

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	25 Kasım 2010 tarih ve 5575 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	8 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet / Üst hakkı
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	17 Aralık 2010

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	VI pafta, 59 harita no, 88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller, Tatlısu - Gazimağusa / KKTC	
Tapu Bilgileri Özeti	Mağusa Kazası, Tatlısu Köyü, pafta no VI, harita no 59, parsel no 88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1'de tapuya kayıtlı olan tarla ve hali arazi vasıflı parseller	
Sahibi	Bkz. Rapor - Mülkiyet durumu	
Mevcut Kullanım	Boş durumdadırlar.	
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi ve Ekler - Taşınmaz mal araştırma belgesi)	
İmar Durumu	Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi	
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	KKTC Hükümeti'nden kiralanan	260.251,20 m <sup>2</sup>
	Özel mülkiyette olan	13.215,30 m <sup>2</sup>
	<b>TOPLAM</b>	<b>273.466,50 m<sup>2</sup></b>
Parseller Üzerinde İnşâ Edilmesi Planlanan Projenin Toplam İnşaat Alanı	Tahsisli araziler üzerinde	58.311 m <sup>2</sup>
	Özel mülkiyetli araziler üzerinde	2.390 m <sup>2</sup>
	<b>TOPLAM</b>	<b>60.701 m<sup>2</sup></b>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Parseller üzerinde; "bünyesinde; otel, villa ve apart daire bulunduran kompleks bir proje" geliştirilmesidir.	

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

Emsal Karşılaştırma	8.610.000,-TL	5.650.000,-USD
Gelir İndirgeme	21.675.000,-TL	14.222.000,-USD
Nihai Sonuç	<b>8.610.000,-TL</b>	<b>5.650.000,-USD</b>

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri .....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
4. UYGUNLUK BEYANI .....	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
5.a) Mülkiyet durumu .....	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi .....	8
5.c) İmar durumu incelemesi .....	9
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	10
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	11
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu .....	11
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri .....	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	12
7.c) Bölge analizi .....	13
7.d) Piyasa bilgileri .....	14
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler .....	17
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
8.a) Değerleme yöntemleri .....	18
8.b) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler .....	18
9. PARSELLERİN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ .....	18
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	18
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	20
9.c) Parsellerin değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü .....	31
10. SONUÇ .....	32

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ</b>	: VI pafta, 59 harita no, 88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller, Tatlısu - Gazimağusa / KKTC
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 25 Kasım 2010 tarih ve 5575 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 240
<b>RAPOR NO</b>	: 2010/5854
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 10 Aralık 2010
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 17 Aralık 2010
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur KAYMAKBAYRAKTAR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 324 33 34
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 07 Temmuz 2003
<b>SERMAYESİ</b>	: 700.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 500867 / 448449
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

## 2.b) Müşteri bilgileri

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 243 44 50
<b>FAKS NO</b>	: 0212 243 81 79
<b>KAYITLI TAVAN SERMAYE</b>	: 250.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 96.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 20.01.1992
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: 06.09.2006
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 100
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: - Denizli'de gayrimenkul ve AVM projesi - Van'da gayrimenkul - 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

Değerlemeye konu parsellerin 260.251,20 m<sup>2</sup>'si KKTC Hükümeti'nden kiralanmıştır. 13.215,30 m<sup>2</sup>'si ise Maya Turizm Ltd. Şirketi'ne aittir.

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

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

Arazilerin mülkiyet dağılımı aşağıdaki şekildedir.

#### KKTC'den Kiralanan Araziler:

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

(\*) Sözleşmeler üzerinde yapılan incelemelerde; KKTC'nin toplama hatası yaptığı ve 800 ayakkare fark olduğu tespit edilmiştir.

### **Özel Mülkiyetli Araziler:**

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
		DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	
1	50/1	2	2	---	3.348,00
2	51/2	1	3	1.600	2.492,40
3	52/1	2	---	2.800	2.938,80
4	53/1	3	1	900	4.436,10
<b>TOPLAM</b>					<b>13.215,30</b>

Not: 1 Dönüm: 1.339,20 m<sup>2</sup>, 1 Evlek: 334,80 m<sup>2</sup> ve 1 Ayak kare: 0,093 m<sup>2</sup>'dir.

