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz mevcut durumda Merit Park Hotel olarak işletilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ UDS Tanımlı Değer Esası – 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, çevre yoluna yakın konumda 7.359m² yüzölçümlü, E:0,35, 2 kat konut imarlı arsa 33.210.000 TL (1.500.000 GBP) ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum ve yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0533 841 00 99

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.000m² yüzölçümlü, E:0,35, 2 kat konut imarlı 14.390.000 TL (650.000 GBP) ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum ve yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0533 841 00 99

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:2,00 10 kat turizm imarlı ve 10.600m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa 310.000.000 TL (14.000.000 GBP) bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0532 260 44 22

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize yakın, E:0,35 2 kat konut imarlı ve 8.697m² yüzölçümlü arsa 25.460.000 TL (1.150.000 GBP) bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0533 865 78 74

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize yakın, E:0,35 2 kat konut imarlı ve 9.366m² yüzölçümlü arsa 18.820.000 TL (850.000 GBP) bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır.

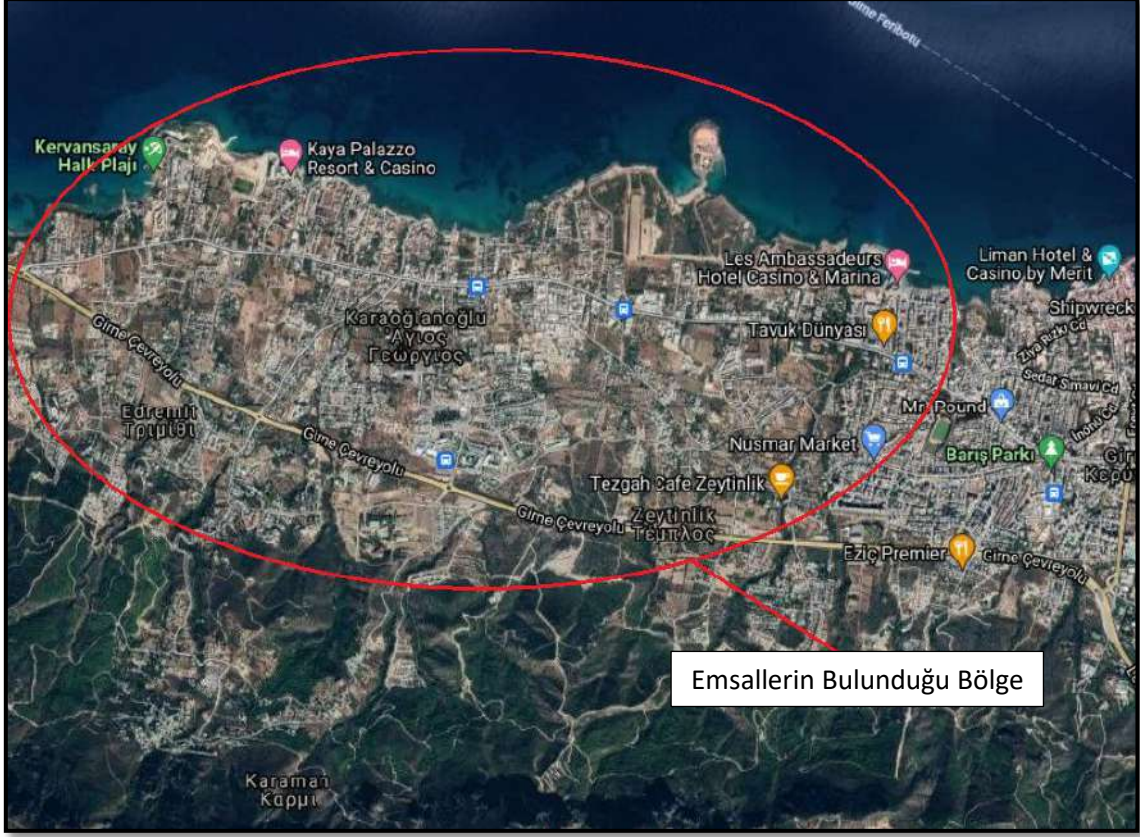
İlgilisi : 0533 882 33 52

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	7.359,00m ²		4.000,00m ²		10.600,00m ²		8.697,00m ²		9.366,00m ²	
Satış fiyatı	33.210.000 TL		14.390.000 TL		310.000.000 TL		25.460.000 TL		18.820.000 TL	
m ² birim fiyatı	4.513 TL		3.598 TL		29.245 TL		2.927 TL		2.009 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	20%	+	50%	+	0%	+	100%	+	100%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	50%	+	50%	+	50%	-	50%	+	50%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	30%	-	40%	-	30%	-	30%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	5.867 TL		5.396 TL		2.925 TL		6.148 TL		4.220 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.911TL/m ²									

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 Gece Tarifesi	Değerleme Konusu Taşınmaza Olan Mesafesi
KAYA PALAZZO	5	4.500 TL	1 km
MERİT CYRİSTAL COVE	5	5.000 TL	3 km
LORD'S PALACE HOTEL	5	3.250 TL	5 km
ROCKS HOTEL	5	3.000 TL	5 km