### **5.b) Tapu kütüğü incelemesi**

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

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

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

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

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



## 5.c) İmar durumu incelemesi

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- o Rapor konusu taşınmazların imar ve yapılaşma izni konularında Tatlısu Belediyesi'nin herhangi bir yetkisi bulunmamaktadır.
- o İnşaat izinlerini Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin görüşü doğrultusunda Geçitkale Bucak Müdürlüğü vermektedir.
- o Rapor konusu parseller 25.10.2004 onay tarihli "2004 Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi" kapsamında yer almaktadırlar.
- o Bu emirnameye göre; 145 ve 88/1 no'lu parseller "**Sahil Şeridi**" alanında, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller ise "**Sarı Bölge**"de yer almaktadırlar.
- o Söz konusu Emirname'ye göre "Sarı Bölge" içerisinde aşağıdaki yapılaşma izinleri verilebilmektedir.
  - Otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz.
  - Bungalow binalarında inşaat toplam alan oranı 0,20/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'yi, bina kat sayısı 1'i, bina toplam yüksekliği 5,20 m'yi (17 ayak) aşamaz.
  - Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde inşaat toplam alan oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 2'yi, bina toplam yüksekliği 8,20 m'yi (27 ayak) aşamaz.
- o Söz konusu Emirname'ye göre; "Sahil Şeridi" içerisinde ise; "kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet edecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak, hiçbir gelişme; halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. Planlama makamının uygun görmesi ve inşaat toplam alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir" denilmektedir.
- o Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.
- o Ayrıca Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller dışında) kamu yolu oluşturulmuş fakat bu yol için henüz kamulaştırma gerçekleştirmediği öğrenilmiştir. Bu nedenle parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ruhsat başvurusu planlama bölümünde beklemektedir. Bunun yanında ruhsat başvurusu için ilgilisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'ne gerekli başvuruların yapıldığı fakat henüz cevap alınmadığı öğrenilmiştir.

**İmar durumu itibarıyla rapor konusu taşınmazların "gayrimenkul" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

### Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

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

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

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

### Belediye incelemesi

Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nden alınan şifahi bilgilere göre rapor konusu taşınmazların bir önceki imar durumlarının aynı olduğu fakat yapılaşma şartlarının değiştirildiği öğrenilmiştir. 15 Şubat 2010 tarihli 2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'ne göre otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Bir önceki imar durumuna göre ise otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,25/1'i, inşaat taban alanı oranı % 15'i, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır.

## 6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa Kazası, Tatlısu Bölgesi sahil şeridinde yer alan; VI pafta, 59 harita no, **88/1, 88/2, 52/2, 53/2, 54, 46, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parsellerdir.**

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

Toplam 273.466,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip araziler üzerinde; otel, villa ve apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Otel bünyesinde büyük bir casino ünitesi yer alacak olup villalar satışa sunulacak ve apart daireler ise uzun dönemli kiraya verilecektir. Otelin 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması düşünülmektedir.

Çevrede; boş araziler, makilik alanlar, seralar ve sınırlı sayıda villa sitesi bulunmaktadır.

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

Bölge, idari olarak Gazimağusa sınırları içerisinde yer almaktadır.

#### **Taşınmazların bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:**

Girne - Karpaz Karayolu .....	:	700 m
Esentepe.....	:	25 km
Lefkoşe .....	:	35 km
Girne Merkez .....	:	40 km
Gazimağusa.....	:	45 km
Ercan Havaalanı .....	:	55 km

### 6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Toplam yüzölçümü **273.466,50 m<sup>2</sup>**'dir.
- Denize sıfır konumdadırlar.
- Sahile uzunlukları yaklaşık toplam 1,2 km'dir.
- Kısmen düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Kot farkı nedeniyle tüm noktalardan deniz manzarası mevcuttur.
- Sınırları kısmen demir çubuklar ile işaretlenmiş durumdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel olacak herhangi bir unsur (yapı, ağaç vs.) yoktur.
- Zeminleri kısmen çalı, kısmen maki, kısmen ise kayalık kaplıdır.
- Bölgede altyapı kısmen (elektrik, telefon hariç) eksiktir.

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımını" şeklindedir.

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

### 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Gayrimenkul sektörü ülkemizde ve KKTC'de 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2010 yılı son ayı ve 2011 yılının ilk 6 ayı için öngörümüz, 2010 yılının tamamında olduğu gibi ülkemizde ve KKTC'de global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

### Kıbrıs hakkında genel bilgiler

- Akdeniz'deki üçüncü büyük adadır.
- En yakın komşuları, 70 km kuzeyde Türkiye, 100 km doğuda Suriye, 170 km güneydoğuda Lübnan ve İsrail, 370 km güneyde Mısır ve 950 kuzeybatıda Yunanistan anakarasıdır.
- Bütün adanın yüzölçümü 9,250 km<sup>2</sup>'dir.
- Ada nüfusunun % 96'sını teşkil eden Türk ve Rum toplumlarının kültür ve dil farklılıklarından kaynaklanan ve 1963 -1974 yılları arasında 11 sene süregelen toplumsal sürtüşme ve savaşların neticesinde, Türkiye'nin "Barış Harekâtı" olarak adlandırılan askeri müdahalesi ile Kıbrıs adası, 1974'ten bu yana iki bağımsız devlete bölünmüştür.
- Kıbrıs'ın kuzeyine hâkim olan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ve güneyine hâkim olan Kıbrıs Rum Yönetimi "Yeşil Hat" olarak bilinen ve başkent Lefkoşa'nın ortasından geçen sınırla birbirinden ayrılmaktadır.
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti toprakları yaklaşık 160 km uzunluğundadır ve en geniş bölgesi 65 km'dir. Toplam yüzölçümü 3.550 km<sup>2</sup>'dir. Bu yaklaşık tüm adanın % 36 kadarıdır.
- Kıbrıs Adası'nda tipik Akdeniz iklimi yaşanmaktadır. Yazlar kuru ve sıcak, kışlar genelde yağışlı ve ılık geçer. İlkbahar ve sonbahar mevsimleri ılıktır. Yıllık ortalama sıcaklık 20°C'dir. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 30°C üzerinde, en soğuk aylarda ise 10°C'dir.
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin nüfusu, 2006 sayımına göre 265.100'dür. Nüfusun % 55'i şehirlerde yaşamaktadır. 2006 sayımına göre şehirlerdeki nüfus dağılımı aşağıdadır.