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Turizm imarlı ve farklı imar durumuna sahip arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, kıyı cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 4.000 TL ile 6.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu parselin kıyı cephesi bulunması avantajlı yönü iken, yüzölçümünün emsallere göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, kıyı cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 4.919 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri : 40.654,37 m² x 4.919,52 TL/m² = ~200.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **200.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır.

Yapı birim maliyeti belirlenirken parsel üzerindeki yapıların inşa kaliteleri, yıpranma payları, yapı maliyetlerinde güncel veriler dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemede yapıların lüks malzeme ve kaliteli işçilik ile imal edildiği görülmüştür.

Taşınmazın sosyal alanlar, idari kısımlar, teknik alanlar ve konaklama üniteleri arasındaki yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme aşamasında bu alanların maliyet hesabı ayrı ayrı yapılmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
Otel-Casino Alanları	31241	15000	7	435.820.000,00 ₺
Yardımcı Yapılar	2156	9000	7	18.050.000,00 ₺
Havuz, Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				3.130.000,00 ₺
TOPLAM				457.000.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **657.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	1.08.2003
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.07.2052
Değerleme Tarihi	30.12.2022
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	10806
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	60,38
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	4.919,52 ₺
Arsa Yüzölçümü	40654,37
Arsa Toplam Değeri	200.000.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	60,38
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	1.990,13 ₺
Arsa Yüzölçümü	40654,37
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	80.907.638,15 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~80.910.000,00 TL ile Yapı Değeri: 457.000.000,00 TL toplamı olan ~490.910.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **490.910.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/55 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

30.12.2022 Tarihli T. C. Merkez Bankası 1 AVRO Alış Kuru: 19,9349 TL'na göre taşınmazın güncel değeri;

490.910.000 TL / 19,9349 Eur/TL = ~24.625.656 Avro.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
33397 m ²	x	10.300 TL/m ²	=	343.989.100 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelire göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Merit Park Hotel'e ait veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Merit Park Otel;

Merit Park Hotel 365 gün faal şekilde, Oda-kahvaltı konseptinde çalışmaktadır. Otelin halihazırda 286 adet konaklama odası mevcuttur. Otel içerisinde ayrıca Casino bulunmakta olup bu alan otel dışından misafirlere açıktır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %9,5 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Merit Park Hotel toplam 286 adet konaklama odasından oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 365 olarak belirlenmiştir.
- Otelin, her ne kadar pandemi sürecinden olumsuz etkilense de K.K.T.C. 'nin pandemi sürecinde sıkı bir yönetim şekli göstermesi sebebiyle açık olarak devam etmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve taşınmaz ile ilgili alınan sözlü bilgilerde, bölge otellerinin pandemi süreci haricinde bütün yıl genelinde doluluk oranlarının yaklaşık % 85 seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir. 2021 yılının 3.çeyreğinden itibaren artan oda doluluk oranları da dikkate alınmıştır. Pandemi etkisinin azalarak devam etmesi sebebiyle 2022 yılı için %75,50 takip eden ilk yılda %5'lik artışlar ile ulaşılan %81,65 doluluk oranının projeksiyon boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Konaklama ünitelerinin fiyatları deniz manzarası, oda tipi vb. durumlara göre değişiklik göstermekte olup 2022 yılı verileri de dikkate alınarak oda fiyatı ortalama olarak 150 Avro bedel belirlenmiştir. Bu bedel için ilk 5 yıllık süreçte %5 olarak, 5. ve 10. yıllar arasında %3 olarak, takip eden yıllarda ise %1 olarak artış öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Kıbrıs otellerinin tamamında Casino bulunmakta olup, taşınmaz içerisinde yer alan casino gerek büyüklüğü, gerekse yurt içinde ve dünya da bilinirliği dikkate alınarak oldukça büyük bir kesime hitap etmektedir. Yapılan araştırmalarda casinoların gelirleri değişiklik göstermekte olup, Kıbrıs genelinin casinolar sebebiyle tercih edilmesi de göz önüne alınarak casino gelirinin Net otel geliri kadar olacağına kanaat getirilmiş ve nakit akışına net otel geliri eşdeğer olarak eklenmiştir.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %40, takip eden 5 yıllık süreçte pandemi etkilerinin azalarak devam etmesi sebebiyle % 3'lük artış sonrasında %45,02 'de sabit bırakılmıştır. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Parselin yıllık 1600 Avro emlak vergisi bulunmakta olup bu bedelin her yıl sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Yenileme maliyeti brüt gelirin %1'i olarak projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre 2023 yılı için 15.875,72USD olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Avro bölgesi artış oranında (%~3) artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %11,50 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Merit Park Hotel toplam 286 adet konaklama odasından oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 365 olarak belirlenmiştir.
- İşletmeci firma ile Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeye göre 2021 ve 2022 yılları için işletmeci firmanın ödeyeceği kira 4.750.000 AVRO olarak hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda ise kira bedelinin sözleşme uyarınca yıllık olarak Eurobor veya %3 oranında hangisi küçük olarak olursa buna göre artacağı kabul edilmiştir. Eurobor oranının minimum %0,01 oranında artacağı öngörülerek projeksiyon oluşturulmuştur.
- Parselin yıllık 1600 Avro emlak vergisi bulunmakta olup bu bedelin her yıl sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO A.Ş.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre 2023 yılı için 15.875,72USD olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Avro bölgesi artış oranında (%~3) artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %9,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