Lefkoşa	85.579
Gazimağusa	64.269
Girne	62.158
Güzelyurt	31.116
İskele	21.978

- KKTC Ekonomisi genel olarak hızlı bir büyüme trendi içerisindedir. 1997 – 2010 yılları arasında GSMH (1977 fiyatlarıyla) % 277 oranında artmıştır.
- Kuzey Kıbrıs'ta resmi para birimi Türk Lirası (TL)'dir.
- Kıbrıs'ta da trafik akışı, İngiltere'deki gibi soldandır. Trafik işaretleri uluslararasıdır. Yollar güvenli ve iyi durumdadır.
- KKTC'de halihazırda 5 adet üniversite bulunmaktadır. Bu üniversiteler YÖK tarafından tanınmakla birlikte Türkiye'deki üniversitelerle aynı kalitede eğitim vermektedirler. Bunlar; Doğu Akdeniz Üniversitesi, ODTU KKTC Kampusu, Uluslararası Kıbrıs Üniversitesi, Yakın Doğu Üniversitesi, Girne Amerikan Üniversitesi ve Lefke Avrupa Üniversitesi'dir.
- Kıbrıs'a T.C. vatandaşları nüfus cüzdanları ile 3 aylığına giriş yapabilirler. Diğer ülke vatandaşlarına ise girişte pasaport polisi tarafından vize verilmektedir.

## **KKTC turizm sektörü**

- KKTC ekonomisindeki en önemli sektörlerden biri turizmdir.
- 2010 yılı sonu itibarıyla ülkeye yaklaşık 1.000.000 turist gelmesi tahmin edilmektedir.
- Turistlerin yaklaşık % 75'i Türkiye'den gelmiştir. Türkiye'nin dışında en fazla turist İngiltere, Almanya, İran, Moldova, ABD, Suriye, Bulgaristan, Rusya ve İtalya'dan gelmiştir. Net turizm gelirleri 2009 yılı itibarıyla 500 milyon doları aşmıştır.
- Turizm ve seyahat acentelerinin sayısı halen 185 civarındadır.
- Ülkede halen faaliyette olan 127 adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam yatak sayısı 13.453'dür.
- Turizm sektöründe çalışan personel sayısı casinolar dahil 8.200'dür.
- Turistik yatak kapasitesinin önemli bir kısmı Girne ve Gazimağusa'da toplanmıştır.
- Bafra bölgesinde yeni tesis yatırımları ve projeler mevcuttur.

## **Tatlısu hakkında genel bilgiler**

- Yaklaşık 1.300 kişilik nüfusu ile Kuzey Kıbrıs'ın en büyük köylerinden biridir.
- Daha önceki ismi Akatu'dur.
- 1974 yılından sonra Rumların köyü terk etmelerinin ardından, güneydeki Tatlısu köyünden göç eden Türkler buraya yerleşmiş ve ismi değişmiştir.
- Köyde Kıbrıslı Türklerin yanı sıra Türkiye'nin Adana, Mersin ve Hatay illerinden göç edenler de yaşamaktadır.

## **7.d) Piyasa bilgileri**

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Arsalar**

- Gazimağusa'da yer alan, denize sıfır konumlu, 130.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, turistik tesis inşa edilebilen arazi 7.500.000,-USD bedelle satılıktır. Bu taşınmaz yaklaşık bir senedir piyasadadır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 58,-USD / ~ 88,-TL)  
İlgili; Esmal Emlak Tel.: 0242 243 05 86
- Gazimağusa'da yer alan, 58.916 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, toplu konut inşaatına uygun arazi 1.900.000,-TL bedelle satılıktır. Bu taşınmaz yaklaşık bir senedir piyasadadır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 32,-TL)  
İlgili; Hermes Reality World Emlak Tel.: 0216 640 08 70