MERİT PARK GİRNE
Otel Geliri Üzerinden İndirilmiş Nakit Akışı

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Villlar Years	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	75,50%	79,28%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	150,00 €	157,50 €	165,38 €	173,64 €	182,33 €	187,80 €	193,43 €	199,23 €	205,21 €	211,37 €	213,48 €	215,61 €	217,77 €	219,95 €	222,15 €	224,37 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	11.822.167,50 €	13.069.649,09 €	14.096.205,75 €	14.800.426,92 €	15.540.448,27 €	16.050.515,58 €	16.486.861,57 €	16.981.467,42 €	17.490.911,44 €	18.064.996,70 €	18.195.795,17 €	18.377.753,12 €	18.561.530,65 €	18.798.508,00 €	18.934.617,42 €	19.123.963,59 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	1.773.325,13 €	1.960.447,36 €	2.114.430,86 €	2.220.064,04 €	2.331.067,24 €	2.407.577,34 €	2.473.029,24 €	2.547.220,11 €	2.623.636,72 €	2.709.749,50 €	2.729.369,28 €	2.756.662,97 €	2.784.229,60 €	2.819.776,20 €	2.840.192,61 €	2.868.594,54 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	13.595.492,63 €	15.030.096,46 €	16.210.636,61 €	17.020.490,96 €	17.871.515,51 €	18.458.092,92 €	18.959.890,80 €	19.528.687,53 €	20.114.548,15 €	20.774.746,20 €	20.925.164,44 €	21.134.416,09 €	21.345.760,25 €	21.618.284,20 €	21.774.810,03 €	21.992.558,13 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	40,00%	41,20%	42,44%	43,71%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	5.438.197,05 €	6.192.399,74 €	6.879.145,75 €	7.439.500,01 €	8.045.819,26 €	8.309.833,43 €	8.535.742,84 €	8.791.815,12 €	9.055.569,58 €	9.352.790,74 €	9.420.509,03 €	9.514.714,12 €	9.609.861,26 €	9.732.551,55 €	9.803.019,48 €	9.901.049,67 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	60,00%	58,80%	57,56%	56,29%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	8.157.295,58 €	8.837.696,72 €	9.331.490,86 €	9.580.990,95 €	9.825.696,25 €	10.148.259,49 €	10.424.147,96 €	10.736.872,40 €	11.058.978,57 €	11.421.955,46 €	11.504.655,41 €	11.619.701,97 €	11.735.898,99 €	11.885.732,65 €	11.971.790,55 €	12.091.508,46 €
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	135.954,93 €	150.300,96 €	162.106,37 €	170.204,91 €	178.715,16 €	184.580,93 €	189.598,91 €	195.286,88 €	201.145,48 €	207.747,46 €	209.251,64 €	211.344,16 €	213.457,60 €	216.182,84 €	217.748,10 €	219.925,58 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Arsa Kira Bedeli (\$) Land Rental Cost	\$15.875,72	\$16.351,99	\$16.842,55	\$17.347,83	\$17.868,26	\$18.404,31	\$18.956,44	\$19.525,13	\$20.110,89	\$20.714,21	\$21.335,64	\$21.975,71	\$22.634,98	\$23.314,03	\$24.013,45	\$24.733,85
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	14.890,92 €	15.337,65 €	15.797,78 €	16.271,71 €	16.759,86 €	17.262,66 €	17.780,54 €	18.313,95 €	18.863,37 €	19.429,27 €	20.012,15 €	20.612,51 €	21.230,89 €	21.867,82 €	22.523,85 €	23.199,57 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	5.285.751,21 €	6.025.161,13 €	6.699.641,61 €	7.251.423,39 €	7.848.744,25 €	8.106.389,85 €	8.326.763,40 €	8.576.614,30 €	8.833.960,73 €	9.124.014,01 €	9.189.645,24 €	9.281.157,45 €	9.373.572,77 €	9.492.900,89 €	9.561.147,52 €	9.656.324,52 €
Casino Kira Geliri Casino Rental Income	5.285.751,21 €	6.025.161,13 €	6.699.641,61 €	7.251.423,39 €	7.848.744,25 €	8.106.389,85 €	8.326.763,40 €	8.576.614,30 €	8.833.960,73 €	9.124.014,01 €	9.189.645,24 €	9.281.157,45 €	9.373.572,77 €	9.492.900,89 €	9.561.147,52 €	9.656.324,52 €
Nakit Akışı Cash Flow	10.571.502,41 €	12.050.322,26 €	13.399.283,22 €	14.502.846,78 €	15.697.488,49 €	16.212.779,70 €	16.653.526,79 €	17.153.228,60 €	17.667.921,45 €	18.248.028,01 €	18.379.290,48 €	18.562.314,90 €	18.747.145,54 €	18.985.801,78 €	19.122.295,05 €	19.312.649,05 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
İndirilmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	10.011.502,94 €	10.234.964,96 €	10.206.912,66 €	9.908.119,21 €	9.618.188,19 €	8.909.343,65 €	8.207.664,24 €	7.582.010,30 €	7.004.047,57 €	6.487.908,24 €	5.860.607,47 €	5.308.491,92 €	4.808.385,83 €	4.367.352,36 €	3.945.067,50 €	3.573.398,12 €