- o Girne'de yer alan, denize sıfır konumlu, Havalimanı'na yaklaşık 30 km mesafede, 30.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi 1.000.000,-USD bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 32,-USD / ~ 49,-TL)  
İlgili; LT Gayrimenkul: 0533 252 96 97
- o Girne Esentepe'de konumlu, villa imarlı, 6.021 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 180.000,-GBP fiyat talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 30,-GBP / ~ 71,-TL)  
İlgili; Beylerbeyi Emlak:0392 227 36 73
- o Girne Esentepe'de konumlu, villa imarlı, 56.196 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 1.680.000,-GBP fiyat talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 30,-GBP / ~ 71,-TL)  
İlgili; Beylerbeyi Emlak:0392 227 36 73
- o Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan, karayoluna yakın konumlu ve Emirname kapsamında bulunan arazilerde bir Kibns dönümü (1.339,20 m<sup>2</sup>) için 17.000,-GBP fiyat talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 13,-GBP / ~ 31,-TL)

Not : 1) Piyasa araştırmalarında; Erbatu Emlak: 0 392 365 59 90, Donaghy Emlak: 0392 815 88 82, Unique Emlak: 0392 815 10 31, Sunbeams Emlak: 0533 849 89 59 ve Royal Emlak: 0392 815 71 92 ile görüşülmüştür.  
2) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,5240 TL ve 1,-GBP = 2,3762 TL'dir.

## Oteller

Kuzey Kıbrıs'ta faaliyet gösteren bazı otellere ait veriler aşağıdadır.

TESİS ADI	KATEGORİ	BÖLGE	KONAKLAMA ŞEKLİ	YATAK FİYATI
Cratos Hotel	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	196,-TL
Salamis Bay Conti	5 Yıldız	Magosa	Yarım Pansiyon	110,-TL
Venüs Beach Residences & Hotel	5 Yıldız	Magosa	Yarım Pansiyon	80,-TL
Mercure Accor Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	200,-TL
The Colony Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	220,-TL
Malpas Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	160,-TL
Palm Beach Hotel	5 Yıldız	Magosa	Yarım Pansiyon	180,-TL
Rocks Hotel & Casino	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	160,-TL
Merit Crystal Cove	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	160,-TL
Vuni Palace	5 Yıldız	Girne	Herşey Dahil	130,-TL
Jasmine Court Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	150,-TL
Acapulco Beach Club & Resort Hotel	5 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	130,-TL

L.A. Hotel & Resort	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	140,-TL
Riverside Tatil Köyü	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	130,-TL
Resort Dedeman Olive Tree	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	90,-TL
Dome Hotel	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	100,-TL
City Royal Hotel	4 Yıldız	Diğer	Oda Kahvaltı	100,-TL
Club Laphetos	4 Yıldız	Girne/Kıbrıs	Yarım Pansiyon	90,-TL
Deniz Kızı Royal Hotel	4 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	90,-TL
Club Z	3 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	80,-TL
Deniz Kızı Hotel	3 Yıldız	Girne	Yarım Pansiyon	150,-TL

### Villalar - Konutlar

- o Girne sahil şeridinde çok sayıda konut projesi yer almaktadır.
- o Bu projeler benzer mimari ve inşaat özelliklerine sahiptirler.
- o Bölgede; Turtle Bay Villages, Savyon Village, Thalassa Beach Resort, Tatlısu Sweet Homes, Sydney Construction, Tatlısu Hafız, Sea Terra, Sea Terra Reserve, Tatlısu Kalamı ve Sweetwaterbay villa projeleri yer almaktadır.
- o Sahil şeridinde bulunan ve çoğu hayata geçmiş olan bu konut projelerindeki 110 - 125 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villaların satış değerleri 60 - 120 bin İngiliz Sterlini aralığındadır. (m<sup>2</sup> satış değerleri yaklaşık 1.320 ilâ 2.350,-TL)

### Casinolar

- o Bölgede; Cratos, Mercure, Celebrity, Deniz Kızı, Dome, Galaxi, Jasmin Court, Rameses, Rocks, Merit, Sun, Star, Tatlıses, Viva ve Zeus casinoları bulunmaktadır.
- o Sözkonusu casinoların yıllık toplam cirosunun yaklaşık 20.000.000,-USD civarında olduğu tahmin edilmektedir.
- o Toplam cironun yaklaşık % 40'ı beş adet casino tarafından yapılmaktadır. Bu casinolar 5 yıldızlı Cratos, Mercure, Rocks, Merit ve Jasmin Court otellerinin bünyesinde yer almaktadır.
- o Casino hacimlerinin kiralanmalarında genelde cirodan pay alınması uygulaması bulunmaktadır. Bu pay % 20 - 25 seviyesindedir.



## 7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

### Olumlu etkenler :

- Denize sıfır konumda olmaları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Sahile yaklaşık 1,2 km uzunluğunda cepheli olmaları,
- Gayrimenkul fiyatlarının en yüksek noktaya ulaştığı sahil şeridinde konumlanmaları,
- Parsellerin imar durumları,
- Bölgedeki sahil şeridinde emsal konum ve büyüklükte satılık boş arsa sayısının çok az olması,
- Temiz bir deniz ve sahil,
- Bölgenin doğal güzellikleri,
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin her geçen gün artan turizm potansiyeli,
- Kısmen tamamlanmış olan altyapı.