16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052
286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	213
81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%	81,65%
226,61 €	228,88 €	231,17 €	233,48 €	235,81 €	238,17 €	240,55 €	242,96 €	245,39 €	247,84 €	250,32 €	252,82 €	255,35 €	257,91 €
19.315.203,23 €	19.561.802,81 €	19.703.438,81 €	19.900.473,20 €	20.099.477,93 €	20.356.090,45 €	20.503.477,44 €	20.708.512,21 €	20.915.597,34 €	21.182.629,35 €	21.336.000,84 €	21.549.360,85 €	21.764.854,46 €	12.828.145,59 €
2.897.280,48 €	2.934.270,42 €	2.955.515,82 €	2.985.070,98 €	3.014.921,69 €	3.053.413,57 €	3.075.521,62 €	3.106.276,83 €	3.137.339,60 €	3.177.394,40 €	3.200.400,13 €	3.232.404,13 €	3.264.728,17 €	1.924.221,84 €
22.212.483,71 €	22.496.073,23 €	22.658.954,63 €	22.885.544,18 €	23.114.399,62 €	23.409.504,01 €	23.578.999,06 €	23.814.789,05 €	24.052.936,94 €	24.360.023,75 €	24.536.400,97 €	24.781.764,98 €	25.029.582,63 €	14.752.367,43 €
45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%
10.000.060,17 €	10.127.732,17 €	10.201.061,38 €	10.303.071,99 €	10.406.102,71 €	10.538.958,71 €	10.615.265,37 €	10.721.418,03 €	10.828.632,21 €	10.966.882,69 €	11.046.287,72 €	11.156.750,59 €	11.268.318,10 €	6.641.515,82 €
54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%
12.212.423,54 €	12.368.341,06 €	12.457.893,26 €	12.582.472,19 €	12.708.296,91 €	12.870.545,31 €	12.963.733,68 €	13.093.371,02 €	13.224.304,73 €	13.393.141,06 €	13.490.113,25 €	13.625.014,39 €	13.761.264,53 €	8.110.851,61 €
222.124,84 €	224.960,73 €	226.589,55 €	228.855,44 €	231.144,00 €	234.095,04 €	235.789,99 €	238.147,89 €	240.529,37 €	243.600,24 €	245.364,01 €	247.817,65 €	250.295,83 €	147.523,67 €
1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	931,15 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
\$25.475,87	\$26.240,15	\$27.027,35	\$27.838,17	\$28.673,32	\$29.533,52	\$30.419,52	\$31.332,11	\$32.272,07	\$33.240,23	\$34.237,44	\$35.264,56	\$36.322,50	\$37.412,17
23.895,55 €	24.612,42 €	25.350,79 €	26.111,32 €	26.894,66 €	27.701,50 €	28.532,54 €	29.388,52 €	30.270,17 €	31.178,28 €	32.113,63 €	33.077,03 €	34.069,35 €	20.422,06 €
9.752.439,78 €	9.876.559,02 €	9.947.521,04 €	10.046.505,23 €	10.146.464,06 €	10.275.562,17 €	10.349.342,84 €	10.452.281,62 €	10.556.232,67 €	10.690.504,18 €	10.767.210,08 €	10.874.255,91 €	10.982.352,93 €	6.472.638,93 €
9.752.439,78 €	9.876.559,02 €	9.947.521,04 €	10.046.505,23 €	10.146.464,06 €	10.275.562,17 €	10.349.342,84 €	10.452.281,62 €	10.556.232,67 €	10.690.504,18 €	10.767.210,08 €	10.874.255,91 €	10.982.352,93 €	6.472.638,93 €
19.504.879,55 €	19.753.118,03 €	19.895.042,08 €	20.093.010,46 €	20.292.928,12 €	20.551.124,34 €	20.698.685,69 €	20.904.563,24 €	21.112.465,33 €	21.381.008,35 €	21.534.420,16 €	21.748.511,82 €	21.964.705,86 €	12.945.277,87 €
11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
3.236.741,09 €	2.939.852,08 €	2.655.582,61 €	2.405.387,76 €	2.178.762,72 €	1.978.909,52 €	1.787.550,23 €	1.619.129,98 €	1.466.576,42 €	1.332.045,52 €	1.203.231,51 €	1.089.859,95 €	987.169,37 €	521.798,46 €

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1\$)	₺18,6983
Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)	₺19,9349

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	3,70%	4,20%	4,70%
indirgeme oranı	11,00%	11,50%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	147.477.355,24 €	141.436.562,36 €	135.804.895,81 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	147.480.000,00 €	141.440.000,00 €	135.800.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺2.939.946.328,94	₺2.819.523.726,96	₺2.707.257.017,58
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺2.939.950.000,00	₺2.819.520.000,00	₺2.707.260.000,00

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MERİT PARK GİRNE

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Yıllar Years	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	4.892.500,00 €	5.039.275,00 €	5.190.453,25 €	5.242.357,78 €	5.294.781,36 €	5.347.729,17 €	5.401.206,47 €	5.455.218,53 €	5.509.770,72 €	5.564.868,42 €	5.620.517,11 €	5.676.722,28 €	5.733.489,50 €	5.790.824,40 €	5.848.732,64 €
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme) Renovation Cost	1.359,55 €	1.503,01 €	1.621,06 €	1.702,05 €	1.787,15 €	1.845,81 €	1.895,99 €	1.952,87 €	2.011,45 €	2.077,47 €	2.092,52 €	2.113,44 €	2.134,58 €	2.161,83 €	2.177,48 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Arsa Kira Bedeli (\$) Land Rental Cost	\$15.875,72	\$16.351,99	\$16.842,55	\$17.347,83	\$17.868,26	\$18.404,31	\$18.956,44	\$19.525,13	\$20.110,89	\$20.714,21	\$21.335,64	\$21.975,71	\$22.634,98	\$23.314,03	\$24.013,45
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	14.890,92 €	15.337,65 €	15.797,78 €	16.271,71 €	16.759,86 €	17.262,66 €	17.780,54 €	18.313,95 €	18.863,37 €	19.429,27 €	20.012,15 €	20.612,51 €	21.230,89 €	21.867,82 €	22.523,85 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	4.874.649,53 €	5.020.834,34 €	5.171.434,41 €	5.222.784,02 €	5.274.634,35 €	5.327.020,71 €	5.379.929,94 €	5.433.351,71 €	5.487.295,89 €	5.541.761,68 €	5.596.812,44 €	5.652.396,32 €	5.708.524,04 €	5.765.194,75 €	5.822.431,31 €
Nakit Akışı Cash Flow	4.874.649,53 €	5.020.834,34 €	5.171.434,41 €	5.222.784,02 €	5.274.634,35 €	5.327.020,71 €	5.379.929,94 €	5.433.351,71 €	5.487.295,89 €	5.541.761,68 €	5.596.812,44 €	5.652.396,32 €	5.708.524,04 €	5.765.194,75 €	5.822.431,31 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	4.658.395,28 €	4.381.821,82 €	4.121.693,78 €	3.801.479,47 €	3.506.136,52 €	3.233.752,14 €	2.982.530,17 €	2.750.818,43 €	2.537.104,56 €	2.339.988,45 €	2.158.204,04 €	1.990.536,91 €	1.835.892,91 €	1.693.258,93 €	1.561.707,32 €

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052
5.907.219,97 €	5.966.292,17 €	6.025.955,09 €	6.086.214,64 €	6.147.076,78 €	6.208.547,55 €	6.270.633,03 €	6.333.339,36 €	6.396.672,75 €	6.460.639,48 €	6.525.245,87 €	6.590.498,33 €	6.656.403,32 €	6.722.967,35 €	6.790.197,02 €
2.199,26 €	2.221,25 €	2.249,61 €	2.265,90 €	2.288,55 €	2.311,44 €	2.340,95 €	2.357,90 €	2.381,48 €	2.405,29 €	2.436,00 €	2.453,64 €	2.478,18 €	2.502,96 €	1.475,24 €
1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	931,15 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
\$24.733,85	\$25.475,87	\$26.240,15	\$27.027,35	\$27.838,17	\$28.673,32	\$29.533,52	\$30.419,52	\$31.332,11	\$32.272,07	\$33.240,23	\$34.237,44	\$35.264,56	\$36.322,50	\$37.412,17
23.199,57 €	23.895,55 €	24.612,42 €	25.350,79 €	26.111,32 €	26.894,66 €	27.701,50 €	28.532,54 €	29.388,52 €	30.270,17 €	31.178,28 €	32.113,63 €	33.077,03 €	34.069,35 €	20.422,06 €
5.880.221,14 €	5.938.575,36 €	5.997.493,06 €	6.056.997,95 €	6.117.076,91 €	6.177.741,46 €	6.238.990,58 €	6.300.848,92 €	6.363.302,76 €	6.426.364,01 €	6.490.031,60 €	6.554.331,07 €	6.619.248,11 €	6.684.795,05 €	6.767.368,58 €
5.880.221,14 €	5.938.575,36 €	5.997.493,06 €	6.056.997,95 €	6.117.076,91 €	6.177.741,46 €	6.238.990,58 €	6.300.848,92 €	6.363.302,76 €	6.426.364,01 €	6.490.031,60 €	6.554.331,07 €	6.619.248,11 €	6.684.795,05 €	6.767.368,58 €
9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
1.440.372,47 €	1.328.462,52 €	1.225.244,24 €	1.130.046,26 €	1.042.242,11 €	961.258,70 €	886.565,38 €	817.676,25 €	754.137,93 €	695.535,66 €	641.485,39 €	591.635,49 €	545.657,82 €	503.252,22 €	465.268,14 €