### Olumsuz etkenler :

- Tevhid ve yola terk işlemlerinin henüz yapılmamış olması,
- Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- Çevrede çok sayıda konut arzı olması,
- Altyapının eksik olması,
- Global mali piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

## 8. DEĞERLEME SÜRECİ

### 8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 8.b) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda parsellerin pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

## 9. PARSELLERİN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Değerleme süreci ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapora konu taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

**KKTC'den Kiralanan Araziler:**

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE			
88/2 Kara tarafı	115	3	1.800	115.179,80	47	5.413.450
88/2 Sahil tarafı				40.000	13	520.000
88/1 A Sahil bandı	48	1	2.800	64.876,80	13	843.398
52/2	---	3	---	1.004,40	24	24.105
53/2	---	1	2.700	585,90	24	14.061
54	1	2	---	2.008,80	24	48.211
46	---	1	2.300	548,70	24	13.169
86	---	1	2.700	585,90	24	14.062
87	11	2	---	15.400,80	24	369.619
89	---	3	2.500	1.236,90	24	29.686
144	1	1	---	1.674,00	24	40.176
145	12	3	---	17.074,80	13	221.972
Fark (*)	---	---	800	74,40	13	967
<b>TOPLAM</b>				<b>260.251,20</b>		<b>(7.552.876) ~ 7.555.000</b>

- Not: 1) KKTC resmi kurumlarından alınan şifai bilgilere göre, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına kiralanan arazilerde kiralama sözleşmesinin sınırlı bir aynî hak olduğu, sözleşmenin tapuya şerh edilebildiği ve yeni düzenlemelerle birlikte bu hak üzerinde yatırım amaçlı ipotek tesis edilebildiği bilgisi alınmıştır. Bu sebeple kira sözleşmesine tabi olan parseller; üst hakkı olarak düşünülmüş olup bu parsellere, piyasa araştırması ile ulaşılan değerlerin yaklaşık % 70'i oranında bir üst hakkı devir değeri takdiri yapılmıştır.
- 2) Parsellerin şerefiyelendirilmiş birim değerlerinin tespitinde konumları, imar durumları, fiziksel özellikleri ve yüzölçümleri dikkate alınmıştır. Parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 7.555.000,-TL ÷ 260.251,20 m<sup>2</sup> ≈ 29,-TL'dir.

### Özel Mülkiyetli Araziler:

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (KKTC)			YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE			
50/1	2	2	---	3.348,00	80	267.840
51/2	1	3	1.600	2.492,40	80	199.392
52/1	2	---	2.800	2.938,80	80	235.104
53/1	3	1	900	4.436,10	80	354.888
<b>TOPLAM</b>				<b>13.215,30</b>		<b>(1.057.224)</b> <b>~ 1.055.000</b>

**Not:** Piyasa bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazlara emsal nitelikte olabilecek taşınmazların m<sup>2</sup> satış değerlerinin 75 – 100,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Rapor konusu taşınmazların mevcut imar durumları, büyüklükleri ve konumları dikkate alınarak ortalama m<sup>2</sup> birim değeri 80,-TL olarak belirlenmiştir.

### Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan sonuç:

KKTC Hükümeti'nden kiralanmış olan arazilerin pazar değeri..: 7.555.000,-TL

Özel mülkiyetli arazilerin pazar değeri.....: 1.055.000,-TL olmak üzere

**Arazilerin toplam pazar değeri 8.610.000,-TL'dir.**

### 9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin bugünkü finansal değeri ile projenin bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**II - Projenin bugünkü finansal değeri**

## Proje hakkında genel bilgiler

- Proje Aqua Dolce Resort olarak adlandırılmıştır.
- Mimari, statik, mekanik ve elektrik projelerini Kıbrıs'ta faaliyet gösteren Ziya Necati Özkan Mimarlık Bürosu tarafından hazırlanmıştır.
- Proje ile ilgili olarak Turizm Teşvik başvurusu yapılmış, proje onayı için de KKTC Şehir Planlama Dairesi'ne başvuruda bulunulmuştur. Proje, Ekonomi ve Turizm Bakanlığı'nca uygun görülmüş olmakla beraber, yol nedeniyle yapılacak kamulaştırmanın ödenek yokluğu nedeni ile yapılamamasından dolayı tahsisli arazilerin koçanları KKTC tarafından teslim edilememektedir. Bu nedenle proje halihazırda onay için Şehir Planlama Dairesi'nde beklemektedir.
- İnşaatin 2011 yılı başında başlayıp 16 ay içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.
- Parsellerden gerekli terkler yapıldıktan sonra üzerlerinde; 2 adet otel bloğu, 1 adet 24 odalı bungalow, 72 adet bungalow, 10 adet villa ve 4 adet hizmet binası inşa edilecektir.
- Otel blokları, 24 odalı bungalow, 72 adet bungalow ve 4 adet hizmet binası kiralanılan araziler üzerinde; 10 adet villa ise özel mülkiyetli araziler üzerinde inşa edilecektir.
- Projenin inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI ADI	İNŞÂ EDİLECEĞİ PARSEL NO	EMSALE DÂHİL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
Ana otel bloğu	88/2	13.431	31.197
Sahil otel bloğu	87	3.815	14.559
24 odalı bungalow	88/2	918	918
Bungalowlar	88/2	10.660	10.660
Villalar	50/1, 51/2, 52/1, 53/1	2.390	2.390
Hizmet binaları	88/2, 144	977	977
	<b>TOPLAM</b>	<b>32.191</b>	<b>60.701</b>

Projede yer alacak olan yapıların planlanan özellikleri aşağıdaki gibidir.

## OTEL BLOKLARI

- Ana otel bloğunun casinolu ve 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması planlanmaktadır.
- Casino konusunda uzman bir işletmeye kiralanacak, dekorasyonu ve tefrişi ile makinalarının temini kiracı firma tarafından yapılacaktır.
- Otellerin planlanan özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İNŞÂ EDİLECEĞİ PARSEL NO	TAŞINMAZ	KİRALANABİLİR ODA SAYISI (ADET)	EMSALE DÂHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
88/2	Ana otel bloğu	176	13.431	31.197
87	Sahil otel bloğu	52	3.815	14.559
<b>TOPLAM</b>		<b>228</b>	<b>17.246</b>	<b>45.756</b>

- Ana otel bloğu bünyesinde; casino, lobi, bar, konaklama odaları, teknik ve mekanik hacimler, restoran, mutfak, kapalı otopark, konferans salonu, çok amaçlı salonlar ve ofisler, sahil otel bloğu bünyesinde ise; konaklama odaları, SPA, kapalı havuz, jimnastik salonu ve teknik hacimler yer alacaktır.

## 24 ODALI BUNGALOW

- 88/2 no'lu parsel üzerinde, ana otel bloğunun ön cephesinde ve tek blok olarak inşâ edilecektir.
- 24 odalı olması planlanmaktadır.
- Toplam inşaat alanı **918 m<sup>2</sup>** olacaktır.
- Odalar kiraya verilecektir.

## BUNGALOWLAR

- Bungalowların uzun dönemli kiraya verilmesi planlanmaktadır.
- Taşınmazların planlanan özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İNŞÂ EDİLECEĞİ PARSEL NO	TİP	HER BİR APART DAİRENİN BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	ADET	EMSALE DÂHİL - TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
88/2	B	162	24	3.888
88/2	C	156	36	5.616
88/2	Bungalow 1	85	6	510
88/2	Bungalow 2	97	4	388
88/2	Bungalow 3	129	2	258
<b>TOPLAM</b>			<b>72</b>	<b>10.660</b>

## VİLLALAR

- Özel mülkiyetli olan 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 no'lu parseller üzerinde inşâ edileceklerdir.
- Her bir villanın inşaat alanı brüt 239 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Toplam 10 adet villa inşâ edilecek olup **toplam inşaat alanı 2.390 m<sup>2</sup>** olarak planlanmaktadır.

## HİZMET BİNALARI

- Hizmet binalarının özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir..

İNŞÂ EDİLECEĞİ PARSEL NO	BİNA ADI	EMSALE DÂHİL - TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
144	Restoran - tenis	380
88/2	Ana bina - 1	257
88/2	Ana bina - 2	203
88/2	Sosyal bina - restoran	137
<b>TOPLAM</b>		<b>977</b>

## I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri :

### Varsayımlar ve kabuller :

#### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi rayiç tutarları), projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Projeler için takdir olunan müteahhitlik kârı dahil brüt inşaat maliyetleri (2010 yılı için) aşağıdaki tabloda verilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2011 ve 2012 yılları için % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

	BRÜT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	KÂRI HAVİ m <sup>2</sup> İNŞAAT MALİYETİ (USD)
Ana otel bloğu	31.197	800
Sahil otel bloğu	14.559	800
24 odalı bungalow	918	600
Bungalowlar	10.660	500
Villalar	2.390	500
Hizmet binaları	977	300

**Not:** Bayındırlık ve İskân Bakanlığı verilerine göre IV-A yapı sınıfı birim m<sup>2</sup> maliyet bedeli 577 TL, V-A yapı sınıfı birim m<sup>2</sup> maliyet bedeli ise 945 TL'dir. KKTC'deki malzeme ve işçilik maliyetleri % 20 daha fazla olduğu belirlenmiştir. Bu tespitten hareketle yukarıdaki tabloda belirtilen m<sup>2</sup> birim değerleri hesaplanmıştır.

#### • İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2010 yılı	2011 yılı	2012 yılı
İnşaat gerçekleşme oranı	% 0	% 50	% 50



- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Bu nedenle iskonto oranı iki bölümden oluşur:

- 1- Nominal olarak risksiz getiri oranı : Sadece sabırlı olarak risk almadan elde edilen getiri
- 2- Risk primi: Fırsat maliyeti de denebilir. Alınan ekstra risk için beklenen artı getiri.

- **Uygulama :**

Risksiz getiri oranı : Türkiye'nin dolar cinsi 30 yıllık eurobond getirisinin son bir yıllık ortalaması (05 Mart 2038)

Beta : 2 yıllık sektör ortalaması (GYO sektörü)

Risk primi için;

Pazar riskinin politik ve ekonomik gelişmelere göre % 70 oranında olabileceğini düşünüyoruz.

<b>Türkiye Risksiz Getiri Oranı</b>	<b>05.03.2038</b>	<b>6.852</b>
beta(b)		0.71
Pazar Riski payı		70%
Risk Primi(Rm*b)		3.42463
İndirgeme Oranı		10.27663

- **Sonuç :**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak % 10,28 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10-11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Reel Uç Büyüme Oranı:**

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri **42.426.057,-USD (~ 64.655.000,-TL)** (\*) olarak bulunmuştur.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5240 TL'dir.

## **II - Projenin finansal değeri**

- Otel blokları, 24 odalı bungalow ve bungalowlar kiralananak olup 10 adet villa ise satışa sunulacaktır.
- Taşınmazların finansal değerlerinin hesaplanmasında **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

### **2 ADET OTEL BLOğUNUN BUGÜNKÜ TOPLAM FİNANSAL DEğERİ**

#### **Varsayımlar ve kabuller :**

- **Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek ve içecek ile diğer gelir kalemlerine göre yüzdesel dağılımına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Giderler/Gelirler:**

Yıllar itibarı ile giderlerin ilgili gelirlere oranı ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Amortisman Hariç Diğer Faaliyet Giderleri/Toplam Gelirler:**

Amortisman hariç diğer faaliyet giderlerinin toplam gelirlere oranının % 25 seviyesinde olacağı öngörölmüştür.

- **Ortalama Doluluk Oranı ve Ortalama Oda Ücreti:**

- Toplam 228 oda için ortalama doluluk oranının 2013 yılı ve sonrası için % 60 seviyesinde olacağı varsayılmıştır. (Casinonun varlığı doluluk oranına yansıtılmış olup casino için ayrıca bir kira geliri hesaplanmamıştır)
- 2010 yılı için ortalama oda ücreti 100,-USD kabul edilmiştir.
- Ortalama oda ücretinin 2010 yılında ve daha sonraki yıllarda projeksiyon dönemi boyunca % 2 oranında artacağı öngörölmüştür.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **Reel İskonto Oranı :**

Proje için reel iskonto oranı AB süreci, enflasyonun düşmesi ve makroekonomik stabilite beklentisi de dikkate alınarak 2010 yılı için % 5,80 2011 ve 2012 yılları için % 7, 2013 ve daha sonraki yıllar için de % 7 olarak belirlenmiştir. Detayı sayfa 24 ve 25'te verilmiştir.

- **Reel Uç Büyüme Oranı:**

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Gelir Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam gelirlerin tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

---

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda otel bloklarının toplam finansal değeri **35.509.334,-USD (~ 54.115.000,-TL)** (\*) olarak bulunmuştur.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5240 TL'dir.

**24 ODALI BUNGALOW'UN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ**

**Varsayımlar ve kabuller :**

---

- **Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek ve içecek ile diğer gelir kalemlerine göre yüzdesel dağılımına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Giderler/Gelirler:**

Yıllar itibarı ile giderlerin ilgili gelirlere oranı ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

- **Amortisman Hariç Diğer Faaliyet Giderleri/Toplam Gelirler:**

Amortisman hariç diğer faaliyet giderlerinin toplam gelirlere oranının % 20 seviyesinde olacağı öngörülmüştür.

- **Ortalama Doluluk Oranı ve Ortalama Oda Ücreti:**

- Toplam 24 oda için ortalama doluluk oranının 2013 yılı ve sonrası için % 70 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- 2010 yılı için ortalama oda ücreti 100,-USD kabul edilmiştir.
- Ortalama oda ücretinin 2010 yılında ve daha sonraki yıllarda projeksiyon dönemi boyunca % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **Reel İskonto Oranı :**

Proje için reel iskonto oranı AB süreci, enflasyonun düşmesi ve makroekonomik stabilite beklentisi de dikkate alınarak 2010 yılı için % 5,80, 2011 ve 2012 yılları için % 7, 2013 ve daha sonraki yıllar için de % 7 olarak belirlenmiştir. Detayı sayfa 24 ve 25'te verilmiştir.

- **Reel Uç Büyüme Oranı:**

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Gelir Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam gelirlerin tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

#### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda 24 odalı bungalowun finansal değeri **4.788.324,-USD (~ 7.295.000,-TL)** (\*) olarak bulunmuştur.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5240 TL'dir.

### **BUNGALOWLARIN BUGÜNKÜ TOPLAM FİNANSAL DEĞERİ**

#### **Varsayımlar :**

Taşınmazlar için yapılan değerlendirme;

- Bungalowların tamamının kiraya verileceği,
- kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması, (5, 10, 33 veya 49 yıllık)

koşullarına bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan :**

- Kiraya esas toplam alan 10.660 m<sup>2</sup>'dir.
- Piyasa verilerinden hareketle 2010 yılı aylık m<sup>2</sup> kira değeri 10,-USD (Bölgede yapılan incelemelerde kiralık villa bulunamamıştır. Ancak yakın çevrede yer alan vilların m<sup>2</sup> satış değerleri yaklaşık 2.150,-TL mertebesinde. Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık 144 ayda kendini amorti etmektedir. Buradan hareketle aylık kira değeri 2.150,-TL ÷ 144 ay  $\cong$  **15,-TL (~ 10,-USD)** hesaplanmıştır.)
- Aylık toplam kira geliri ise;  
10.660 m<sup>2</sup> x 10,-USD/m<sup>2</sup> = 106.600,-USD olarak kabul edilmiştir.
- Aylık kira gelirin her yıl için % 1 olarak artacağı öngörülmüştür.

- **Ortalama Doluluk Oranı :**

- İnşaatın tamamlanacağı 2013 yılı ve sonrası için % 95 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **Reel İskonto Oranı :**

Proje için reel iskonto oranı AB süreci, enflasyonun düşmesi ve makroekonomik stabilite beklentisi de dikkate alınarak 2010 yılı için % 5,80, 2011 ve 2012 yılları için % 7, 2013 yılı ve daha sonraki yıllar için de % 7 olarak belirlenmiştir. Detayı sayfa 24 ve 25'te verilmiştir.

- **Reel Uç Büyüme Oranı:**

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda bungalowların toplam finansal değeri **12.718.873,-USD (~ 19.385.000,-TL)** (\*) olarak bulunmuştur

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5240 TL'dir.

## **VİLLALARIN BUGÜNKÜ TOPLAM FİNANSAL DEĞERİ**

### **Varsayımlar :**

---

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Villa alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Piyasa verilerinden hareketle 2010 yılı için m<sup>2</sup> satış değeri 1.600,-USD olarak kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> satış değerinin 2011, 2012 ve 2013 yılları için % 6 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alan 2.390 m<sup>2</sup>'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların % 30'unun 2011, % 30'unun 2012, kalan % 40'ının ise 2013 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **Reel İskonto Oranı :**

Proje için reel iskonto oranı AB süreci, enflasyonun düşmesi ve makroekonomik stabilite beklentisi de dikkate alınarak 2010 yılı için % 5,80, 2011 ve 2012 yılları için % 7, 2013 yılı ve sonrası için de % 7 olarak belirlenmiştir. Detayı sayfa 24 ve 25'de verilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

---

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda villa alanlarının toplam finansal değeri **3.632.078,-USD (~ 5.535.000,-TL)** (\*) olarak bulunmuştur.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5240 TL'dir.

## Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan sonuç :

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan “projelerin satış hasılatının” ve “proje geliştirme maliyetinin” değerlerinin farkından ortaya çıkan “geliştirilmiş arsa değeri” aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	<b>PROJENİN HASILATININ BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>
2 adet otel bloğu	54.115.000
24 odalı bungalow	7.295.000
Bungalowlar	19.385.000
Villalar	5.535.000
<b>TOPLAM</b>	<b>86.330.000</b>
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 64.655.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>21.675.000</b>

## 9.c) Parsellerin değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Emsal Karşılaştırma	8.610.000,-TL
Gelir İndirgeme	21.675.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan sonuç, projenin hayata geçmesi durumunda ortaya çıkacak olan “geliştirilmiş arsa değeri”dir. Bu nedenle söz konusu değer, rapor konusu parsellerin ulaşabileceği maksimum toplam değeri yansıtmaktadır. Ayrıca bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ile sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin **toplam pazar değeri 8.610.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## 10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için**,

**8.610.000,-TL** (Sekizmilyonaltıyüzonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(8.610.000,-TL ÷ 1,5240 TL/USD (\*) ≅ **5.650.000,-USD**)

(8.610.000,-TL ÷ 2,0300 TL/EURO (\*) ≅ **4.241.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,5240 TL ve 1,-EURO = 2,0300 TL'dir.

KDV dâhil toplam pazar değeri 10.159.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların "gayrimenkul" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler" altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 17 Aralık 2010

(Ekspertiz tarihi : 10 Aralık 2010)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### **Eki :**

- İNA tablosu (5 sayfa)
- Bölge haritası
- 4 adet taşınmaz mal koçanı (8 sayfa)
- Taşınmaz mal araştırma belgesi (1 sayfa)
- Kadastral plan (2 adet)
- Proje detay tabloları (4 sayfa)
- 2 adet kira sözleşmesi (18 sayfa)
- 2004 Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi (14 sayfa)
- Fotoğraflar (3 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgeleri örnekleri (4 sayfa)
- Tarafımızca son 3 yıl içerisinde rapor konusu taşınmaz için hazırlanan değerlendirme raporları listesi