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1\$)	₺18,6983
Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)	₺19,9349

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,70%	2,20%	2,70%
İndirgeme oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	59.133.668,28 €	56.582.161,32 €	54.215.904,25 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	59.130.000,00 €	56.580.000,00 €	54.220.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺1.178.823.763,71	₺1.127.959.727,77	₺1.080.788.629,54
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺1.178.820.000,00	₺1.127.960.000,00	₺1.080.790.000,00

Kira Değer Analizi			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	4,80%	5,30%	5,80%
İndirgeme oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Bugünkü Kira Değeri (€)	4.488.532,11 €	4.892.500,00 €	4.447.727,27 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	4.490.000,00 €	4.890.000,00 €	4.450.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺89.507.701,00	₺97.481.661,00	₺88.710.305,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺89.510.000,00	₺97.480.000,00	₺88.710.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	141.440.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	56.580.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	99.010.000,00 €
Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)	19,9349 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺1.973.754.449,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺1.973.754.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	4.890.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺97.481.661,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺97.480.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2022 tarih, saat 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 99.010.000 Avro, yaklaşık **1.973.754.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz, Merit Park Hotel olarak kullanılmaktadır. Hali hazırda 2023 yılı için ödenecek kira bedeli ilgili firma ile yapılan sözleşmeye göre 4.890.000 Avro/yıl olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elde edilen sonuç esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Oteldeki konaklama ünitelerinin çoğunluğunun deniz manzarasından yararlanması
- Tesisin üst düzey işçilik ve malzeme kalitesi ile inşa edilmiş olması
- Tesisin ilk dönemden itibaren doluluk oranının yüksek olması
- Kıyı cepheli olması
- Üst düzey gelir grubundaki müşteri kitlesine hitap etmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif otellerin bulunması

Δ Fırsatlar

- Bölgenin marka değerinin olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.4 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Üst hakkı 01.08.2003 tarihinde başlayıp, 31.07.2052 tarihinde sona erecektir. Kurulan üst hakkına karşılık tesisin inşaatına başlanması proje onay tarihinden itibaren bir ay, inşaatın tamamlanması ise 3 yıl 4 ay olmak üzere tesisin hizmete alınacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşmeye göre; 'Yıllık kira bedeli birinci yıl 8.790 USD/yıl, ikinci ve müteakip yılların kira bedeli 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 0. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılabacaktır.'

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu “üst hakkı”nın maliki Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, 28. Maddesinin “d” bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” ve “Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’u aşmaması hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükümlere uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “iştirak” olarak, ya da ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş üst hakkının “gayrimenkule dayalı hak” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parsel No’lu, 30 dönüm, 1 evlek, 2000 ayakkare büyüklüğünde (40.654,37 m²) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel. İle ilgili ‘Üst Hakkı’nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.973.754.000,00 TL** ve Yazıyla **Bir Milyar Dokuz Yüz Yetmiş Üç Milyon Yedi Yüz Elli Dört Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın aylık kira bedeli : **7.620.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	30.12.2022
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	1.973.754.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	2.329.029.720,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	99.010.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	116.831.800,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	97.480.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	115.026.400,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	4.890.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	5.770.200,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:18,6983 TL ve 1Avro: 19,9349 TL'dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 4041213	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri