



**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ MERİT PARK OTEL  
2020\_AKFENGYO\_15  
“ OTEL DEĞERLEMESİ ”**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	19
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	19
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	21
5.3.2.1. İMAR DURUMU	21
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	21
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	23
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	23
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	25
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	34
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKULÜN YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞÜ	35
8. SONUÇ	35
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ**

OTEL

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN KISA  
TANIMI**

Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti açık adresli, tapu kayıtlarında 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 m<sup>2</sup>) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel.

**TAŞINMAZIN İMAR  
DURUMU**

Lefkoşa Şehir Planlama Dairesi'nde yapılan incelemelere ve 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 Şeridine 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 almıştır.

**KULLANILAN  
DEĞERLEME  
YÖNTEMLERİ**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

**TESPİT EDİLEN DEĞER**

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	621.825.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	733.753.500.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	69.030.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	81.455.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	43.350.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	51.153.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	4.810.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	5.675.800.-EURO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.12.2020
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2020_AKFENGYO_15
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	31.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	02.11.2020
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	:	Bu rapor, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti açık adresli, tapu kayıtlarında 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 m <sup>2</sup> ) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otelin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	:	Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti açık adresli, tapu kayıtlarında 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 m <sup>2</sup> ) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_22_ Revize değerlendirme raporu bulunmaktadır

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7  
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,  
Levent/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN  
KAPSAMI ve VARSA  
GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Bu rapor SPK'nın 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.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

#### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

##### Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (K.K.T.C.)

Kıbrıs, Akdeniz'in Sicilya ve Sardunya'dan sonra üçüncü büyük adasıdır. Tarihi M.Ö 7000'li yıllara kadar uzanan ada, 1571 yılında Osmanlı'lar tarafından fethedilerek Türk egemenliğine girmiştir. Osmanlı İmparatorluğu Birinci Dünya Savaşı'na Almanya'nın tarafında katılınca, 1925 yılında Kıbrıs Britanya tarafından ilhak edilmiş ve bir İngiliz Kolonisi haline gelmiştir. 1960 yılında Kıbrıslı Türkler ve Rumlar Kıbrıs Cumhuriyeti'ni kurmuşlardır. 1974 yılında adayı Yunanistan'a bağlama amaçlı bir darbenin ardından Türkiye adaya müdahale etmiştir. Müdahalenin ardından ada Kıbrıslı Türklerin yaşadığı kuzey ve Kıbrıslı Rumların yaşadığı güney arasında ikiye bölünmüştür. 1975 Yılında Kıbrıs Türk Federe Devleti kurulmuştur. 1983 yılında ise Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ilan edilmiştir. Toprakları kuzeyde Dipkarpaz, batıda Güzelyurt, güneyde de Akıncılar'a doğru yayılır.



Kıbrıs Haritası ve KKTC

K.K.T.C topraklarının % 57'si tarım arazisidir. Yeterli olmayan su kaynakları modern sulama sistemleriyle en uygun bir şekilde kullanılmaktadır. Sanayi bakımından ise adalarda yapılan küçük ölçekte sanayi işletmelerine Kıbrıs'ta da rastlanmaktadır. Gıda, inşaat ve giyimde önemli ilerlemeler vardır.K.K.T.C.nin bozulmamış doğal güzellikleri ve köklü tarihi ile Akdeniz'de turizm açısından çok uygun olması ve Türkiye'de Casino açılmasının yasak olması nedeni ile birçok turistik otel KKTC de faaliyet göstermektedir. Ayrıca ülkede bulunan 7 üniversitede Türkiye'den ve dünyanın birçok üniversitesinden gelen öğrenciler okumakta, bu öğrencilerin K.K.T.C. ekonomisine önemli katkıları olmaktadır.

## Girne

Akdeniz'in üçüncü büyük adası olan Kıbrıs'ın kuzeyinde yer alan Girne şehrinin yüzölçümü 50 kilometre karedir. Girne'nin güneyinde bulunan Girne Sıradağları batıda Kayalar köyü yakınlarında kıyından başlayarak, doğuda Yedikonuk köyüne kadar uzanır.



## Girne'nin Konumu

Girne kasabasının tarihi M.Ö. 10. Yüzyıla dayanır. Kıbrıs'ın eski çağlardaki 10 krallığından birinin merkezi olarak Kıbrıs'a hâkim olan çeşitli medeniyetlerin izlerini taşıyan tarihi bir kent olan Girne, dinlendirici bir tatil için Akdeniz'in en ideal ve ender yerlerinden biridir. Eski yapıların muhafaza edildiği at nalı şeklindeki limanını çevreleyen restoran, bar ve küçük oteller turistlere eşsiz bir atmosfer içinde hizmet eder. Girne şehrine tipik Akdeniz iklimi hâkimdir. Yazları uzun ve kurak, kışları ise kısa ve yağışlıdır. Kent hızla büyümektedir. 2019 yılındaki nüfus ve konut sayımına göre şehrin nüfusu 77.000'dir

## 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### 2020 3.Çeyrek KKTC Temel Ekonomik Göstergeler

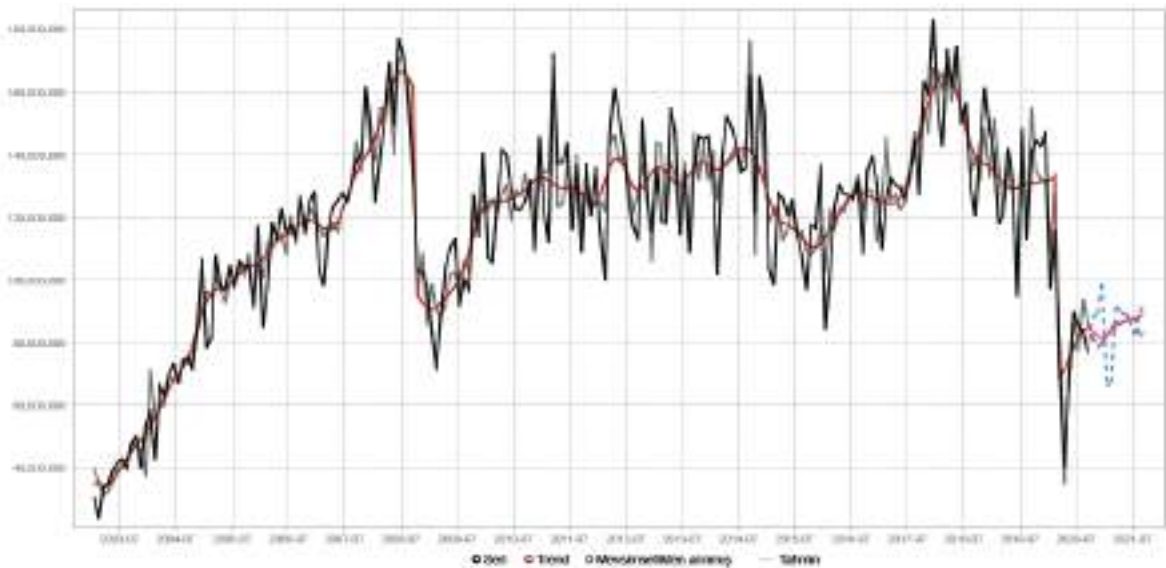
Corona salgınının dünyada henüz bitmemiş olması hem sağlık, hem sosyal hem de ekonomik koşullarda ciddi zararlar meydana getirmeye devam etmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde 2020 yılının Mart ayında ilk vaka ile kendini gösteren salgın ülke sosyal yapısını ve buna bağlı olarak ekonomisini ciddi şekilde etkilemiştir. Mayıs ayından itibaren başlayan kısmi açılma ve öncesinde alınan bazı önlemler ile ekonomiyi yeniden canlanmaya başlamıştır

### Dış Ticaret

#### İthalat

Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin daha iyi anlaşılabilmesi açısından ithalata dayalı bir ekonomiye sahip olan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin dış ticaret rakamlarının incelenmesi önem arz etmektedir. 2020 Mart ayında ilk Corona virüs vakasının ülkemizde ortaya çıkması ile birlikte dış ticarete sert bir düşüş yaşanmıştır. Ardından bütün dünyada mal ve hizmet talebindeki duraksama ve özellikle Kuzey yarı kürede yaz turizmine dayalı ekonomilerde hissedilen turizm sektöründeki ciddi daralma, ülkemizde ikamet eden yabancı öğrenci ve işçi sayılarındaki azalma neticesinde ülkemizde de iç talepteki düşüş daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Buna bağlı olarak ithalat rakamlarındaki düşüş 2020 yılı ikinci çeyreğinde daha belirgin hale gelmiştir. Ticaret dairesinden alınan verilere göre Ocak-Eylül 2019 toplam ithalat rakamı 1,027,708,816 USD (5,797,527,494 TL) iken 2020 Ocak-Eylül toplam ithalat rakamı USD cinsinden %28 azalarak 744,566,991 USD ( 4,964,651,311 TL) olmuştur. TL cinsinden ise %14.4 gerileme yaşanmıştır.

### KKTC ithalat rakamları ABD \$ cinsinden (Ocak 2003-Eylül 2020)



**KKTC ithalat rakamları ABD \$ cinsinden (Ocak 2019-Eylül 2020) ve 2020 son 3 ay tahmin**

Tarih	İthalat (TL)	İthalat (\$)	Mevsimsellikten arınmış İthalat(\$)
1/1/2019	751,259,148	140,227,976	151,364,867.63
2/1/2019	623,362,016	118,162,048	135,427,787.09
3/1/2019	659,416,439	120,925,375	120,519,417.77
4/1/2019	813,621,607	141,784,830	135,779,824.14
5/1/2019	799,714,555	132,065,130	127,146,620.89
6/1/2019	553,054,192	94,945,120	101,521,155.39
7/1/2019	841,719,676	148,231,501	141,398,041.26
8/1/2019	638,147,453	113,219,045	121,146,624.25
9/1/2019	805,384,774	140,691,797	153,319,912.89
10/1/2019	837,663,282	144,599,706	134,653,363.08
11/1/2019	819,502,528	142,759,575	131,987,827.55
12/1/2019	876,478,491	147,451,841	130,326,559.44
1/1/2020	578,119,512	97,578,141	108,238,378.81
2/1/2020	702,620,106	116,042,924	133,975,913.52
3/1/2020	479,423,838	76,690,718	73,820,139.38
4/1/2020	278,652,775	40,771,548	35,508,356.65
5/1/2020	470,764,352	67,666,100	68,952,217.60
6/1/2020	620,926,300	91,031,940	91,521,718.55
7/1/2020	592,378,420	86,308,333	79,390,949.29
8/1/2020	608,396,106	84,183,915	95,609,336.97
9/1/2020	633,369,902	84,293,372	91,987,460.36
10/1/2020		91,309,378	84,763,673.47
11/1/2020		92,519,454	81,195,370.06
12/1/2020		102,229,864	82,806,389.86

### İhracat

İthalat rakamlarında görülen düşüş yanında ihracat rakamları yılın ilk 9 ayında geçmiş yıllara göre toparlanma göstermiş ve 82,578,985 USD rakamına ulaşmıştır. Geçen yıla göre %23 artış gösteren KKTC ilk 9 ay ihracatında en önemli artış Narenciye kaleminde görülmüştür. 2019 yılı Ocak-Eylül dönemi 19,083,768 \$'lık narenciye ihracat rakamı 2020 yılında aynı dönem için %43 artışla 27,378,937 \$'a ulaşmıştır .

### KKTC ihracat rakamları TL ve USD olarak 2017-2020 Ocak-Eylül

YIL	İhracat Değer (TL)	İhracat Değer (USD)
2017 Ocak-Eylül	296,904,335	82,336,055
2018 Ocak-Eylül	356,282,451	81,868,191
2019 Ocak-Eylül	376,959,556	67,264,498
2020 Ocak-Eylül	543,474,218	82,578,985



## KKTC Bazı Önemli İthalat Rakamlarının Karşılaştırması (2019-2020)

İthal Mal	2019 Ocak-Eylül (\$)	2020 Ocak-Eylül (\$)	Değişim
Akaryakıt	120,178,297	67,519,767	-%44.0
Taşıt Araçları	67,134,112	88,650,561	%32.0
Sanayi Tipi Makineler	20,071,949	7,960,412	-%60.0
İnşaat Demiri	31,259,249	21,119,258	-%32.0
Hayvan yemleri	22,530,167	23,140,375	%3.0
Konfeksiyon	33,070,012	19,631,210	-%41.0
LPG	12,784,528	10,469,562	-%18.0
Cep telefonları	15,889,179	14,822,464	-%6.7

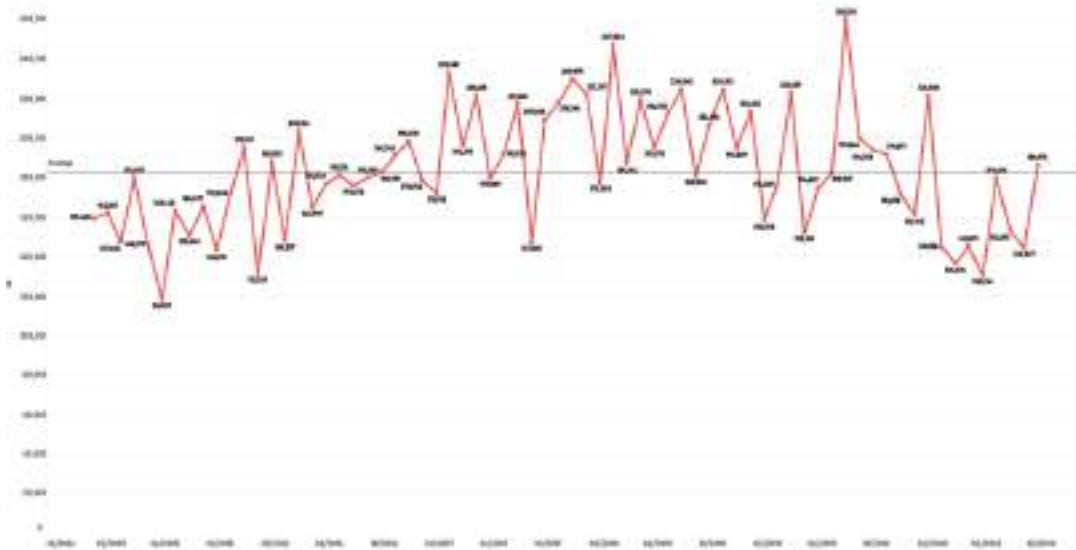
Grafik'te KKTC için başlıca ithalat kalemlerinden bazıları verilmiştir. Akaryakıt ve taşıt araçlarının ülkemizin en büyük ilk iki ithalat kalemi olduğu görülmektedir. 2003 yılından sonra ithalatta görülen artış 2008, 2009 ve 2016 yıllarında görülen gerileme ile birlikte 2017 ve 2018 yılları yüksek ithalat rakamlarının görüldüğü yıllar olmuştur. 2019 ve 2020 yıllarında ise ithalatta azalma yaşanmıştır. Son iki yıla ait bazı önemli ithal mallarının ithal rakamlarının karşılaştırması tablo 5'te verilmiştir.

Görüleceği üzere taşıt araçları kalemi 2020 yılının ilk 9 ayında, önceki yılın ilk 9 ayına göre USD cinsinden %32 artış göstermiştir. Bu artışta "taşıt araç" alımlarındaki KDV indiriminin etkisinden bahsedilmesi uygun düşecektir. Bu kalem dışında geçen senenin aynı dönemine göre artış gösteren tek kalem %3.0 reel artış ile "Hayvan yemleri ve katkı maddeleri" kaleminde olmuştur(Tablo5). Bunların dışındaki diğer bütün mal ithalatlarında reel olarak gerileme görülmüştür.

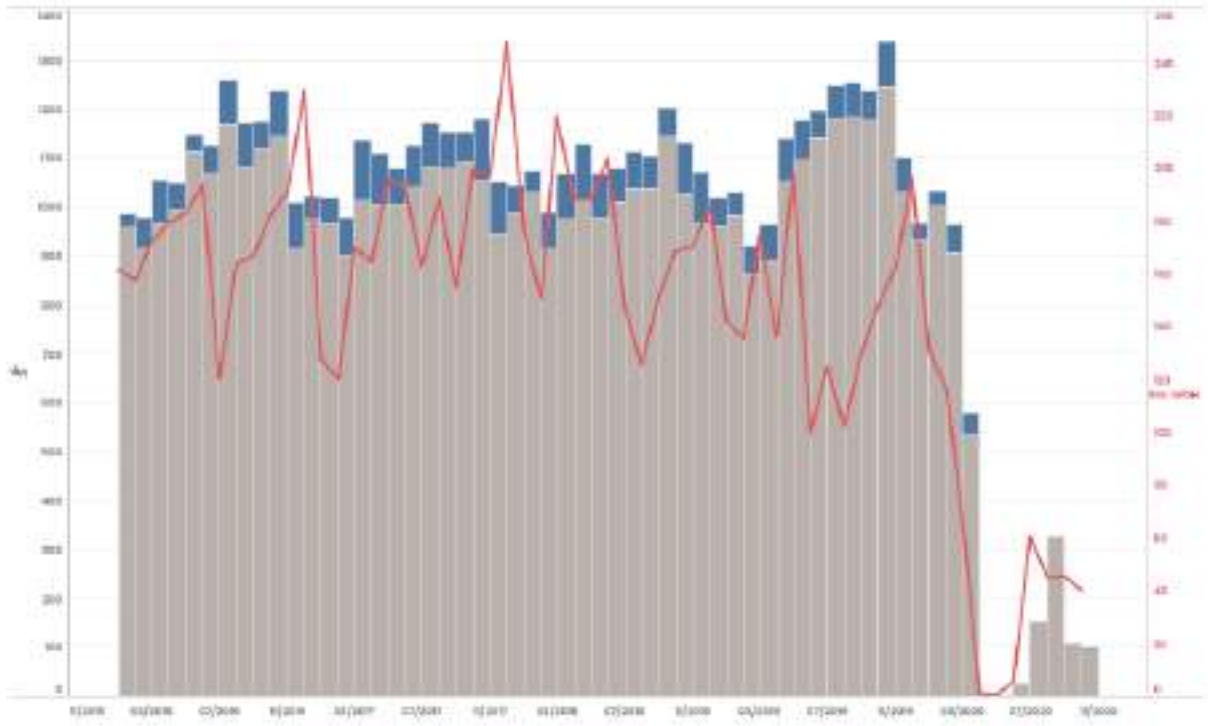
### Ulaştırma

Deniz ve havayolu ile ülkemize gelen yük miktarının incelenmesi neticesinde ise deniz yolu taşımacılığında ciddi bir azalış görülmemesine rağmen hava yolu ile olan taşımacılıkta yük miktarında diğer göstergelerde olduğu gibi bir azalma yaşanmıştır. Uçuş sayılarının azalması ile ilişkili bu durum ve deniz yolu ile gelen yük miktarı ilerleyen dönemlerde takip edilecektir. 2016 yılı sonrasına ait eldeki veriler ile KKTC'ye gelen uçuş ve yolcu sayısı çeyrek dönemlik olarak Tablo'da verilmiştir. Tarifeli uçuşlar incelendiğinde Ağustos ayının trendinin artış, Şubat ayının ise azalma eğiliminde olduğu görülmüştür.

### Deniz yolu ile gelen yük miktarları Aylık (Ton)



## KKTC'ye Gelen Tarifeli(gri) ve Charter(mavi) Sefer Sayısı-Gelen Yük Miktarı Aylık



## KKTC Gelen Uçuş ve yolcu sayıları çeyrek dönemlik toplam (2016Ç.1-2020Ç.3)

YIL	Dönem	Gelen Yolcu	Tarifeli Uçuş	Charter Uçuş
2016	Ç1	389,466	2,840	177
2016	Ç2	446,889	3,172	146
2016	Ç3	518,598	3,372	234
2016	Ç4	459,796	3,037	232
2017	Ç1	433,018	2,881	254
2017	Ç2	492,493	3,050	265
2017	Ç3	561,488	3,253	223
2017	Ç4	496,746	2,989	284
2018	Ç1	476,631	2,923	208
2018	Ç2	499,310	3,006	267
2018	Ç3	564,668	3,217	204
2018	Ç4	473,849	2,955	264
2019	Ç1	424,485	2,736	181
2019	Ç2	489,355	3,287	230
2019	Ç3	584,608	3,543	194
2019	Ç4	518,253	3,206	200
2020	Ç1	338,974	2,443	135
2020	Ç2	1,933	30	11
2020	Ç3	68,824	584	6

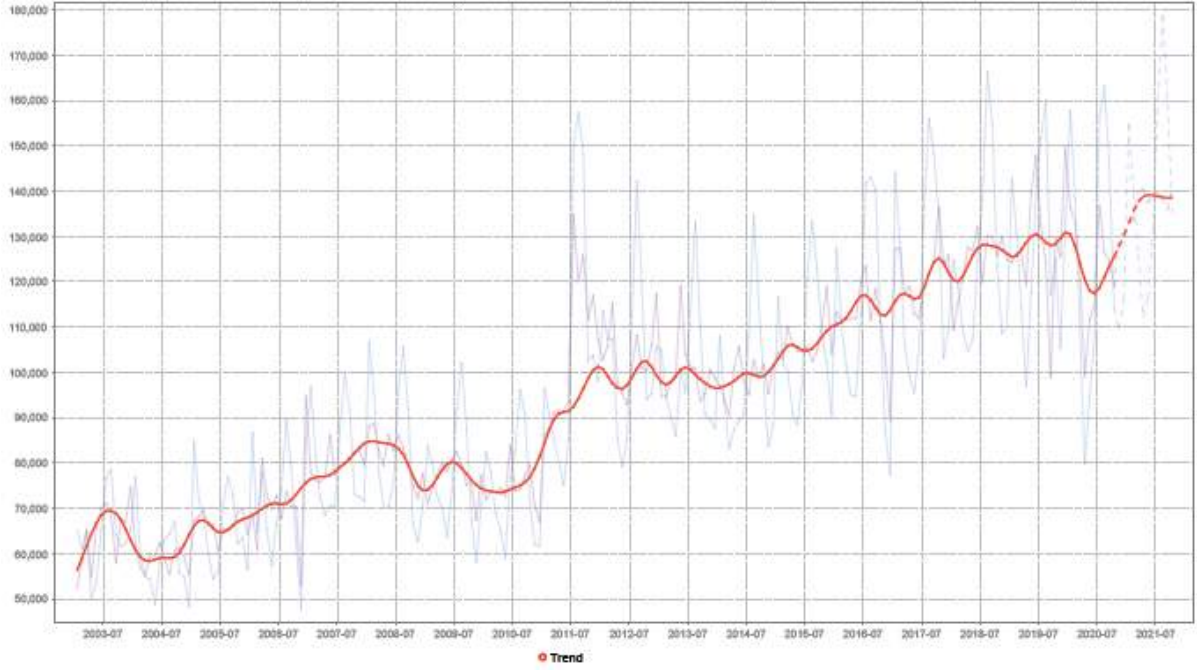
## Enerji

KKTC tüketici fiyatları endeksinde en ağırlıklı madde ve en büyük ithalat kalemlerinden olan akaryakıt için uluslararası piyasalardaki Brent cinsi ham petrolün maliyeti ülke ekonomisi için önem arz etmektedir. Brent tipi ham petrol spot fiyatları Ekim’de ortalama 40 \$ / varil ile Eylül ortalamasına göre 1 \$ / varil düşüş gösterdi. Libya’da daha önce kesintiye uğrayan ham petrol üretimi tekrar devreye girdiği ve birçok ülkede COVID-19 vakalarının artmaya başlamasıyla önümüzdeki aylarda petrol talebini azaltabileceği için Brent fiyatları Ekim ayında düşmüştür. Bu gelişmelere rağmen, ABD Enerji Bilgi İdaresi (EIA) küresel petrol envanterlerinin önümüzdeki aylarda düşmeye devam etmesini beklemektedir. Bununla birlikte, ABD EIA, küresel petrol stok seviyelerinin yüksek olması ve fazla ham petrol üretim kapasitesinin petrol fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sınırlayacağını ve Brent fiyatlarının 2020’nin sonuna kadar ortalama 40 \$ / varil civarında kalacağını tahmin etmektedir. Eldeki veriler 2021 yılının petrol fiyatlarında bazı artışlara neden olacağı şeklindedir. EIA, Brent tipi ham petrol fiyatlarının 2021 yılında ortalama 47 \$ / varil olacağını tahmin etmektedir. EIA’nın 2021 yılı için yaptığı tahminlerin KKTC’de 2021 yılında enerji maliyetlerinin yükselebileceğini, özellikle son zamanlarda yaşanan döviz kurundaki yükselişlerle birlikte bu maliyetin daha da derin etkilerinin olmasının beklenebileceğini düşündürmektedir. Corona pandemisi nedeni ile Mart ayından itibaren yaşanan şok kapanma neticesinde başta akaryakıt olmak üzere enerji tüketiminde yaşanan ani azalma ekonominin tekrar açılması ile birlikte toparlanma işaretleri göstermeye başlamıştır. 2020 yılının akaryakıt satışları için kötü bir yıl olması artık kesinleşmiş gibi iken, elektrikte de tüketimde yaşanan azalma Temmuz 2020 “Devlet Planlama Örgütü Pandemi ara dönem raporu IV”de ki tahmine (%12.5 azalma) yakın ama daha iyi bir şekilde %10 civarında azalma ile tamamlaması tarafımızdan tahmin edilmektedir. Akaryakıt tüketiminde yaşanan azalmanın özellikle Güney Kıbrıs ile olan sınırların uzun süre araç geçişlerine kapalı kalmasının da bu noktada etkili olduğu düşünülmektedir. Euro-dizel yakıtta 2019 yılı Ocak-Ekim toplam litre satışı 133.5 milyon litrenin üzerinde iken bu sene 101.7 milyon litrenin biraz üzerinde gerçekleşmiştir. 95 oktan benzin satışları Ocak-Ekim ayları arası 2019 yılı için 120 milyon litre civarı iken 2020 yılında 92 milyon litre civarında kalmıştır. Bu durumda genel olarak 2019 Ocak-Ekim dönemi ile 2020 yılının aynı dönemi karşılaştırması benzin ve dizel satışlarında miktar olarak %24 civarı bir azalmayı göstermektedir. Elektrik tüketiminde yaşanan kaybın akaryakıtta göre daha az olmasının elektrik tüketiminde en büyük tüketici grubu olan konutlardaki elektrik tüketiminde herhangi bir değişiklik gözlemlenmemesinin etkili olduğu değerlendirilmektedir.

## Brent Petrol Varil Fiyatı ve Trend analizi sonucu(USD)



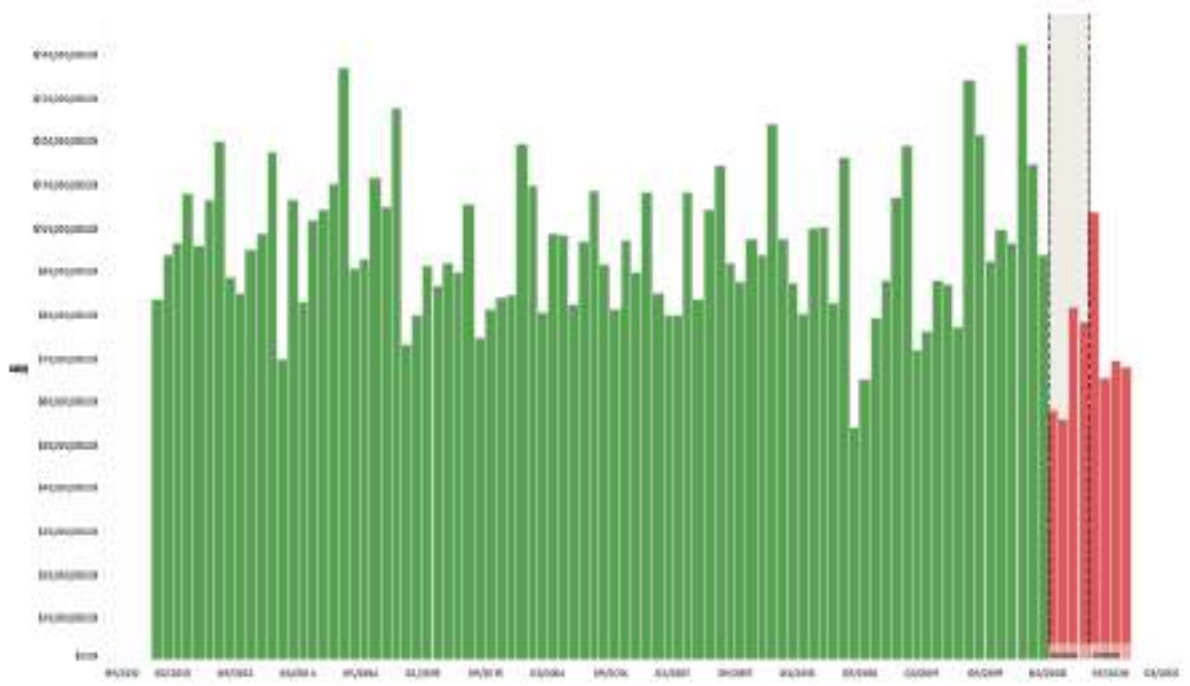
## KKTC Elektrik üretim MW cinsinden aylık



## Merkezi Bütçe

KKTC Maliye Bakanlığının gelir ve giderlerinde meydana gelen değişimlere bakıldığında özellikle iç tüketimin daha iyi anlaşılabilmesi için maliye Bakanlığının “Dahili KDV” rakamı incelenmesi önem arz etmektedir. En son elde edilen veri olan Ekim 2020 ayına ait olan “Dahili KDV” gelir rakamı geçen senenin aynı ayı olan Ekim 2019 ‘a göre ABD doları cinsinden %24 civarı gerilemiştir. TL cinsinden Ekim ayları karşılaştırıldığında %10.6 artış yaşanmıştır. Yine aynı kalemde 2019 yılının ilk 10 ayında elde edilen 97.9 milyon \$ gelire karşılık 2020 yılında **70.9** milyon \$ gelir elde edilerek yaklaşık **%27** civarı bir gerileme gözlemlenmiştir. Türk lirası olarak 2020 yılı ilk 10 ayda **493** milyon TL gelir elde edilen bu kalemde 2019 yılı aynı döneminde **555** milyon TL gelir toplanmıştı. Corona virüs salgınının en etkili hissedildiği Mart-Mayıs 2020 tarihleri arası “Dahili KDV” geliri kaleminde görülen ciddi düşüş sonrası takip eden aylarda toparlanma görülmeye başlanması tüketime bağlı ekonomideki iyileşme işareti olarak öngörülmektedir. Maliye Bakanlığının topladığı Dış yardım-krediler hariç kısmını gösteren “Yerel(Mahalli) Gelirler” kaleminde ise görülen hızlı toparlanma daha sonraları yerini izafi olarak daha stabil bir gelir seviyesine gerileyerek devam ettirmektedir. Ekim 2019’da toplanan **98.9** milyon USD ‘lık yerel gelir Ekim 2020’de **67.4** milyon USD’ye gerilemiştir. TL cinsinden ise ilgili dönem rakamları sırası ile **565** ve **562** milyon TL olmuştur. Yerel gelirler kaleminde ilk 10 aylık performans karşılaştırması yapıldığında 2019 yılında toplanan **963** milyon dolarlık (**5.43** milyar TL) gelire karşın yasa gücünde kararname ile emeklilik geliri yanı sıra, gelir vergisine tabi başka gelir elde edenlere kişisel indirim ve çocuk indiriminin verilmesi uygulanmasının kaldırılması ve Banka ve Sigorta işlemleri Vergisi ile Özel İletişim Hizmetleri Vergisi yükümlülüklerine geçici beyanname verme ve vergi ödeme yükümlülüğünün getirilmesine rağmen 2020 yılının ilk 10 ayında **784** milyon dolar (**5.41** milyar TL) toplanmıştır. Bu kalemde ilgili dönemde USD cinsinden yaşanan %18.5’lik gerileme yıl sonuna kadar devam edip 2020 yılının 2019 yılına göre daha az bir reel gelirle biteceği tahmin edilmektedir. Türk Lirası olarak sabit geçen bu dönemde Vergi yasalarında yapılan düzenlemeler ile ciddi kayıplar önlenmiştir.

## KKTC Maliye Bakanlığı “Yerel(Mahalli) Gelirler” 2015-Ekim 2020 (USD cinsinden)



## KKTC Maliye bakanlığı “Yerel(Mahalli) Gelirler TL ve USD (2010-2020)

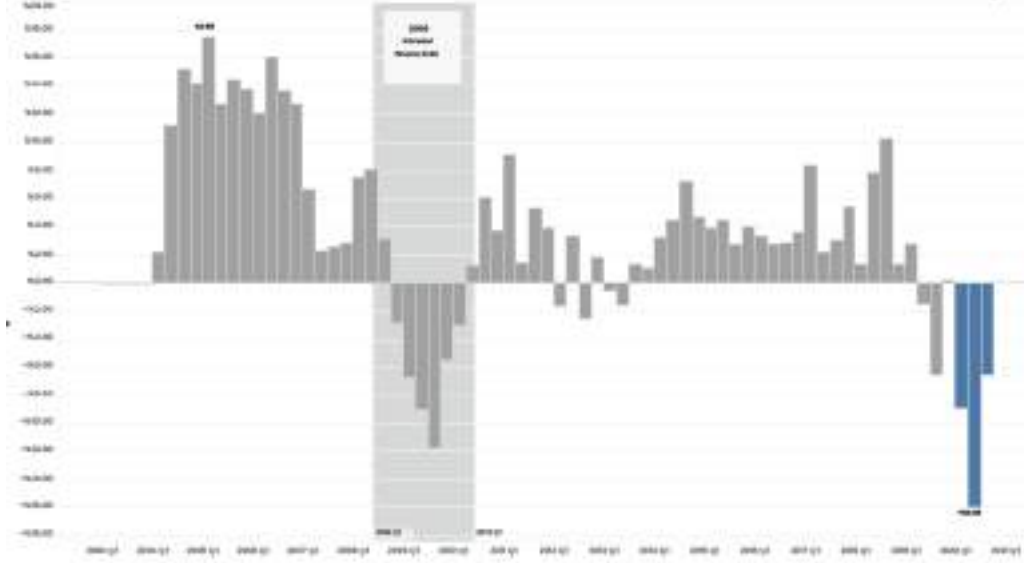
YIL	Mahalli Gelirler (TL)	Mahalli Gelirler (USD)
2010	1,791,246,834	1,161,714,011
2011	1,952,147,953	1,158,062,685
2012	2,338,729,399	1,304,777,239
2013	2,286,524,202	1,184,705,798
2014	2,708,664,635	1,235,867,107
2015	2,915,923,580	1,057,309,299
2016	3,454,747,062	1,138,874,305
2017	4,171,291,967	1,145,417,098
2018	5,014,860,609	1,052,556,593
2019	6,823,866,873	1,200,889,330
2020	5,414,994,267	784,419,169

### 2020 YILI III. ÇEYREK GSYİH TAHMİNİ

2020 yılı üçüncü çeyreğine ait Gayri safi yurtiçi hasıla (GSYİH) gerçekleşme rakamları daha önceki DPÖ raporunda yer aldığı gibi tahmine dayalı olarak hesaplanmıştır. Bu rakamın hesaplanması ve tahmininde ağırlık kazanan veriler Dış ticaret, bankacılık, demografi ve Merkezi yönetim bütçesine ait kalemler yanında bazı öncü gösterge niteliğindeki verilerdir. Yapılan hesaplamalar sonunda 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yıldan yıla (2019Ç3-2020Ç3 arası) GSYİH rakamının %8.44 küçüldüğü, çeyrek dönemde (2020Ç3) ise %16.07 büyüme yaşadığı tahmin edilmiştir. Bu büyüme rakamı yılın ilk iki çeyreğindeki sırası ile %7.56 (2020Ç1) ve %13.60(2020Ç2) çeyreklik küçülmeler sonrası

ekonominin açılmasından kaynaklanan büyüme tahminidir. 2020 yılı İlk üç çeyreklik küçülmenin toplam %7.3 olduğu tahmin edilmektedir. Sektörel bazda hesaplama için yeterli veri kaynağı bulunmadığından sektörler bazında küçülme oranları ile ilgili herhangi bir hesaplama veya tahmine gidilmemiştir. Eldeki bazı verilerin GSYİH sektörleri ile ilgili öngöründe kullanılması neticesinde “Mali sektörler”de 3.çeyrekte reel %1 civarı küçülme, ithalat vergileri kaleminde ise reel %25 üzeri küçülme beklentisi hesaplanmıştır. Reel GSYİH rakamları olarak ilgili dönemler için yapılan hesaplamalar neticesinde tahmini GSYİH rakamı 1977 sabit TL fiyatları ile 2020 ilk çeyreği için 17,154.9, ikinci çeyrek için ise 14,821.9 bulunmuştur. Bu son rakam ile 2011 yılındaki GSYİH rakamı olan 14,917’e yakın bir gerileme olduğunu göstermiştir. Eldeki en son verilerle hesaplanan 2020 üçüncü çeyreği için reel GSYİH 17,203 rakamına yanaşmıştır. Devlet Planlama Örgütümüzce 2020 yıl sonu için yapılan hesaplara göre yıllık %14.3 civarı küçülme beklenmektedir.

### **KKTC GSYİH çeyreklik Yılda Yıla büyüme oranları(%) (Ocak 2003-Eyl. 2020)**



### **Küresel Ekonomik Görünüm/TÜRKİYE**

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90’dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitleşecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato’daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti’ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması

durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelere özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

## **KAYNAK:TÜİK-KKTC DEVLET PLANLAMA ÖRGÜTÜ**

### **5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER**

#### **5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,**

Değerleme konusu gayrimenkul, Merit Park Otel, Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu / Girne konumlandır. Ercan Havaalanı'ndan öncelikle ana bağlantı aksından Lefkoşa'ya devam edilip, Gönyeli kavşağından Girne'ye ve Güzelyurt istikametinde 6-7 km. devam edilerek Karaoğlanoğlu Mevkii'ne ulaşılır. Gayrimenkul, Karaoğlanoğlu Mevkii'nde yolun sağ kolunda, iç tarafta deniz kıyısında yer alan 5 yıldızlı otel ve casinodur. Gayrimenkul, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Girne Karaoğlanoğlu Köyü Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 91/5 Parsel üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık 40 dönüm arazi üzerinde denize cepheli konumda inşa edilmiştir. Girne-Güzelyurt Karayolu'na 400-500 metre, Girne Şehir Merkezi'ne 6-7 km, Lefkoşa Şehir Merkezine 27-28 km, Ercan Havaalanı'na 50 km mesafededir.



Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yer alan beş yıldızlı oteller çoğunlukla Girne çevresinde, taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumlanmıştır. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, çoğunlukla yarım pansiyon sistemiyle hizmet vermektedir. Oteller en yüksek doluluğu Haziran - Temmuz - Ağustos aylarında yakalamaktadır.

KKTC otellerinde Casino, dolulukları yaz kış yüksek tutması açısından önemli bir unsurdur. Bütün beş yıldızlı otellerde ve daha küçük çaplı otellerde de Casino bulunmaktadır. Yaz aylarında bölgeye gelen turistler daha çok deniz turizmi için bölgeyi tercih etmekte iken, kış ve bahar aylarında özellikle

kumarhane müşterilerinin ve nispeten kongre müşterilerinin otellerde konakladığı ve otel doluluklarını arttırdığı görülmektedir.

Değerleme konusu tesisin konumlandığı bölge, Kervansaray Mevkii olarak adlandırılmakta olup, bölgeye bu ismi Kervansaray Konutları vermektedir. Bölgede, yol kenarlarında tek katlı ya da dubleks villa projeleri bulunmakta olup, ayrıca bazı turistik restoranlar da bulunmaktadır. Bölge Resort Otel ve Casino Turizmi açısından gelişmekte olan bir bölgedir.

## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti açık adresli, tapu kayıtlarında 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 m<sup>2</sup>) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel olarak inşaa edilmiştir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme Karkas
<b>Binanın Kat Adedi</b>	A Blok: 2 Bodrum + Zemin +Zemin Ara Kat+3 Normal Kat B ve C Bloklar: Bodrum + Zemin +Zemin Ara Kat+3 Normal Kat
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	Brüt 31.231 m <sup>2</sup> (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
<b>Binanın Yaşı</b>	14
<b>Elektrik</b>	Mevcut
<b>Trafo</b>	2 Adet Mevcut
<b>Jeneratör</b>	2 Adet Mevcut
<b>Su</b>	Deniz suyunun arıtılarak kullanılabilir hale getirilmesi için tesis edilen arıtma sistemi ve atık su arıtma tesisleri mevcut ve faaldir.
<b>Su Deposu</b>	Mevcut (700 ton kapasiteli)
<b>Kanalizasyon</b>	Biyolojik Arıtma Sistemi
<b>Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi</b>	Güneş enerjisi panelleri ve LPG yakıtlı ısı kazanları-Chiller Grubu-Merkezi Sistem
<b>Asansör</b>	4 Adet Müşteri, 4 Adet Personel
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı</b>	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur.
<b>Otopark</b>	Mevcut

### Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 40.654.37 m<sup>2</sup> arazi üzerine kurulmuş olan 286 odası, açık ve kapalı havuzları, restoranları, özel plajı, tenis kortu, anfı tiyatrosu, fitness salonu, SPA Merkezi ve Casino'su bulunan ve MERİT PARK OTEL adı altında faaliyet gösteren 5 yıldızlı bir oteldir.

Söz konusu otel, Girne Kalesi'nden esinlenerek dizayn edilmiş olup, mimari olarak kale şeklindedir. Mimari projesine göre A-B-C olarak adlandırılan 3 bloktan oluşmaktadır. A Blok 7 Kat, B ve C Blok 6 katlıdır. Diğer bloklardan farklı olarak A Bloкта 2.Bodrum kat mevcut olup Casino olarak kullanılmaktadır.



Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	İlave Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	
2.Bodrum kat	2.981	235	3.216	-
1.Bodrum kat	7.387	725	8.112	-
Zemin kat	5.414	85	5.499	43
Zemin ara kat	4.363	962	5.325	62
1.Normal kat	3.667	64	3.731	68
2.Normal kat	3.667	64	3.731	64
3.Normal Kat	3.752	1.026	4.778	62

Merit Park Otel'in mimari projesine göre 299 olan oda sayısı 2014 yılında yapılan tadilatla birlikte 13 oda arasındadaki duvarlar yıkılarak birleştirilmiş, oda türleri değiştirilmiş ve oda sayısı 286'ya düşürülmüştür. Mevcut duruma göre oda tipleri ve katlara dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

#### MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ	ODA SAYISI	ZEMİN KAT	ZEMİN ARA KAT	1.KAT	2.KAT	3.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	253	41	62	64	48	34	253
ENGELLİ ODA	6	2		2		2	6
SUİT ODA	27	4		9	14		27
DELLUX SUİT ODA	4	2		2			4
KİNG(KRAL ODASI)	6	2		2		2	6

2.Bodrum katın tamamı Casino kullanımındadır. Kata otel binası içerisinden merdivenler ve asansör ile ulaşıldığı gibi bina dışından ayrı bir giriş ile de ulaşılmaktadır. Bu girişin bulunduğu bölümde casinoya ait otopark alanı bulunmaktadır. Kat kendi içerisinde giriş holü, vestiyer, casino, bar, kat ofisleri, yangın merdivenleri, teknik hacimler, servis girişi, depo hacimlerinden oluşmaktadır. Bu katta zeminler casino bölümlerinde halı, ıslak zeminler ve merdivenler granit kaplıdır. Duvarlar dekoratif kaplama, tavanlar alçıpan asma tavanıdır. Kapılar ahşap, pencereler PVC doğramadır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

1.Bodrum katta ana restoran, mutfaklar, soğuk hava depoları, ihtiyaca göre bölümlendirilebilen toplantı salonları, fuaye alanı, çocuk kulübü, çamaşırhane, personel yemekhanesi, su deposu, teknik personel ofisleri yer almaktadır. Bu katta zeminler toplantı odaları ve çocuk kulübünde halı, ortak alanlar kısmen halı kısmen seramik, restoran bölümü seramik kaplıdır. Duvarlar kısmen dekoratif kısmen kağıt kaplıdır. Tavanlar alçıpan asma tavanıdır. Kapılar ahşap, pencereler PVC doğramadır. Ofis bölümlerinde alüminyum doğramadır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Zemin kat otel ana giriş katıdır. Bu katta giriş holü, resepsiyon, lobi, lobi bar, restoran, kuaför salonu, dükkanlar, kat ofisleri, 21 adet standart oda, 20 adet standart twin oda ve 2 adet engelli odası olmak üzere toplam 43 oda, SPA merkezinin kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı sauna, buhar odası, fitness center ve soyunma odaları yer almaktadır. Bu katta zeminler koridorlarda halı, ortak alanlarda granit, ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar kısmen dekoratif kısmen kağıt kaplıdır. Tavanlar alçıpan asma tavanıdır. Kapılar ahşap, pencereler PVC doğramadır. Ofis bölümlerinde alüminyum doğramadır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Zemin Ara Katta; SPA merkezi ve masaj odaları, 33 adet standart oda, 23 adet standart twin oda ve 6 Standart Fmly oda olmak üzere toplam 62 adet oda yer almaktadır.

1. Normal Katta; 32 adet standart oda, 20 adet standart twin oda, 12 adet standart family oda ve 4 adet süit oda olmak üzere toplam 68 oda ve kat ofisleri almaktadır.

2. Normal Katta; 19 adet standart oda, 22 adet standart twin oda, 7 adet standart family oda, 9 adet suit oda ve 2 adet deluxe suit oda olmak üzere toplam 59 adet oda ve kat ofisleri yer almaktadır.

3. Normal Katta; 17 adet standart oda, 15 adet standart twin oda, 6 adet standart family oda, 27 adet suit oda ve 2 adet kral (king) oda olmak üzere toplam 54 adet oda ve kat ofisleri yer almaktadır.

-Otelde 122 adet standart oda, 100 adet standart twin oda, 2 adet engelli odası, 31 adet standart family oda, 27 adet suit oda, 2 adet delux suit oda, 2 adet kral (king) oda olmak üzere toplam 286 adet oda bulunmaktadır.

- Standart oda tiplerinde oda büyüklükleri 23 ile 36,6 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Banyo büyüklükleri ise 4,9 ve 6,2 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Suit odalarda 43,5 m<sup>2</sup> oda, banyo 9 m<sup>2</sup>, WC ise 3,2 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Deluxe suit odalarda 67,3 m<sup>2</sup> oda, banyo 14,2 m<sup>2</sup>, WC ise 2,5 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Kral daireleri 150 m<sup>2</sup> oda, 18,6 m<sup>2</sup> banyo alanına sahiptir.

- Odalar birleştirilmek suretiyle toplam oda sayısı 299'dan 286'ya düşürülmüş ancak kat alanı ve oda m<sup>2</sup>'lerinde bir değişiklik olmamıştır.

-Zemin ara kat ve normal katlarda koridorlar ve oda zeminleri halı, ıslak zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar kısmen dekoratif kısmen kağıt kaplıdır. Tavanlar alçıpan asma tavanıdır. Kapılar ahşap, pevcereler pvc doğramadır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

- Otel binası içerisinde 113 m<sup>2</sup> su yüzeyine sahip kapalı yüzme havuzu, restoranın yer aldığı deniz cephesinde ise 996 m<sup>2</sup> su yüzeyine sahip açık yüzme havuzu bulunmaktadır. Otelin ana restoranı 928 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir.

- Otel binası dışında parsel üzerinde arıtma tesisi, 2 adet tenis kortu, amfi tiyatro, rekreasyon alanları ve prefabrik depo yer almaktadır. Bu yardımcı binaların kullanım alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	
Dinlenme Soyunma Odaları, WC ve Duşlar	320
Trafo + Jeneratör Binası	216
Servis Avluları	414
Amfi tiyatro ve Soyunma Odaları	195
Arıtma Tesisi	392
Buharlaştırıcı	9
Prefabrik Depo	300
Çöp Odası	62
Su Deposu	248
<b>Toplam</b>	<b>2.156</b>

-Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

- Otele ait plaj ve tesisleri mevcuttur

-Tesisin konumlandığı arazi, yer yer düz ve yer yer engebeldir. Bu yükseklik farklılıkları tesiste, manzaradan faydalanma amaçlı olarak kullanılmaktadır. Tesisin kendisine ait plaj alanı en alt kotu oluşturmaktadır.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

<b>Kaza</b>	:	Girne
<b>Kasaba veya Köy</b>	:	Karaoğlanoğlu
<b>Mevkii</b>	:	Kuzguncuk
<b>Pafta No</b>	:	XII
<b>Harita No</b>	:	10 E1 E2
<b>Parsel No</b>	:	91/5
<b>Koçan No</b>	:	31
<b>Yüzölçümü</b>	:	30 Dönüm, 1 Evlek, 2000 Ayak Kare (*)
<b>Niteliği</b>	:	Hali Arazi(**)
<b>Kiralayan</b>	:	K. K. T. C. Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi (***)
<b>Kiracı</b>	:	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
<b>Kira Müddeti</b>	:	01.08.2003 tarihinden 31.07.2052 tarihine kadar 49 Yıldır.
<b>Yıllık Kira Bedeli</b>	:	D-294/2008 no'lu dosyada dosyalanmıştır.

(\*) KKTC'de alan ölçüleri olarak dönüm, evlek ve ayakkare kullanılmaktadır. 1 dönüm=1337,8037800057044 m<sup>2</sup>, 1 evlek= 334,4509400013988 m<sup>2</sup>, 1 ayakkare=0.09290304 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca, 1 dönüm=4 evlek, 1 evlek=3.600 ayakkare'dir. (Türkiye Alan Ölçü Birimlerine Göre Toplam 40.654,37 m<sup>2</sup>'dir.)

(\*\*) Değerleme konusu arazi KKTC mülkiyet sistemi içerisinde "Hali Arazi" olarak tanımlanmaktadır.

(\*\*\*) Bu arazilerin mülkiyeti KKTC Maliye Bakanlığı'na ait olup 01.08.2003 tarihinden 31.07.2052 tarihine kadar Üst Hakkı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi'ne aittir.

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

KKTC Tapu ve Kadastro Daireleri'nde tapu kütüğü üzerinden inceleme yapılamamaktadır. Taşınmazlar üzerindeki takyidatların araştırılması amacıyla sadece malik ya da noterden düzenlenen vekaletname ile yetkilendirdiği kişilerce ilgili daireden "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi" temin edilebilmektedir.

KKTC Tapu ve Kadastro Dairesi Girne Kaza Tapu Amirliği'nden temin edilen ve tarafımıza iletilen "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi"ne ve ipotek resmi senetlerine göre taşınmaz üzerinde aşığıdaki engeller bulunmaktadır;

15.11.2015 Tarihli Fiba Banka A.Ş lehine 42.000.000 EURO bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır.

16.11.2015 Tarihli Credit Europe Bank lehine 21.000.000 EURO bedelle 2. Derece ipotek bulunmaktadır.

24 Ekim 2015 tarihli Tapu ve Kadastro Dairesi Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi ve ipotek resmi senetleri ekte sunulmaktadır.

### **Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa Girne Kazası Karaoğlanoğlu Kasaba/Köyü, Kuzguncuk mevki, XII pafta10 E1 Plan no, 91/5 parsel sayılı, 30 Dönüm, 1 Evlek, 2000 ayakkare (Türkiye Alan Ölçü Birimlerine Göre Toplam 40.654,37 m<sup>2</sup>) yüzölçümüne sahip olup mülkiyeti K.K.T.C Maliye Bakanlığı'na aittir.

K.K.T.C Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi tarafından **15.07.2003 tarihli** ilk sözleşme ile **01.08.2003** tarihinden **31.07.2052** tarihine kadar 49 yıllığına Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.ne kiralanmış olup (Bu ilk sözleşmede kiracı "T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak yer almakta olup, 21.09.2006 tarihinde isim değişikliği yapılarak kiracı "Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi" olarak onaylanmıştır

Yine K.K.T.C Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile T-T Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında düzenlenen **15.07.2003 tarihli** ilk kira sözleşmesinde taşınmazın yüzölçümü "yaklaşık 37 dönümlük arazi" olarak belirtilmiş iken 03.06.2008 tarihli, Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi ile Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü arasında imzalanan protokol 4'te "taşınmazın yüzölçümü 30 dönüm 1 evlek 2000 ayakkare" olması konusunda mutabık kalınmıştır.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. tarafından arsa üzerine 5 Yıldızlı otel inşa edilmiştir. İnşaatın tamamlanmasını müteakip söz konusu otel Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Kiralayan) ile Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi (Kiracı) arasında imzalanan 03.12.2007 tarihli sözleşme ile ikinci 5 yılı opsiyonlu olmak üzere 5 +5 yıl müddetle kiralanmış ve "MERCURE OTEL" adı altında faaliyete geçmiştir.

Otelin bodrum katında yer alan casino ise Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Kiralayan) ile Voyager Kıbrıs Limited (Kiracı) isimli firma arasında imzalanan 15.03.2007 tarihli sözleşme ile yine ikinci 5 yılı opsiyonlu olmak üzere 5 +5 yıl müddetle kiralanmıştır.

Her iki firma ile yapılan sözleşmede belirlenen ilk 5 yıllık sürelerinin sona ermesi akabinde süre uzatımı yapılmamış ve her iki sözleşme de fesh edilerek Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi'in kiracılık sıfatı sona erdirilmiştir.

Bu kez Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ile Voyager Kıbrıs Limited isimli firma arasında imzalanan 15.05.2012 tarihli yeni kira sözleşmesi ile casino dahil otelin tamamı 20 yıl müddetle Voyager Kıbrıs Limited tarafından kiralanmış ve isim değişikliği yapılarak "MERİT PARK OTEL VE CASİNOSU" adı altında faaliyete geçirilmiştir

### **Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. lehine 49 yıl süreli müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı", Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. nin "Üst (İnşaat) Hakkı" üzerinde de Fiba Banka A.Ş lehine 15.11. 2015 tarihli 42.000.000 € ve Credit Europe Bank Lehine 16.11.2015 tarihli 21.000.000 € bedelli iki adet ipotek bulunmaktadır.

## Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

1.Derece İpotek sahibi Fibabanka'dan 27.12.2019 tarihinde alınan yazıya göre taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. firmasına mevcut proje kredisinin refinansmanı için 27.10.2015 tarihli sözleşme kapsamında kullanılmış olan 30.000.000 EURO tutarındaki kredinin teminatına yönelik olarak alınmıştır.

2. Derece İpotek sahibi Credit Europe Bank'tan 30.12.2019 tarihinde alınan yazıya göre taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat A.Ş. firmasının 06.11.2015 tarihi itibarıyla kullanmış olduğu 15.000.000 EURO tutarındaki proje finansmanı kapsamındaki kredinin teminatına yönelik olarak alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Türkiye'deki imar sisteminden farklı olarak, KKTC'de imar planları yerine emirnameler ile yapılaşma mümkün olabilmektedir.

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 Şeridine** 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, İnşaat 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.

#### 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, Kadastral Pafta Haritası, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi yerine geçen Girne Belediyesi Onay Belgesi, tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

27.02.2004 tarihli **"Girne Belediyesi Bina, Yol, Taksimat, Bölme Ruhsatı"** belgesi; "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" konuludur.

19.02.2008 tarihli “Girne Belediyesi Bina, Yol, Taksimat, Bölme Ruhsatı” belgesi; “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

07.04.2008 tarihli “Girne Belediyesi Onay Belgesi (Final Approval)”ne göre, 27/02/04 ve 19/02/2008 tarihli, 4621 numaralı izinler onaylanmıştır. Bu belge Türkiye sistemindeki yapı kullanma izin belgesinin karşılığıdır

Girne Belediyesi’nde değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin imar arşiv dosyasının incelenmesine izin verilmemiş olup, gerek ruhsat gerek iskan gerekse mimari proje bilgileri müşteri tarafından temin edilmiştir. Ancak her belgenin üzerinde yetkili mercilerin onayı olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu tesise ilişkin onaylı mimari proje 14-01-08 tarih 03/965 numaralıdır.

Gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı “Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” ile uyumludur.

### **5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR**

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

### **5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

Değerleme konusu taşınmazın da içerisinde yer aldığı kahverengi bölgelerde 23.05.2013 tarihli Emirname değişikliği ile imar hakkı değiştirilmiştir. Buna göre inşaat toplam alan oranı 0,50/1 iken 0,60/1 olmuş, inşaat taban alanı oranı ise %15 iken %20, Bina Toplam Yüksekliği ise 16.20 metre (53 ayak) iken 15.24 metre (50 ayak) olmuştur.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ile Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Ltd. Şti. arasında imzalanan 03.12.2007 tarihli kiralama sözleşme süresi dolması akabinde fesh edilmiş ve Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ile Voyager Kıbrıs Limited isimli firma arasında 15.05.2012 tarihinde imzalanan yeni kira sözleşmesi ile Casino dahil 5 yıldızlı otelin tamamı Voyager Kıbrıs Limited isimli firma tarafından kira başlangıç tarihinden itibaren başlamak üzere 20 yıl süre ile kiralanmıştır. Otel ismi de yeni kira dönemi ile birlikte “Merit Park Otel ve Casino” olarak değişmiştir.

### **İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın da içerisinde yer aldığı kahverengi bölgelerde 23.05.2013 tarihli Emirname değişikliği ile imar hakkı değiştirilmiştir. Buna göre inşaat toplam alan oranı 0,50/1 iken 0,60/1 olmuş, inşaat taban alanı oranı ise %15 iken %20, Bina Toplam Yüksekliği’i ise 16.20 metre (53 ayak) iken 15.24 metre (50 ayak) olmuştur. Bu yapılan değişiklik imar hakları bakımından parsel lehine (olumlu) bir değişiklik olarak değerlendirilmektedir.

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

-Ercan Havaalanı uluslararası uçuşa açık bir havalimanı değildir. Bu nedenle gelen turist sayısı kısıtlıdır.

### **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Mevcut otel arazisi KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü'nün mülküdür ve 49 yıl süre ile üst hakkı sözleşmesi ile kiralanmıştır.

40.000 m<sup>2</sup> den büyük arsa üzerine ve denize cepheli konumda inşa edilmiştir.

Değerleme konusu otel inşaatına 2004 yılında başlanmış ve 2007 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

2013 yılı başında otel kiracısının değişmesinin ardından otel genelinde bir yenileme yapılmıştır. Gerek otel odaları, gerek SPA restoran gibi ortak alanlarda inşaat malzemeleri yenilenmiş, otel daha yeni bir görünüme kavuşmuştur.

Otel odalarının büyük çoğunluğu deniz manzaralıdır.

Bünyesinde Casino bulunmaktadır. Otel ve Casino işletmesi aynı firmadır ve 20 yıl gibi uzun süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bu anlamda ticari getirisi yüksek 5 yıldızlı turistik bir tesistir.

Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir. Rekreasyon alanları oluşturulmuştur.

Deniz suyunun arıtılarak kullanılabilir hale getirilmesi için tesis edilen arıtma sistemi ve atık su arıtma tesisleri mevcut ve faaldir.

Girne, Lefkoşa merkezlerine ve Ercan Havaalanı'na ulaşımı kolaydır.

KKTC' nin turizm bölgesi Girne'dir. Taşınmazın bulunduğu bölge gerek Girne merkezine yakınlığı gerekse de oteller bölgesinde yer alması dolayısıyla çekim kabiliyeti yüksektir.

## **6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.



## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı Dönüm (KKTC)	Fiyatı (£)	Birim Dönüm Fiyatı (£)	Kaynak
<b>Emsal 1</b>	Girne Merkezde	Taşınmaza uzak bir konumda Otel İmarlı Arsa	10 dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	20.000.000	2.000.000	Sahibinden 0 (545) 6132323
<b>Emsal 2</b>	Girne-Alsancak arası	Benzer Konumda Sahile uzak bir konumda konut arsası	33 Dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	6.500.000	196000	Sahibinden 0 (533) 8304763
<b>Emsal 3</b>	Girne-Karşıyaka	Merkezi konumda sahile cepheli ticari imarlı arsa	1 Dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	2.900.000	290.000	Sahibinden 0 (545) 923 46 81
<b>Emsal 4</b>	Girne-Esentepe	Denize yakın konumda Ticari İmarlı Arsa	2 dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	500.000	250.000	I Q Global Emlak 0542 866 06 06
<b>Emsal 5</b>	Karaoğlanoğlu Eski Bungalov evlerin bulunduğu parsel. Değerleme konusu parselin çok yakınında.	Taşınmaza yakın konumda deniz manzaralı , turizm imarlı Arsa	3 Dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	750.000	200.000	Cypomax Emlak 0533 882 31 87

(\*) KKTC'de alan ölçüleri olarak dönüm, evlek ve ayakkare kullanılmaktadır.

1 dönüm=1337,8037800057044 m<sup>2</sup>, 1 evlek= 334,4509400013988 m<sup>2</sup>, 1 ayakkare=0.09290304

m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca, 1 dönüm=4 evlek, 1 evlek=3.600 ayakkare'dir. Türkiye Alan Ölçü Birimlerine Göre Toplam 40.654,37 m<sup>2</sup>'dir.

ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU										
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Alan (KKTC Dönümü)	10	KKTC Dönümü	33	KKTC Dönümü	1	KKTC Dönümü	2	KKTC Dönümü	3	KKTC Dönümü
<b>İstenen Fiyat (£/KKTC Dönümü)</b>	2.000.000		196.000		290.000		250.000		200.000	
<b>Pazarlıklı Fiyat (£/KKTC Dönümü)</b>	1.500.000		176.400		261.000		235.000		180.000	
<b>Konum Düzeltmesi (+-%)</b>	-50%		30%		0%		-20%		-5%	
<b>Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)</b>	-50%		0%		-10%		-5%		-10%	
<b>İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)</b>	-30%		20%		10%		5%		00%	
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat</b>	262.500	(£/KKTC Dönümü)	275.184	(£/KKTC Dönümü)	258.390	(£/KKTC Dönümü)	187.350	(£/KKTC Dönümü)	155.000	(£/KKTC Dönümü)
<b>Emsal Ortalaması</b>	~227.000									(£/KKTC Dönümü)

-Çalışmada 31.12.2020 Tarihli T. C. Merkez Bankası 1 EURO Alış Kuru: 9,0079.- TL kullanılmıştır  
-Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleştirilmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.

-Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

-Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 227.000 EURO/KKTC Dönümü olabileceği kanaatine varılmıştır.

-Birim m<sup>2</sup> arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

Arsa Kalan Üst Hakkı Değeri (EURO)*	98.829
Arsa Büyüklüğü (KTCC Dönümü)	30,39
Toplam Arsa Değeri (EURO)	3.003.413
Toplam Arsa Değeri (TL)	27.781.570
Birim Arsa Değeri (EURO/KKTC Dönümü)	2227.000
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	32

\*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak ilk olarak 2/3’ü alınmıştır. Ardından 49 yıllık üst hakkından kalan süre hesaplanarak üst hakkının bugünkü birim arsa değeri bulunmuştur.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri = (Birim Arsa Değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre)

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri = (227.000 € x 2/3 x 32 /49)

#### **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın mevki, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde 5 yıldızlı prestijli bir otel bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, KKTC alan ölçü birimlerine göre **1 Dönüm arazi değeri 227.000 EURO** olarak takdir edilmiş ve 49 yıllık (üst hakkının) kira süresinin kalan süresinin arsa değeri **EURO ve TÜRK LİRASI** üzerinden hesaplanmıştır

#### **6.6 MALİYET YÖNTEMİ**

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

## MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

	TOPLAM İNŞAAT ALANI	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ- EURO/m <sup>2</sup>	TOPLAM MALİYET/EURO	YIPRANMA SONRASI TOPLAM MALİYET/EURO
2.BODRUM KAT	31.241	1.400	43.737.400	39.363.660
1.BODRUM KAT				
ZEMİN KAT				
1.KAT				
2.KAT				
3.KAT				
4.KAT				
EK TESİSLER	2.156	300	646.800	582.120
HAVUZ	996	715	712.140	640.926
ÇEVRE DÜZENİ				1.300.000
TOPLAM	34.383		45.096.340	41.886.706
ARSA DEĞERİ				3.013.413
TOPLAM DEĞER				44.900.119 ~44.900.000

Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi "Girne Belediyesi Onay Belgesi (Final Approval)"ne göre 07.04.2008'dir. (Bu belge Türkiye sistemindeki yapı kullanma izin belgesinin karşılığıdır) Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu ve 2013 yılında yapılan tadilat ve yenilemeler dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otel gelir projeksiyonu gösterilmiştir

#### . Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 286 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranının 2021 yılında %61 olarak gerçekleşeceği ve 2028 yılında %93 ulaşacağı sonraki yıllarda sabit dolulukta %93 doluluğa ulaşacağı ve %93 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2021 yılı içinde 98 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %85'i, diğer gelirlerin ise % 15 olacağı varsayılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2021 yılında %36 ,2022 yılı için %38,2023 yılı için %40 ,2024 yılında %42 ,2026 yılında %44 oranında olacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Casino gelirleri için geçmiş dönemlerde yapılan kiralama sözleşmeleri esas alınmıştır. Yeni yapılan sözleşmede otel ve casino kira gelirleri ayrı ayrı gösterilmemiştir. Bu sebeple eski sözleşmedeki casino kira gelirleri sözleşmedeki artış oranlarına uygun olarak arttırılmış ve 2021 yılı için kira geliri 3.357.110 EURO olarak hesaplanmıştır.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 1.552.-Euro alınmıştır. Bu değer in yıllar içerisinde %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %2'si olarak kabul edilmiştir.

Yıllık üst hakkı bedeli 2020 için 11.690.-Euro olarak hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda üst hakkı bedelinin yıllık %2 oranında artacağı öngörülmüştür.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır

- Çalışmalar, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-10 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

1 EURO Alış	9,0079 TL
-------------	-----------

#### FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR

Merit Park Hotel (5 yıldızlı)	
Oda Sayısı	286
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	104.390
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	15%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	2,00%
Enflasyon Oranı (İlk 10 yıl) (%) (EURO)	2%
Enflasyon Oranı (11. yıl ve sonraki yıllar) (%) (EURO)	1%

Merit Park Otel Nakit Akışı (EURO)										
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
<b>Otel Fonksiyonu</b>										
Yıllık Oda Kapasitesi	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390
Doluluk Oranı	61%	66%	73%	80%	85%	90%	92%	93%	93%	93%
Satılan Oda Sayısı	63.678	68.897	76.205	83.512	88.732	93.951	96.039	97.083	97.083	97.083
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	98,00	100,94	103,97	107,09	109,23	111,41	113,64	115,91	118,23	120,60
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	6.240.434	6.954.504	7.922.865	8.943.070	9.692.052	10.467.416	10.914.026	11.253.310	11.478.376	11.707.944
Diğer Gelirler (EURO)	936.065	1.043.176	1.188.430	1.341.461	1.453.808	1.570.112	1.637.104	1.687.997	1.721.756	1.756.192
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	<b>7.176.499</b>	<b>7.997.679</b>	<b>9.111.295</b>	<b>10.284.531</b>	<b>11.145.860</b>	<b>12.037.529</b>	<b>12.551.130</b>	<b>12.941.307</b>	<b>13.200.133</b>	<b>13.464.135</b>
GOP (%)	36%	38%	40%	42%	44%	45%	45%	45%	45%	45%
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)</b>	<b>2.583.540</b>	<b>3.039.118</b>	<b>3.644.518</b>	<b>4.319.503</b>	<b>4.904.178</b>	<b>5.416.888</b>	<b>5.648.009</b>	<b>5.823.588</b>	<b>5.940.060</b>	<b>6.058.861</b>
Casino Kira Geliri	3.357.110	3.659.250	3.878.805	3.956.382	4.035.509	4.116.219	4.198.544	4.282.515	4.368.165	4.455.528
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	<b>5.940.650</b>	<b>6.698.368</b>	<b>7.523.324</b>	<b>8.275.884</b>	<b>8.939.688</b>	<b>9.533.107</b>	<b>9.846.552</b>	<b>10.106.103</b>	<b>10.308.225</b>	<b>10.514.389</b>
Yenileme Maliyeti (EURO)	210.672	233.139	259.802	284.818	303.627	323.075	334.993	344.476	351.366	358.393
Emlak Vergisi (EURO)	1.552	1.583	1.615	1.647	1.680	1.714	1.748	1.783	1.818	1.855
Bina Sigorta (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	11.690	11.924	12.163	12.406	12.654	12.907	13.165	13.428	13.697	13.971
<b>Toplam Giderler (EURO)</b>	<b>223.914</b>	<b>246.646</b>	<b>273.579</b>	<b>298.871</b>	<b>317.961</b>	<b>337.695</b>	<b>349.906</b>	<b>359.688</b>	<b>366.881</b>	<b>374.219</b>
<b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>	<b>5.716.736</b>	<b>6.451.723</b>	<b>7.249.744</b>	<b>7.977.013</b>	<b>8.621.726</b>	<b>9.195.412</b>	<b>9.496.646</b>	<b>9.746.415</b>	<b>9.941.343</b>	<b>10.140.170</b>

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043
104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390
93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083
122,41	124,24	126,11	128,00	129,92	131,87	133,84	135,85	137,89	139,96	142,06	144,19	146,35
11.883.563	12.061.816	12.242.744	12.426.385	12.612.780	12.801.972	12.994.002	13.188.912	13.386.745	13.587.547	13.791.360	13.998.230	14.208.204
1.782.534	1.809.272	1.836.412	1.863.958	1.891.917	1.920.296	1.949.100	1.978.337	2.008.012	2.038.132	2.068.704	2.099.735	2.131.231
<b>13.666.097</b>	<b>13.871.089</b>	<b>14.079.155</b>	<b>14.290.342</b>	<b>14.504.698</b>	<b>14.722.268</b>	<b>14.943.102</b>	<b>15.167.249</b>	<b>15.394.757</b>	<b>15.625.679</b>	<b>15.860.064</b>	<b>16.097.965</b>	<b>16.339.434</b>
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
<b>6.149.744</b>	<b>6.241.990</b>	<b>6.335.620</b>	<b>6.430.654</b>	<b>6.527.114</b>	<b>6.625.021</b>	<b>6.724.396</b>	<b>6.825.262</b>	<b>6.927.641</b>	<b>7.031.555</b>	<b>7.137.029</b>	<b>7.244.084</b>	<b>7.352.745</b>
4.500.084	4.545.084	4.590.535	4.636.441	4.682.805	4.729.633	4.776.929	4.824.699	4.872.946	4.921.675	4.970.892	5.020.601	5.070.807
<b>10.649.827</b>	<b>10.787.074</b>	<b>10.926.155</b>	<b>11.067.095</b>	<b>11.209.919</b>	<b>11.354.654</b>	<b>11.501.325</b>	<b>11.649.961</b>	<b>11.800.586</b>	<b>11.953.230</b>	<b>12.107.921</b>	<b>12.264.685</b>	<b>12.423.552</b>
363.324	368.323	373.394	378.536	383.750	389.038	394.401	399.839	405.354	410.947	416.619	422.371	428.205
1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.029	2.049	2.069	2.090	2.111
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.111	14.252	14.394	14.538	14.684	14.830	14.979	15.129	15.280	15.433	15.587	15.743	15.900
<b>379.308</b>	<b>384.467</b>	<b>389.699</b>	<b>395.004</b>	<b>400.383</b>	<b>405.837</b>	<b>411.368</b>	<b>416.976</b>	<b>422.662</b>	<b>428.429</b>	<b>434.275</b>	<b>440.204</b>	<b>446.216</b>
<b>10.270.520</b>	<b>10.402.607</b>	<b>10.536.456</b>	<b>10.672.091</b>	<b>10.809.536</b>	<b>10.948.816</b>	<b>11.089.957</b>	<b>11.232.985</b>	<b>11.377.924</b>	<b>11.524.802</b>	<b>11.673.645</b>	<b>11.824.481</b>	<b>11.977.336</b>

29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052
104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390
93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083	97.083
148,55	150,78	153,04	155,33	157,66	160,03	162,43	164,86	167,34
14.421.327	14.637.647	14.857.211	15.080.070	15.306.271	15.535.865	15.768.903	16.005.436	16.245.518
2.163.199	2.195.647	2.228.582	2.262.010	2.295.941	2.330.380	2.365.335	2.400.815	2.436.828
<b>16.584.526</b>	<b>16.833.294</b>	<b>17.085.793</b>	<b>17.342.080</b>	<b>17.602.211</b>	<b>17.866.244</b>	<b>18.134.238</b>	<b>18.406.252</b>	<b>18.682.345</b>
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
<b>7.463.037</b>	<b>7.574.982</b>	<b>7.688.607</b>	<b>7.803.936</b>	<b>7.920.995</b>	<b>8.039.810</b>	<b>8.160.407</b>	<b>8.282.813</b>	<b>8.407.055</b>
5.121.515	5.172.730	5.224.457	5.276.702	5.329.469	5.382.764	5.436.591	5.490.957	5.545.867
<b>12.584.551</b>	<b>12.747.712</b>	<b>12.913.064</b>	<b>13.080.638</b>	<b>13.250.464</b>	<b>13.422.574</b>	<b>13.596.998</b>	<b>13.773.770</b>	<b>13.952.922</b>
434.121	440.120	446.205	452.376	458.634	464.980	471.417	477.944	484.564
2.132	2.153	2.175	2.197	2.219	2.241	2.263	2.286	2.309
0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.059	16.220	16.382	16.546	16.711	16.878	17.047	17.218	17.390
<b>452.312</b>	<b>458.494</b>	<b>464.762</b>	<b>471.118</b>	<b>477.564</b>	<b>484.099</b>	<b>490.727</b>	<b>497.448</b>	<b>504.263</b>
<b>12.132.239</b>	<b>12.289.218</b>	<b>12.448.302</b>	<b>12.609.520</b>	<b>12.772.900</b>	<b>12.938.474</b>	<b>13.106.271</b>	<b>13.276.323</b>	<b>13.448.659</b>

#### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>87.516.184</b>	<b>83.332.632</b>	<b>79.463.783</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>788.337.036</b>	<b>750.652.019</b>	<b>715.801.809</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>87.520.000</b>	<b>83.330.000</b>	<b>79.460.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>788.340.000</b>	<b>750.650.000</b>	<b>715.800.000</b>

## 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Merit Park Otelve Casino işletmecisi (Voyager Kıbrıs Limited) ile Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. arasında imzalanan sözleşme gereğince Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin taşınmazdan elde edeceği kira geliri hesaplanmıştır. Kiralama yöntemine göre gayrimenkulün elde edeceği gelir indirgenmiş nakit akım yöntemi ile hesaplanmıştır.

### **Kira Geliri Varsayımları**

- İşletmeci firma ile Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeye göre 2020 ve 2021 yılları için işletmeci firmanın ödeyeceği kira 4.750.000 EURO olarak hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda ise kira bedelinin sözleşme uyarınca yıllık olarak Eurobor veya %2 oranında hangisi küçük olarak olursa buna göre artacağı kabul edilmiştir.
- Kiralama modelinde bina sigortasının işletmeci tarafından karşılanacağı öğrenilmiştir.
- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 1.552.- EURO alınmıştır. Bu değer yıl içerisinde %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli 2021 yılı için 11.690.-Euro olarak hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda üst hakkı bedelinin yıllık %2 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda kiralama modelinde riskin daha düşük olması nedeniyle indirgeme oranı %8,50 olarak belirlenmiştir.

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)										
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Merit Park Otel Geliri Üzerinden Kira (EURO)	4.750.000	4.750.000	4.750.000	4.750.000	4.750.000	4.797.500	4.845.475	4.893.930	4.942.869	4.992.298
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	11.690	11.924	12.163	12.406	12.654	12.907	13.165	13.428	13.697	13.971
Emlak Vergisi (EURO)	1.552	1.583	1.615	1.647	1.680	1.714	1.748	1.783	1.818	1.855
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.534	11.657	12.990	14.241	15.181	16.154	16.750	17.224	17.568	17.920
<b>Net Gelirler (EURO)</b>	<b>4.726.224</b>	<b>4.724.836</b>	<b>4.723.233</b>	<b>4.721.706</b>	<b>4.720.485</b>	<b>4.766.726</b>	<b>4.813.812</b>	<b>4.861.495</b>	<b>4.909.785</b>	<b>4.958.552</b>

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043
5.042.221	5.092.643	5.143.569	5.195.005	5.246.955	5.299.425	5.352.419	5.405.943	5.460.003	5.514.603	5.569.749	5.625.446	5.681.701
14.111	14.252	14.394	14.538	14.684	14.830	14.979	15.129	15.280	15.433	15.587	15.743	15.900
1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.029	2.049	2.069	2.090	2.111
18.166	18.416	18.670	18.927	19.188	19.452	19.720	19.992	20.268	20.547	20.831	21.119	21.410
<b>5.008.071</b>	<b>5.058.083</b>	<b>5.108.594</b>	<b>5.159.610</b>	<b>5.211.135</b>	<b>5.263.173</b>	<b>5.315.732</b>	<b>5.368.814</b>	<b>5.422.426</b>	<b>5.476.574</b>	<b>5.531.261</b>	<b>5.586.495</b>	<b>5.642.279</b>

29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052
5.738.518	5.795.903	5.853.862	5.912.400	5.971.524	6.031.240	6.091.552	6.152.467	6.213.992
16.059	16.220	16.382	16.546	16.711	16.878	17.047	17.218	17.390
2.132	2.153	2.175	2.197	2.219	2.241	2.263	2.286	2.309
21.706	22.006	22.310	22.619	22.932	23.249	23.571	23.897	24.228
<b>5.698.620</b>	<b>5.755.523</b>	<b>5.812.995</b>	<b>5.871.039</b>	<b>5.929.663</b>	<b>5.988.871</b>	<b>6.048.671</b>	<b>6.109.067</b>	<b>6.170.065</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,30%	3,30%
Risk Primi		4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı		8,00%	9,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>		<b>57.571.207</b>	<b>54.729.354</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>518.595.672</b>	<b>492.996.547</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>		<b>57.570.000</b>	<b>54.730.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>518.600.000</b>	<b>469.440.000</b>



### Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu üst hakkının kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gүнüne indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **4.810.000.- EURO (43.350.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir. Bu hesaplamada iskonto oranı %8,50 olarak belirlenmiştir.

YILLAR	29.12.2018	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	5.221.480

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi	4,40%	4,90%	5,40%
İNDİRGEME ORANI	8,00%	8,50%	9,00%
<b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO)</b>	<b>4.834.704</b>	<b>4.812.424</b>	<b>4.790.349</b>

TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO)	<b>4.812.424</b>
TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (TL)	<b>43.349.833</b>

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAşIK DEğER (EURO)	<b>4.810.000</b>
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAşIK DEğER (TL)	<b>43.350.000</b>

### 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAğLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

### 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

### 6.9. MÜşTEREK VEYA BÖLÜN MÜş KISIMLARIN DEğERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın Otel ve Casino bölümleri 2012 yılına kadar farklı iki firma tarafından işletilmekte iken 15.05.2012 tarihinde Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.ř. ile VOYAGER Kıbrıs Limited isimli firma arasında düzenlenen 20 yıllık Kira Sözleşmesi ile her iki bölümün işletmesi tek bir firmaya verilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle Otel ve Casino bölümleri VOYAGER Kıbrıs Limited isimli firma tarafından yürütölmektedir.

### 6.10.HASILAT PAYLAşIMI VEYA KAT KARşILİğI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **44.900.000. EURO (404.454.710.TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **83.330.000 EURO (750.650.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. İşletmeci firma tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **54.730.000 EURO (493.000.000 TL)** 'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **69.030.000 EURO (621.825.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2020 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **4.810.000.- EURO (43.350.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olup, bu tür mülklerde gelir yaklaşımı ve kira değeri analiziyle hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yöntemiyle hesaplanan değer göz ardı edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde taşınmazın elde edeceği toplam gelir üzerinden brüt işletme gelirleri ardından net işletme gelirleri hesap edilmiştir.

Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır. Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka tarafından kiralanarak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.

### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi yerine geçen Girne Belediyesi Onay Belgesi, Şans Oyunu Salonu Ruhsatı Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

## **7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazın 49 yıllığına “üst hakkı” maliki Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’ye %99986 oranında iştiraki bulunmakta iken, (31.03.2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı Hazirun Cetveli Rapor ekinde sunulmuştur.) geri kalan %0,00014 lik hissenin de 10 Aralık 2014’ tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alındığı ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin %100 hissesine sahip olduğu öğrenilmiştir. Buna ilişkin KAP bildirim raporu ekinde sunulmuştur.

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

Söz konusu tebliğin 22’nci maddesinin “l” ve “n” bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5’inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10’unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28’inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22’nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.

Buna göre; tebliğin 28’inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkânı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5’ini ve aktif toplamının %10’unu aşmalarına imkân tanınmıştır.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin , Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’ndeki %100 oranında iştirakinin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” hususu gayrimenkul değerleme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

## **8. SONUÇ**

### **8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### **8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

**TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ**

<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2020
<b>Değer Tarihi</b>	25.12.2020
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	621.825.000.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	733.753.500.-TL
<b>Pazar Değeri(KDV Hariç)</b>	69.030.000.-EURO
<b>Pazar Değeri(KDV Dahil)</b>	81.455.400.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	43.350.000.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	51.153.000.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	4.810.000.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	5.675.800.-EURO

**NOTLAR**

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =9,0079.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans No:405898

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No:407909

EK 1 - FOTOĞRAFLAR













## EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER



25/10/2017 Tarihinde İZMİR İLİNE BAĞLI KASABA VEYA KÖY PLANLAMA VE ÇEVRE BAKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ tarafından hazırlanan ve 25/10/2017 tarihinde onaylanmıştır.

**PLANLAMA ONAYI  
ÖN ONAY BELGESİ**

1978/14734  
148/14734/14734

**KÜZEV HİSAR TÜRK CUMHURİYETİ  
TURİZM VE ÇEVRE BAKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ**  
KASABA VEYA KÖY PLANLAMA VE ÇEVRE BAKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ

Sayı: Alın Bakanlık Turizm ve İmarat A.Ş. Sayısı 14734/14734/14734  
Adres: Kuvvetler Meydanı, M. F. Köyü, K. Köyü, K. Köyü / G. Köyü  
Tel: 003855033

Planlama Bölümü, yukarıda belirtilen alan ve tesisler hakkında gerekli işlemleri yürütmek üzere, editörün onayına sunulmuş olup, gerekli işlemler tamamlandıktan sonra, aşağıdaki koşullarda ON ONAY edilmiştir.

ONAY NO: 10.011.017

ONAY TARİHİ: 12/10/17

BLOK NO: ---

KAZI: 01/10/17

PAFTA NO: 11

KASABA VEYA KÖY: KASABA VEYA KÖYÜ

HARİTA NO: 10.01-02

BAHALLE: ---

PARSEL NO: 1015

MEVCE: KÜZEV HİSAR

ÖLÇEK: 1/5000

BLOK: ---

KOÇAN NO: 10/10/17

Kasaba veya Köy: G. Köyü  
Mevce: Kuvvetler Meydanı  
Başlık: Kuvvetler Meydanı - 2

Ön Onay işlemi bir planlama KESİN ONAY vermedikçe, Planlama Onay işlemi sayılmaz. Ön Onay işlemi planlama işlemleriyle ilgili olarak, planlama biriminde diğer teknik hizmetler için verilmemekte ve bu planlama

#### **DEĞİŞİMİN YERİ**

Çirine Kalesi, Karadönüçü, Çarşamba KÖYÜ SİDİRÖZÜKÜ İKİNCİ KÖYÜ 912 NUMARLI PARSEL "Çirine II Bölge Planlaması Emniyetleri" kapsamındaki "Sahil Şerh" olarak sınıflandırılmış bölgedir.

İlgili parselin 23/03/2017 tarihinde 03.09/2017 76 sayılı karar ile Devlet, Emek ve Madencilik Bakanlığı Müdürlüğü (Kıyı) TT Turizm İnşaat Terim, Denizcilik, Enerji ve Ticaret Anonim Şirketi Turizm amaçlı Çirine Köyü Çirine II Bölge Çarşamba Köyü SİDİRÖZÜKÜ İKİNCİ KÖYÜ 912 NUMARLI PARSEL "Çirine II Bölge Planlaması Emniyetleri" 49'ncü maddesi kapsamında 25/5/16 par. alan Planlama Çizimi verilmiştir.

#### **YAPILANILACAK GELİŞME, KURAL VE KOŞULLARI**

##### **Yapılacak Gelişme**

##### **SİDİRÖZÜKÜ**

1. Çirine II. Bölge Emniyetleri'nin, 10'uncu maddesinin (10)uncu fıkrasının (b) bendi gereği olarak, "Bu Emniyetler kural ve koşullarına uygun olarak dış- boyutuna tabii olarak, çarşamba köyü, çarşamba köyü, her türlü su olumsuz ve yapıları hizmet verecek birçok diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yapı, yapı, karadönüçü, aydınlatma, fabrika ve benzeri diğer amaçlarla yapılabilecek gelişmeler yapılabilir. Ancak diğer gelişme türleri sahil şerh kapsamında geliştirilemeyecek şekilde yapılabilir."
2. Çirine II. Bölge Emniyetleri'nin, 10'uncu maddesinin (10)uncu fıkrasının (c) bendi gereği olarak, Sahil Şerh olarak belirlenen alan içinde yer alan 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmeinden önce belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki suyun kalitesi en çok yükseltilmesi noktasından bakarak, kara yönünde 50 metre olan alan içerisinde kalan kısımlarında, mevcut ruhsatlandırılmış yapılar ile ve faaliyet amaçlı gelişmeler Çevre Koruma Dairesi, Limanlar Dairesi, Hayvancılık Dairesi, Turizm Planlama Dairesi ve İlgili Belediyelerden izniyle görüş alınması koşulu ile yapılabilir.
3. Çirine II. Bölge Emniyetleri'nin, 10'uncu maddesinin (10)uncu fıkrasının (d) bendi gereği olarak, Sahil Şerh olarak belirlenen alan içinde yer alan ve 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmeinden önce belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki yeraltı suyu alan parsel ve/veya arazilerin suyun kalitesi en çok yükseltilmesi noktasından bakılarak, kara yönünde 50 metre olan alan dışında kalan kısımlarında Sahil Şerhine Turizm Planlama amaçlı gelişmeler ilgili bölge kural ve koşullarına uygun olarak aşağıdaki belirtilen koşullarla yapılabilir.

##### **Kural ve Koşullar:**

##### **Yapılacak yapı ve yükseklik:**

1. Çirine II. Bölge Emniyetleri'nin, 12'nci maddesinin, 10'uncu fıkrası gereği, yukarıdaki 1'inci maddede belirtilen gelişmeler,
  - 1.1. İnşaat Toplam Alan Oran'ının 0.05/1, İnşaat Taban Alanı Oran %5, bina kat sayısı: 2(iki) y, bina yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması,
  - 1.2. Gelişme kapsamındaki herhangi bir binanın parselin deniz hududundan veya denizin yükseldiği en üst noktadan en uzak mesafede konumlandırılması,
  - 1.3. Çevre Koruma Dairesi ve/veya Limanlar Dairesi ve/veya Hayvancılık Dairesi ve/veya İlgili yerel yönetimler ve/veya ilgili yasalar çerçevesinde diğer yetkili kurum ve kuruluşlar ile deniz bilimleri ve/veya deniz biyolojisi alanında yetkin ve uzman olan kurum veya akademik kuruluşların uygun görmesi halinde, bu kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde belirlenecek, deniz hareketlerinden etkilenmeyi önleyecek, kıyının doğal morfolojik yapısının,

Kıy kıyafetlerin, dergi yataklar ve ekolojikleri etkilerinden uygunluk olmasını  
dörtme:

14. Herkes derize elverişli ve uygun kamu binalarında kamu yerlere kullanılmaları sağlanmalı  
özellikle de gerekli düzenlemelerin yapılması ve denetimleri ayrıntılı yapılmalıdır.
2. Dergi 9. Bölge Emniyet Müdürlüğü, 12 ilin müdürlükleri, 27 ilin ilçe müdürlükleri ile ilgili olarak  
maddede belirtilen girişimler, 2023 Ocak-Temmül ayları içerisinde gerçekleştirilmeli ve  
maddede uygun olarak Tuzak Planlama Departmanı dikkatli olarak alınmalı ve gerekli  
amaçları sağlamak için, İçişleri Bakanlığı Alan Denetimi Dairesi, İçişleri Bakanlığı Alan Denetimi  
Müdürlüğü, İlçe Kaymakamları, İlçe Tutanak Kurulları, İlçe Tutanak Kurulları, İlçe Tutanak Kurulları  
konusunda koordinasyon sağlanmalıdır.

Katılma belgelerinde şunlar:

İçişleri Bakanlığı 14 İlçe Müdürlükleri (T) ve (C) belgeleri gereği, "kayıtlı alanlar" için alan  
kullanım alanlarının 5000 metre kare ve üzerinde olduğu alanlarda, kalan alanın %10'u ya da  
alanın tamamı kullanılmalıdır.

#### PLAFLAMA ONAYI İZİN ONAY BAŞVURUSU

Yukarıda belirtilen kural ve koşullara uygun olarak tamamlayıcı belgeleri ilgili alanlara  
onay alınması gerekmektedir. Bunun için planlama onay, kesin onay başvurusuna tabiidir  
planlamada.

Planlama onayı için ilgili alan için [planlama@kocaeli.gov.tr](mailto:planlama@kocaeli.gov.tr) adresine  
planlama onay başvurusu yapılmalıdır. Başvuru için gerekli belgeler aşağıdaki gibidir:  
[planlama@kocaeli.gov.tr](mailto:planlama@kocaeli.gov.tr) adresine yazılmalıdır. Başvuru için gerekli belgeler aşağıdaki gibidir:  
Planlama onay başvurusuna gereklidir.

Bilgilerinize saygı ile sunarız.



OCAK

53



ASLI GİZLİ  
KEMAL ÖZALP  
TARİHİ 2015  
Lokasyon  
No: 28 64 088  
No: 22 90 089  
18/12/2015

**TAPU VE KADASTRO DAİRESİ**  
**DEVLET HAZİNE MALI KİRA BELGESİ**

Kaza : GİRNE  
Kasaba/Köy : KARAOĞLANOĞLU  
Mahalle :  
Mevki : KUZGUNCUK  
Yüz Ölçümü : 30 Dönüm, 1 Evlek, 2000 Ayakkare  
Parsel No : 91/5

Keçan No : HMKK94  
Pafta No : XII  
Harita No : 10.E.1+2  
Ölçek : 1/2500  
Ada/Blok :

Kiralayan : DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ  
Kirası : AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ  
Kira Müddeti : (01/08/2003-31/07/2052) 49 Yıl  
Yıllık Kira Bedeli :  
Mal :  
D 242/08 NÖFLÜ DOĞYADA DOBYALANMIŞ KIRMIZI 21.22 VE 23'DEKİ RUHBATLAR VE ONAY BELGESİ UYARINCA HOTEL-

**Geçit hakkı veya diğer haklar :**

NOT : 2. PARSELİN 1.34 P.Ö. 24.184 AYAKKARE DENİZİ YAPILAN 94-230 AYAKKARE KAMU İÇİMLİKİ YAPILAN 94-199 AYAKKARE 02. PARSELİNİN İKİNCİ İHRAK HAKKINI TÜRÜNDE TAPILAR SİVRİ İMZALENERİNDEN ÖNCE İMHA EDİLMİŞTİR. PARSELİN BU PARSELE 4-7. AYAKKARE SİVRİ İMZALENDİĞİ BULUNDUĞU PARSELİN 2.32 AYAKKARE TAPILAR SİVRİ İMZALENERİNDEN ÖNCE İMHA EDİLMİŞTİR. PARSELİN BU PARSELE 4-7. AYAKKARE SİVRİ İMZALENDİĞİ BULUNDUĞU PARSELİN 2.32 AYAKKARE TAPILAR SİVRİ İMZALENERİNDEN ÖNCE İMHA EDİLMİŞTİR.

Ann Kayıt No : 37  
Eski Kayıt No : HMKK54

Yukarıda tarif edilen malın Devlet Hazine Mali Kira Kütüğünde, aşağıda adı yazılı ve adının karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları **TASDİK OLUNUR.**

Adı Soyadı : AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ  
Adres : GİRNE

Malik Sıra No	Sicil Sayfa No	Kimlik No	Hisse veya Hak	Dosya No
1	HMKK46	YS148	HEPSİ	D 242/2008

2015 seresi 12. sayının 17. günü GİRNE'de kaydolunmuştur.

İhtisap Şekli : KAYITLILIK VE YENİDEN

Satış Bedeli :

Harç Bedeli : 24,50 TL.



ELMAZIYE TEKİRDAĞLI  
Tapu ve Kadastro Müdürü (a)

İmza mührü imza mührü

## GİRNE BELEDİYESİ

1946 - 1955 SENESİNİN YOL VE BİNALAR KANUNU FASİ

VE 55/89 İMAR YASASI (Madde : 11(4)-11(5) B - 32)

## BİNA İNŞASI İÇİN İZİN MÜRACAATI

MÜHÜRLENDİ

ALINMIŞTIR

15.9.2003  
15.9.2003

1. M. Sahibinin ismi : DENİZ EMLAK MÜDÜRÜ DAİRESİ

Adresi : LERKÖSE

2. İnşa edilecek binanın mevki : GİRNE, KARAOĞLANOĞLU

3. Koşan numarası ve tarihi : KIRA ZARFI, 15.7.2003

	Metre Karesi	Bu binaya yüzdelek oranı :	Maliyeti
4 - a) Arsanın alanı	49,516,728.26		
b) Mevcut asli binanın alanı			
(i) Alt katın			
(ii) Birinci katın			
(iii) İkinci katın			
(iv) Üçüncü katın			
(v) 4 ayakta yüksek olan alt katın açık verandaları			
c) Mevcut asli binadan gayri binanın alanı			
d) Yapılacak asli binanın alanı,			
(i) Bodrum	20,300.00		
(ii) Alt katın	5420.00		
(iii) Birinci katın	4800.00		
(iv) İkinci katın	3,300.00		
(v) Üçüncü katın	665.00		
(vi) 4 ayakta yüksek olan alt katın açık verandaları	1870.00		
e) Yapılarak olan asli binadan gayri binanın alanı			

- Maliyet Keşif Miktarı :

a) : Bina (lar) : 14,732,522,000,000.-TL

b) : Alana girmeyen hususlar : HAVUZ (baha sonra yapılacaktır)

Toplam keşif bedeli : 14,732,522,000,000.-TL

6. Yukarıda sözü geçen binalar ne amaçla için kullanılacaktır :

a) : Asli binalar : HOTEL

Asli binadan gayri binalar : /

## GİRNE BELEDİYESİNE

Yukarıda sözü geçen binaları, iki kopya olarak ilişik planlar ve teknik şartlara uygun olarak  
süreyle inşa edilebileceğim için lütfen lazım gelen izin verilmesini rica ederim.

Tarih : 15/9/2003

BELEDİYE MÜHENDİSİNİN GÖRÜŞLERİ :

MAL SAHİBİNİN İMZASI

BELEDİYE BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ :



**EK ŞARTLAR:**

- Bina inşaatı için ilgili dairelerin belirlemiş olduğu tüm istek ve şartlar yerine getirilecektir.
- 1) İnşaat devam ettiği sürece, inşaat alanının çevresi koruyucu bir perde ile (çinko, ahşap veya benzeri malzeme) kapatılacaktır ve inşaat süresince ülkemizde yürürlükte bulunan çalışma yasası kurallarına uyulacaktır.
  - 2) İnşaat müddetince çevre temizliğine azami titizlik gösterilecek, hiçbir inşaat artığı veya malzemesi kamunun kullandığı alanlar içerisine bırakılmayacaktır.
  - 3) Kaldırımlar Belediyenin uygun gördüğü yere ve bina cepheleri boyunca belirlenecek şekilde Belediyemizden alınacak kaldırım projesine göre yapılacaktır.
  - 4) İnşaat alanındaki eksik altyapılar (su, yol v.b.) inşaat sahibi tarafından tamamlanacaktır.
  - 5) İlgili dairelerin görüşleri yerine getirilecektir.
  - 6) İnşaat alanı içerisine belediyemizin tesbit edeceği bir noktaya yeterli sayıda WC içgilerin kullanımı için inşaat edilecektir.
  - 7) Sokak aydınlatma hattı bulunmayan yollardaki inşaat sahipleri sokak hattı maliyetini aynı sokakta bulunan diğer mülk sahipleriyle birlikte ödemekle yükümlüdür.
  - 8) Sözkonusu bölgede belediyemizin içme suyu kaynakları ve çebekeleri yetersiz olduğundan konu inşaat ve tamamlandıktan sonra da otel'e belediyemizin içme suyu temin etmesi mümkün değildir.
  - 9) Otel inşaatı tamamlandıktan sonra meydana gelecek Atık suları "ARITMA TESİSİ" ile arıtılacaktır. Bu konuda belediyemiz arıtma tesisinin kapasitesi ve modeli hakkında sizlere öneride bulunacaktır. Bu konudaki tüm sorumluluk işletmenize ait olacaktır. (Yer seçimi; projelendirme; inşaat işletmesi)
  - 10) Ana caddeden itibaren tesise giden yolda belediyemizin onaylayacağı projeler doğrultusunda kaldırım ve altyapılar dahil sokak aydınlatması da yapılacaktır.
  - 11) Tesis arazi üzerinde oluşacak evsel atıklar için belediyemizin uygun göreceği bir noktaya ve belirlenecek bir büyüklükte soğutma sistemli çöp evleri inşaat edilecektir.
  - 12) Halkın plaja ve denize girmesi hiçbir şekilde engellenmeyecek ve bu konuda belediyece belirlenecek yerlere yatay ve dikey denize ulaşım aksları inşaat edilecektir.
  - 13) Yaz aylarındaki aktiviteler ile ilgili olarak özellikle ses-gürültü kirliliğindeki yasalara uyulacaktır.
  - 14) Bölgedeki bir yeşil alan (çocuk oyun alanı) belediyemizin sunacağı bir proje doğrultusunda işletmenize inşaat edilerek Belediyeye devredilecektir.



BE ŞARTLARI

- 1)Şehir Planlama Dairesi KK63r10ğünün 23/3/2007 tarih ve 2006 Girne II.ci bölge 78 sayılı şartlarına uyulacaktır.
- 2)Şehir Planlama Dairesinin 3/12/2007 tarih ve 2007 Girne II.ci bölge 1355 sayılı şartlarına uyulacaktır.
- 3)Devlet Planlama Orgütünü 27/12/2007 tarihli şartlarına uyulacaktır.
- 4)Çelise Dairesinin 29/12/2007 tarihli şartlarına uyulacaktır.
- 5)Ekonomi ve Turizm Bakanlığının şartları yerine getirilecektir.
- 6)Girne Belediyesinin altyapı yeşil alan Arıtma ile ilgili şartlar yerine getirilecektir.
- 7)27/2/2004 tarih ve 3095 no'lu ruhsat şartlarına uyulacaktır.



**GİRNE BELEDİYESİ**  
**ONAY BELGESİ (FINAL APPROVAL)**



27/2/04

~~2004~~ 3095

19/2/08

tarikh ve

4521

numaralı izine

Belediye hudutları dahilinde bulunan

K/oğlu

Mahallesi, Blok

Harita / Plan .... XII/10.E1

ve Kit'a.

91/5

Üzerinde yapılan inşaat / ~~inşaat~~ hususunda yetkili merci olan

Girne Belediye Meclisi tatmin olduğu cihetle işbu ~~inşaat~~ onay belgesini

vermiştir.

Tarih : 7/4/08

Devlet Emek Ve Malzeme Dairesi'ne  
(T&T Turizm)-it onay belgesi,



## BANKA İPOTEK YAZILARI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V. Mafra Branch  
163/3, Tuzen Road  
Mafra, 3534 1604 Mafra  
Tel: +995 2262 2100  
Fax: +995 2262 2100  
E-mail: info@credit-europe.com.tr  
www.credit-europe.com.tr

### AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT A.Ş.

30.12.2015

"Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş. lehine 01.08.2003 tarihinde 49 yalığına özet hakkı tesis edilen parseldeki otel (Girne/Karaoğlanoğlu Kuzguncuk mevkii, 12 no'lu Pafta 91/5 no'lu parselde yer alan EKTC Merit Park Otel) üzerinde Bankamız lehine 2. Derece tesis edilen 21.000.000 EUR tutarındaki İpotek" Bankamızca Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat A.Ş. firmasına 06.11.2015 tarihi itibarıyla kullandırımş olduğumuz 15.000.000 EUR tutarındaki proje finansmanı kapsamındaki kredinin teminatına yönelik olarak alınmıştır.

Bİlgilerinize arz ederiz.

Credit EuropeBank N.V.  
Mafra Branch

  
Murat Uner  
Unit Manager

  
Zinar Okcuoglu  
Unit Manager

Credit Europe Bank N.V. is incorporated under the laws of the Netherlands as a public limited liability company and has its registered office in Rotterdam (The Netherlands). Karadeniz Bankası A.Ş. is a company in the form of a public limited liability company incorporated under the laws of Turkey. Credit Europe Bank N.V. is a member of the European Central Bank (the Eurozone) and is regulated by the Prudential Supervision Department (Mafra) of the Central Bank of Cyprus. Credit Europe Bank N.V. is a member of the European Central Bank (the Eurozone) and is regulated by the Prudential Supervision Department (Mafra) of the Central Bank of Cyprus. Credit Europe Bank N.V. is a member of the European Central Bank (the Eurozone) and is regulated by the Prudential Supervision Department (Mafra) of the Central Bank of Cyprus.

27.12.2019

20191213

**AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT A.Ş.**

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. lehine 01.08.2003 tarihinde 49 yıllığına öat hakkı tesis edilen parseldeki otel (GİRNE / Karaoğlanoğlu Kuzgunluk Mevki , 12 nolu pafta, B1/5 nolu parselde yer alan KKTC Merit Park Otel ) üzerinde Bankamız lehine 1.derece tesis edilen 42.000.000,- EUR tutarındaki İpotek Bankamız aracılığı ile Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. firmasına mevcut proje kredisinin refinansmanı için 27.10.2015 tarihli sözleşme kapsamında kullanılmış olan 29.500.000,- EUR tutarındaki kredinin teminatına yönelik olarak alınmıştır.

İşbu yazı talebinize İtinaden düzenlenmiştir.

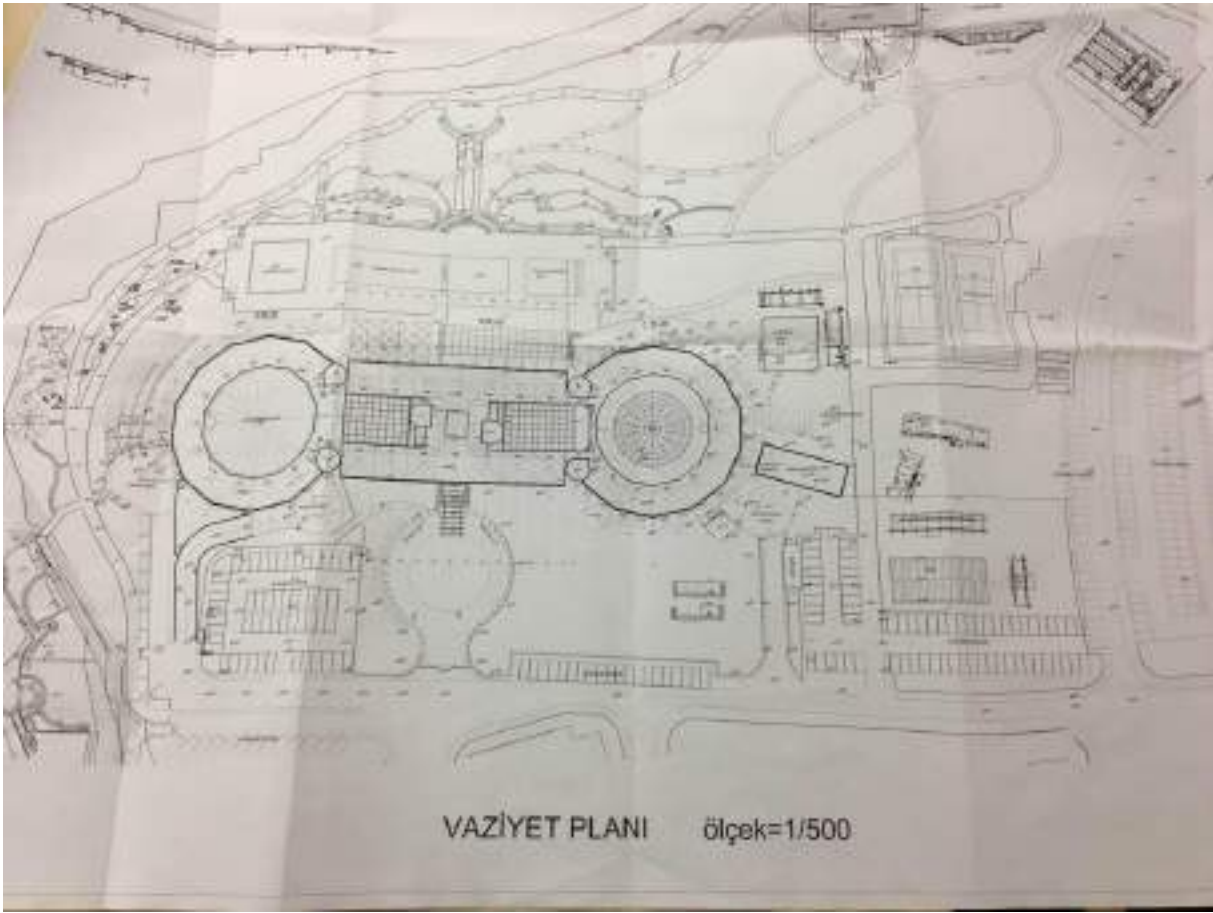
Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

FIBABANKA A.Ş.  
ANKARA KURUMSAL ŞUBESİ

  
Nevca BACA  
Operasyon Yönetmeni

  
Ali Rıza SUBAŞI  
Finansal Hizmetler Yöneticisi

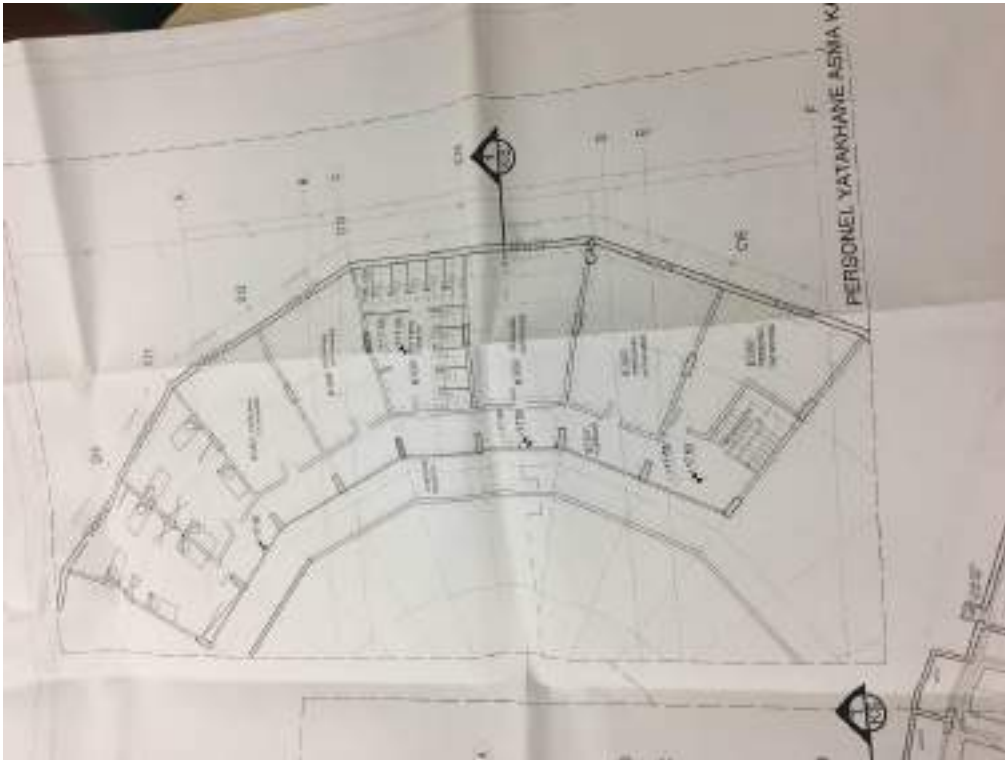
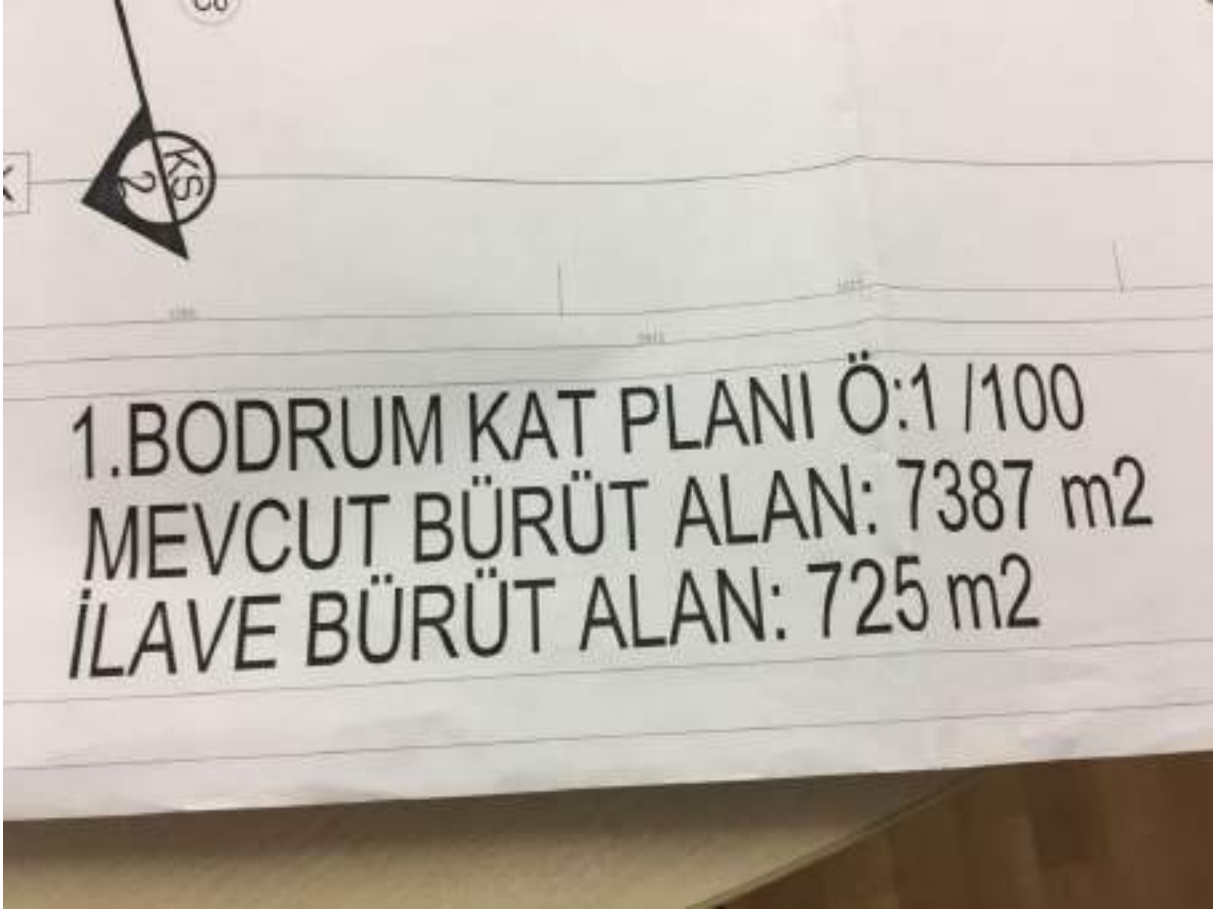


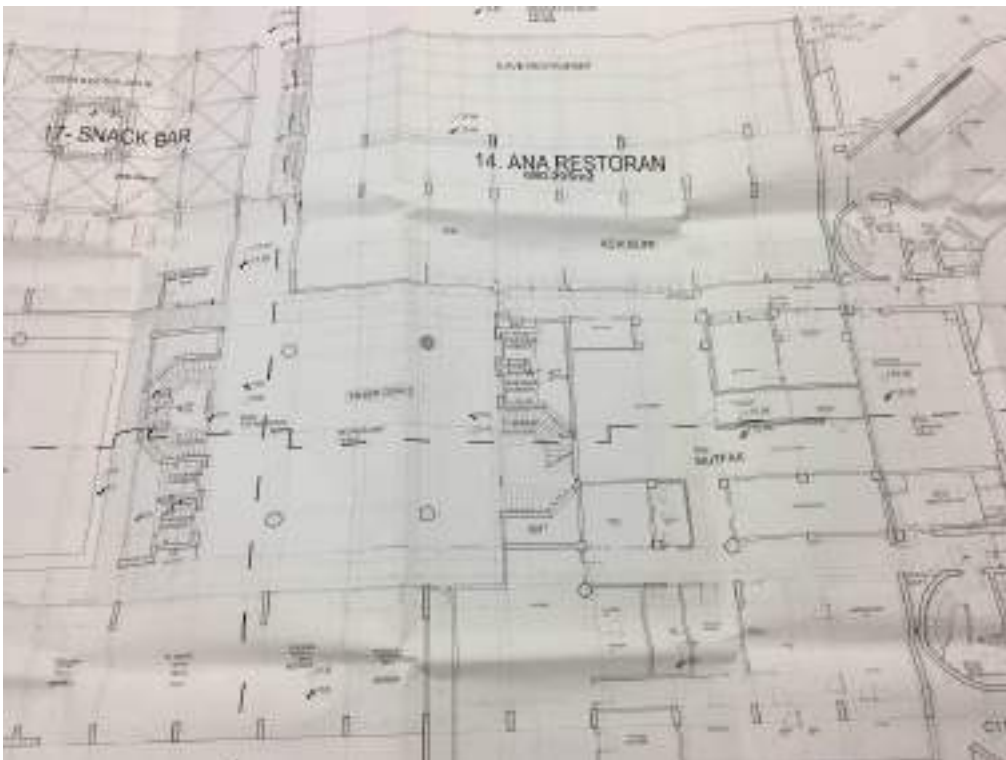
VAZİYET PLANI ölçek=1/500

**AKSİNİN**

**ORTAĞLI ÜYÜMLÜKLERİN İZLENİMLERİNE İHTİSSASLAŞTIRILAN AKSİNİN KURULUŞUNUN VAZİYET PLANI**

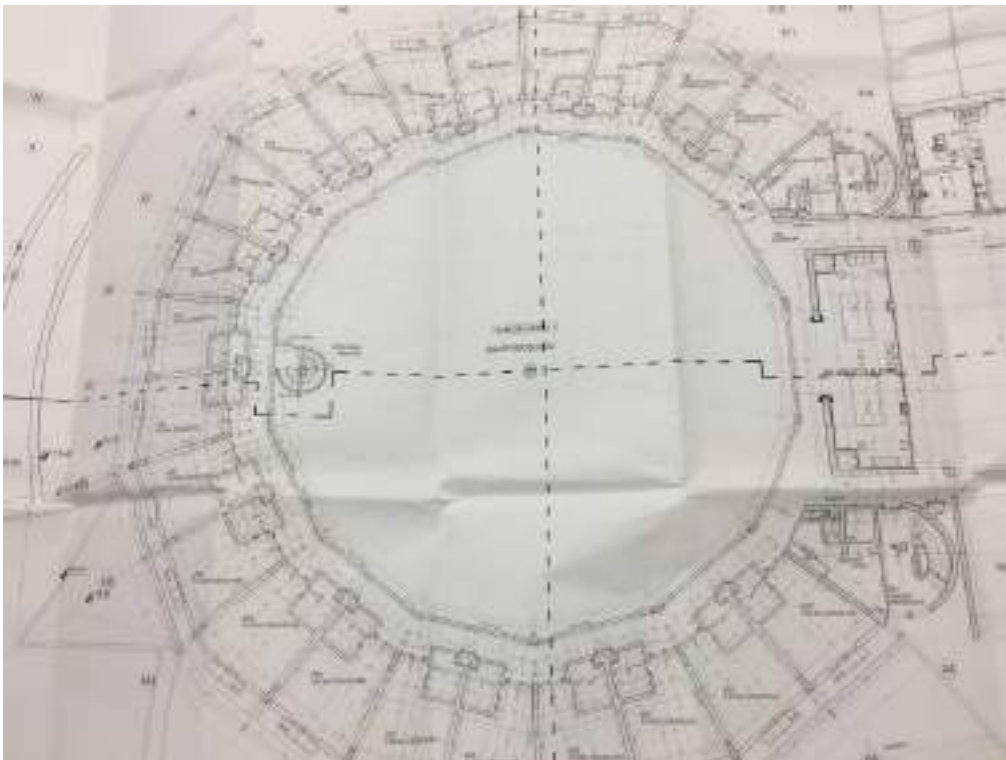
KOD	İNŞAAT ADI	KATSAYI	YERİN ALANI (m <sup>2</sup> )	YERİN HEMİ	YERİN İZLENİMİ	YERİN İZLENİMİ
01	AKSİNİN	0.85	1000	1000	1000	1000
02	...	...	...	...	...	...
03	...	...	...	...	...	...
04	...	...	...	...	...	...
05	...	...	...	...	...	...
06	...	...	...	...	...	...
07	...	...	...	...	...	...
08	...	...	...	...	...	...
09	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...	...

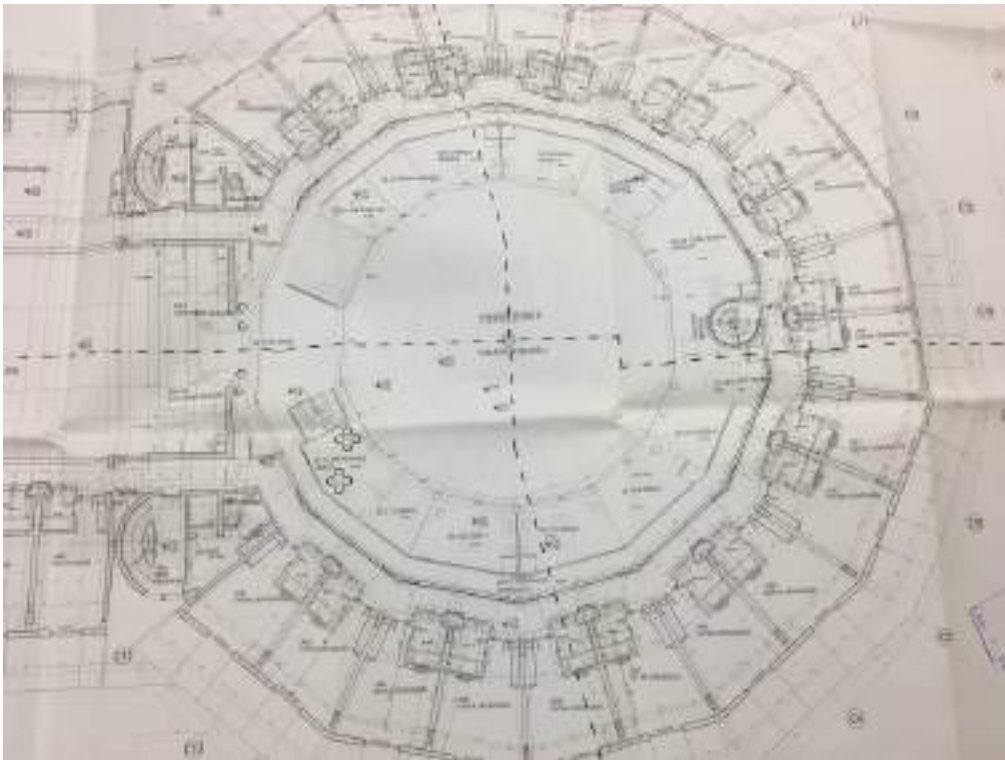
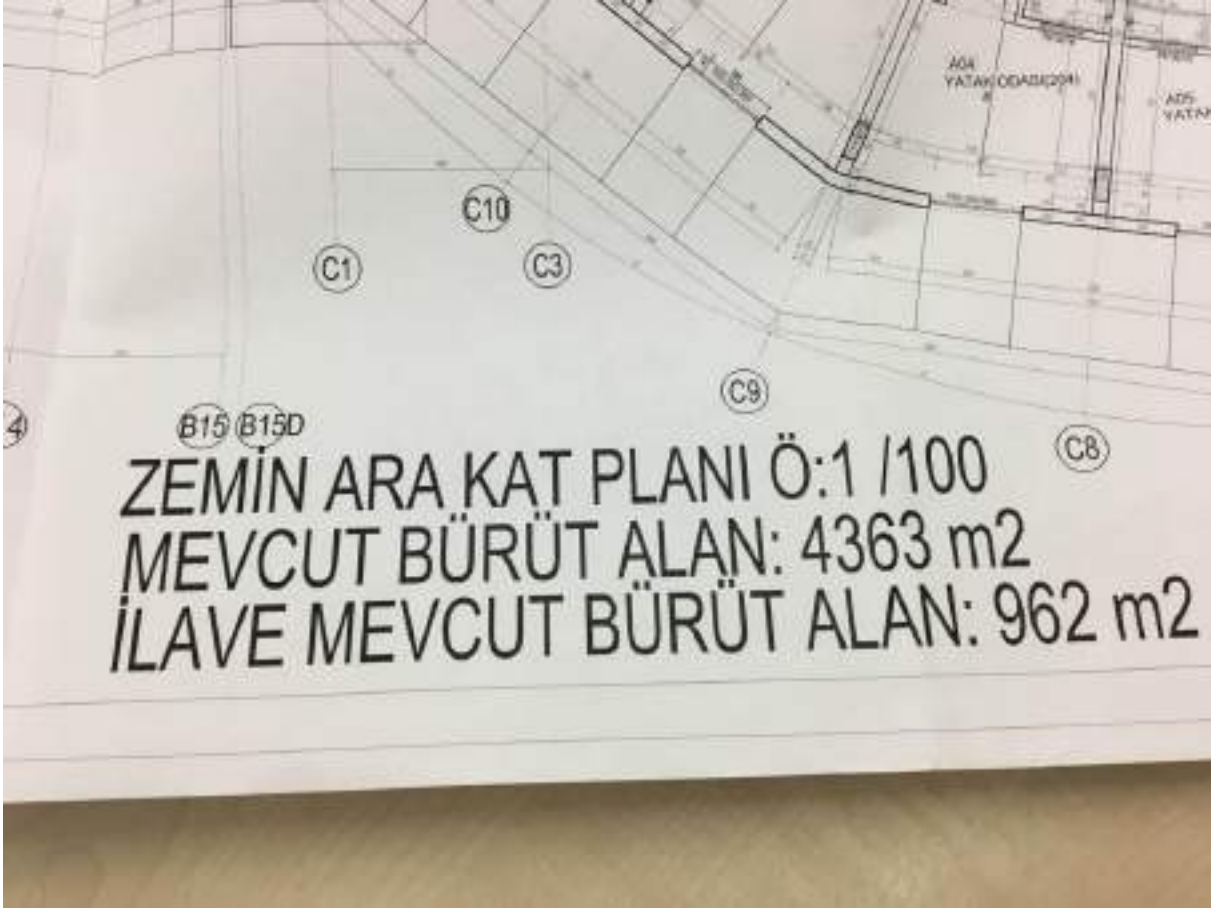


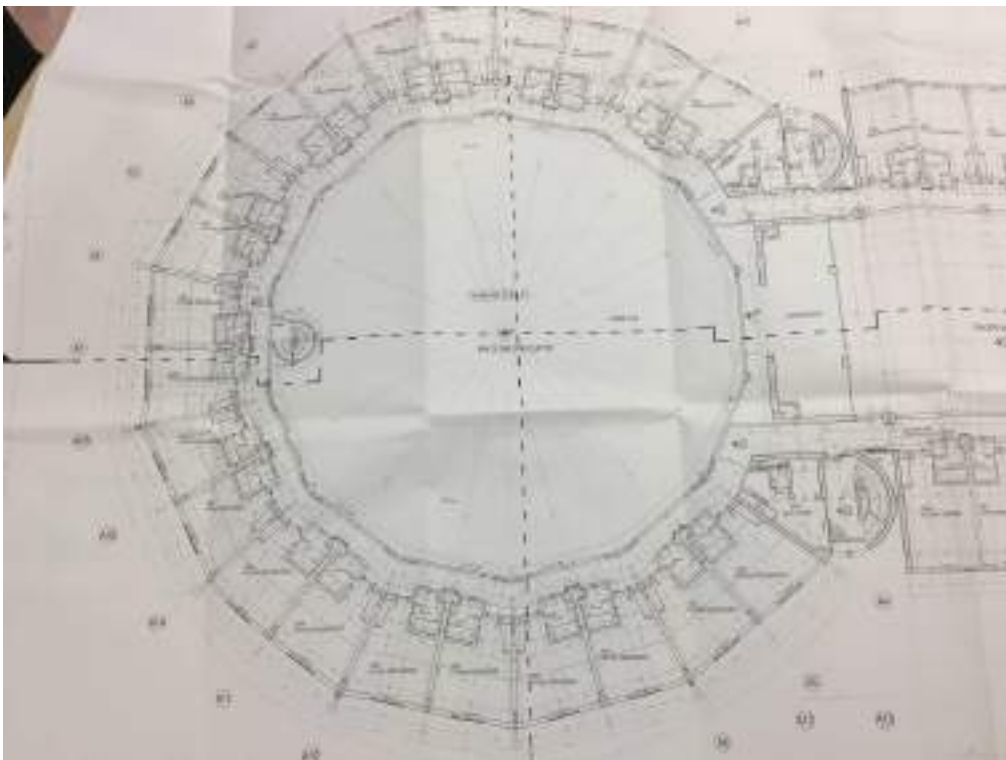
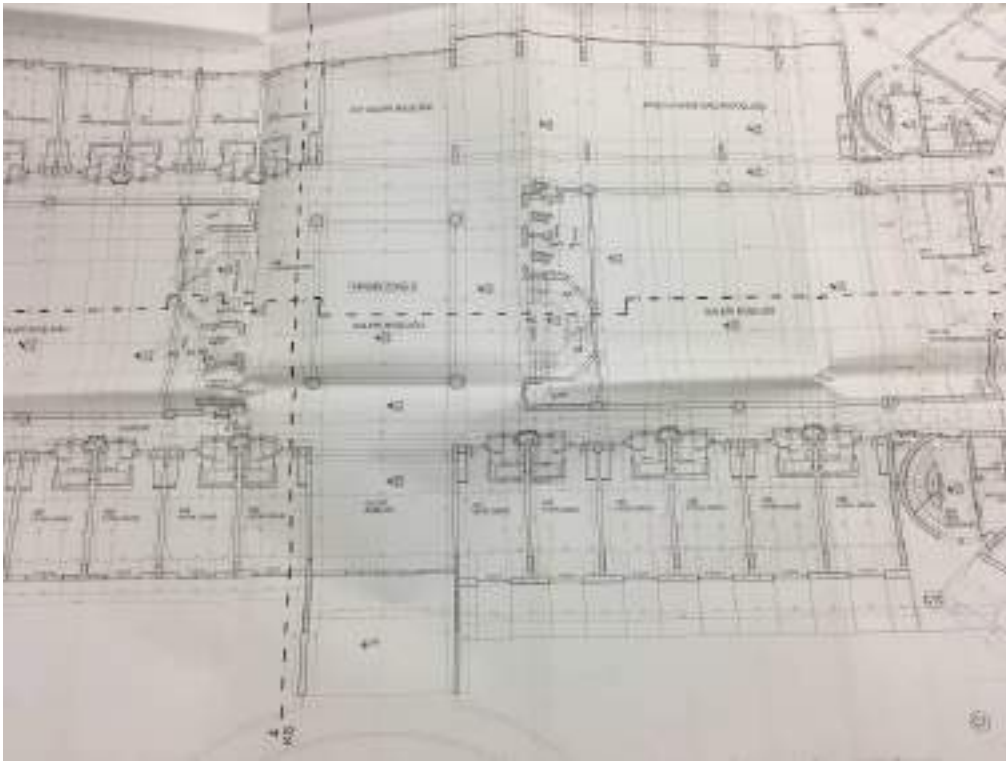


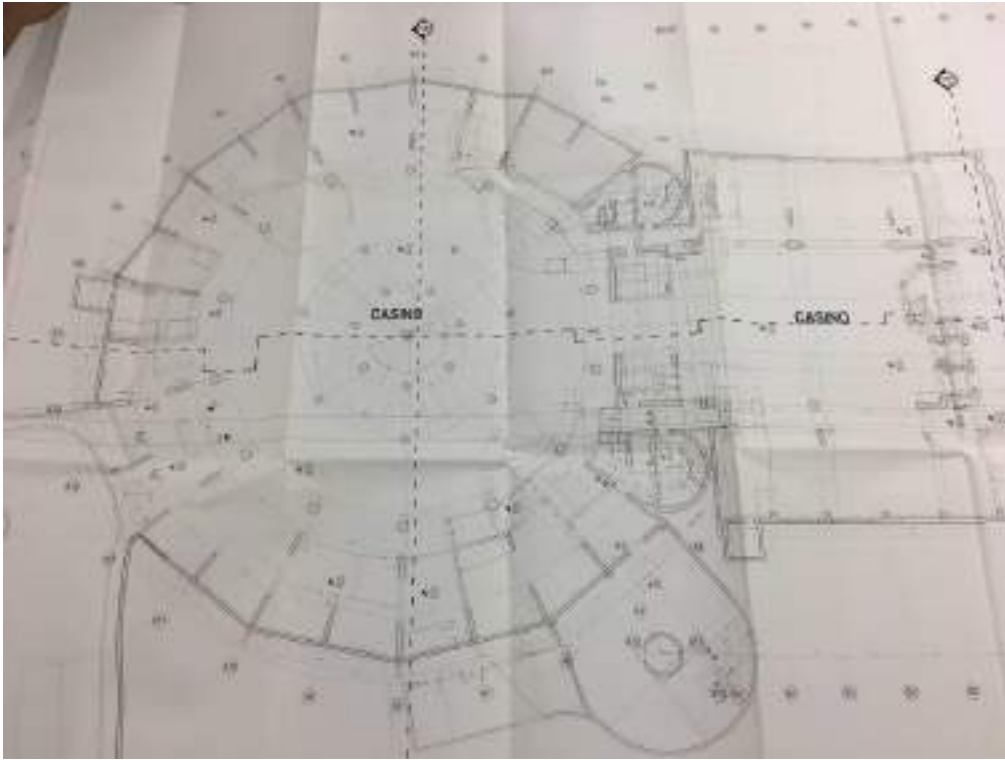
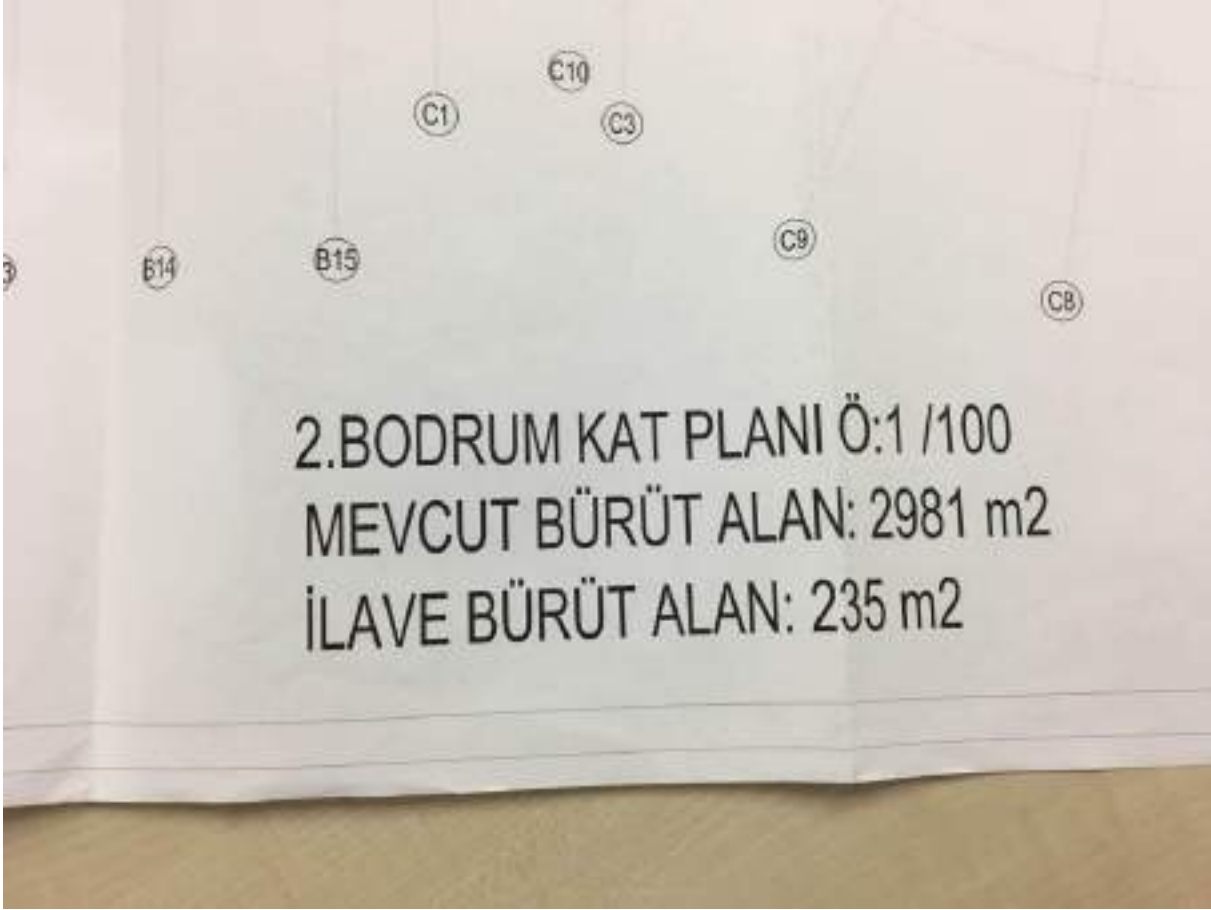


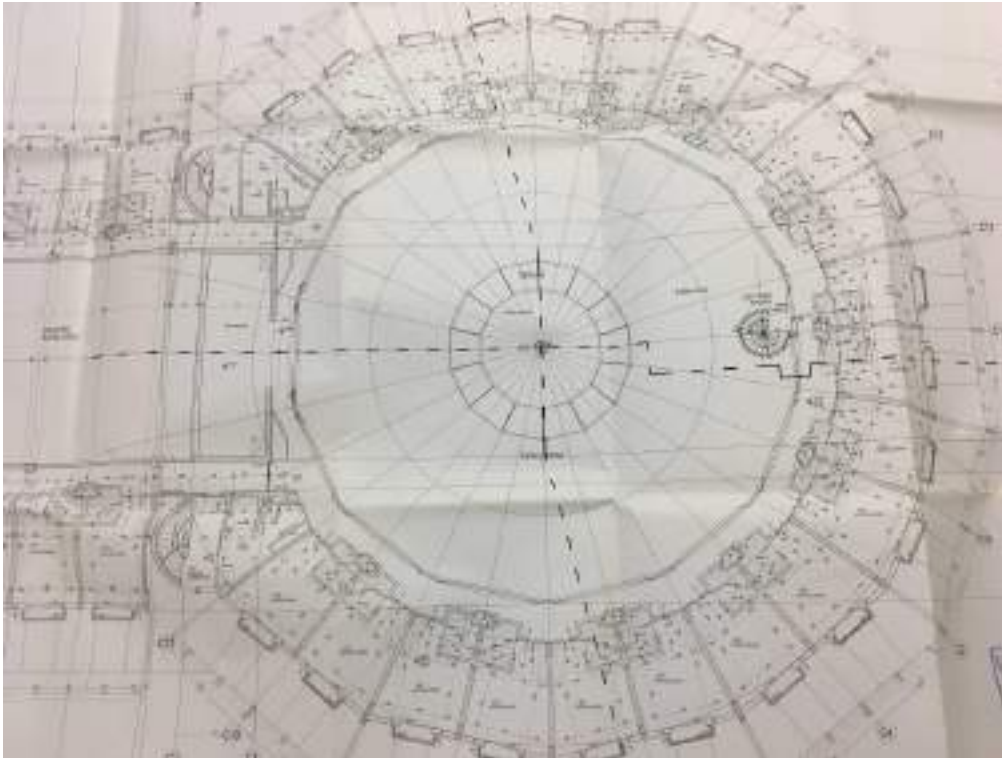


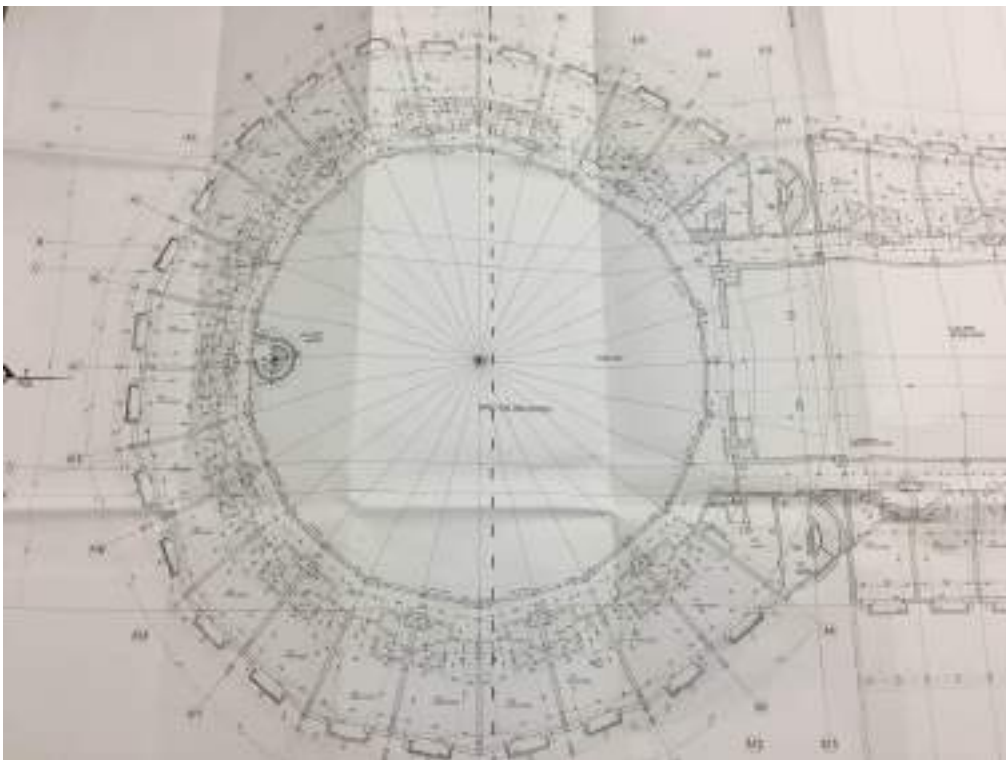
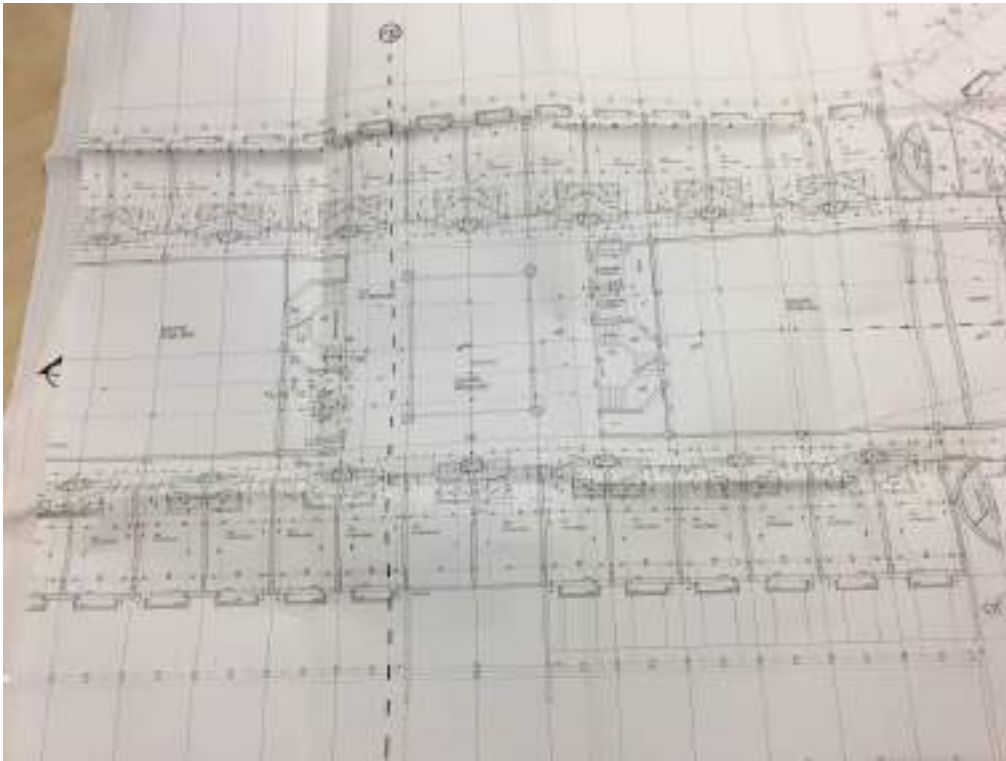


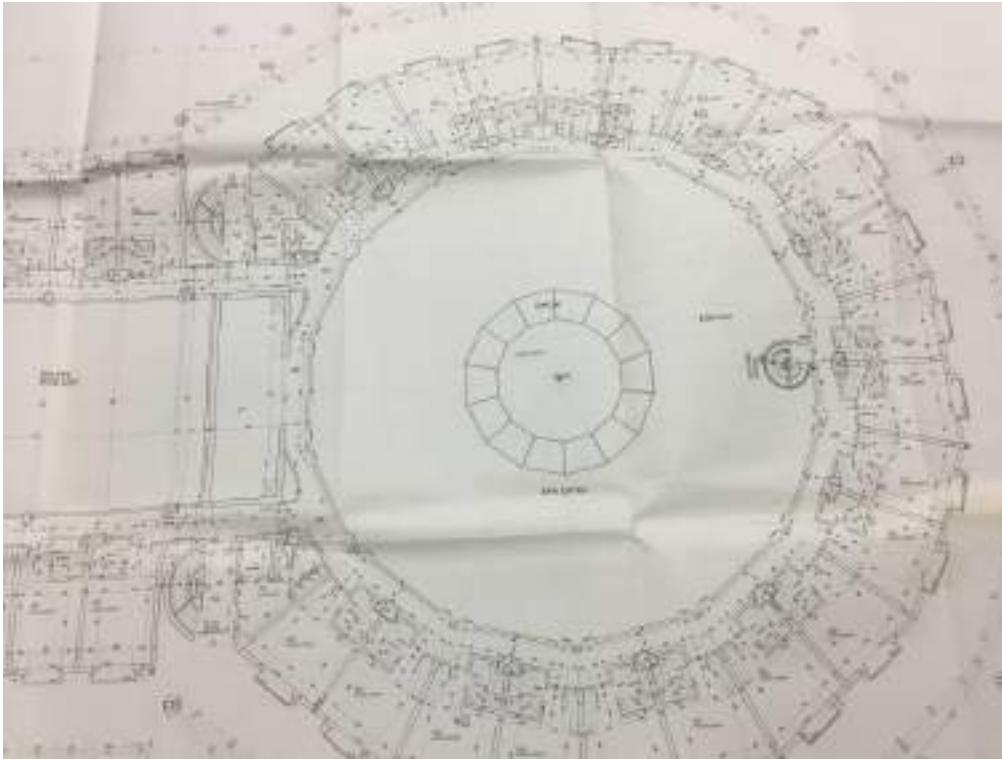


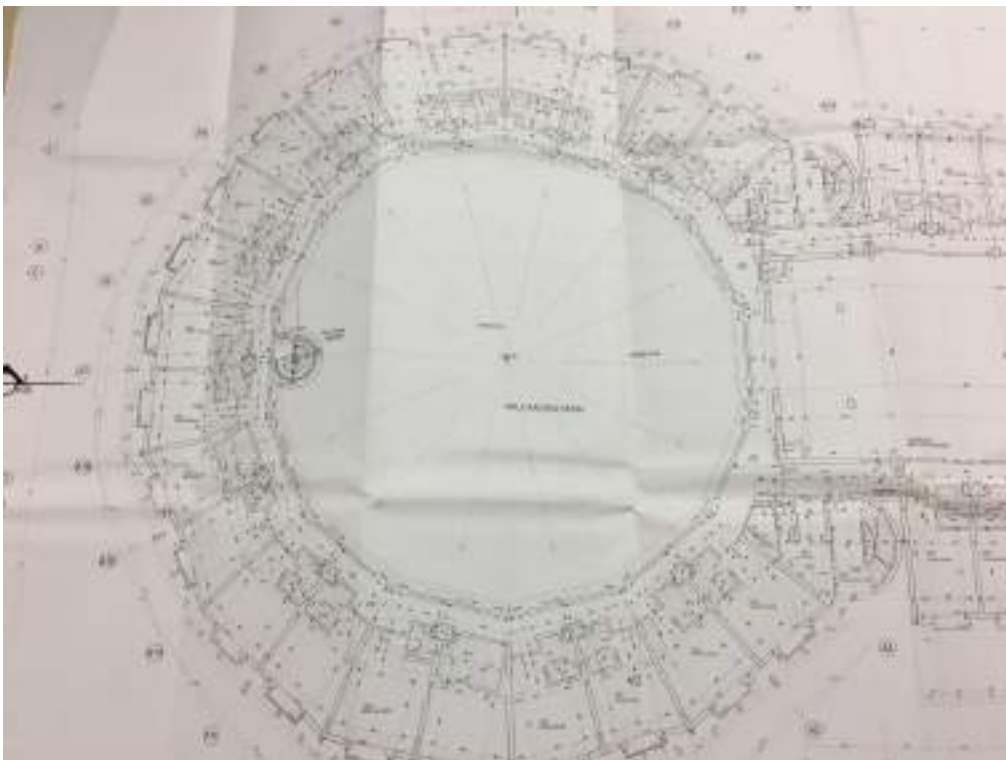
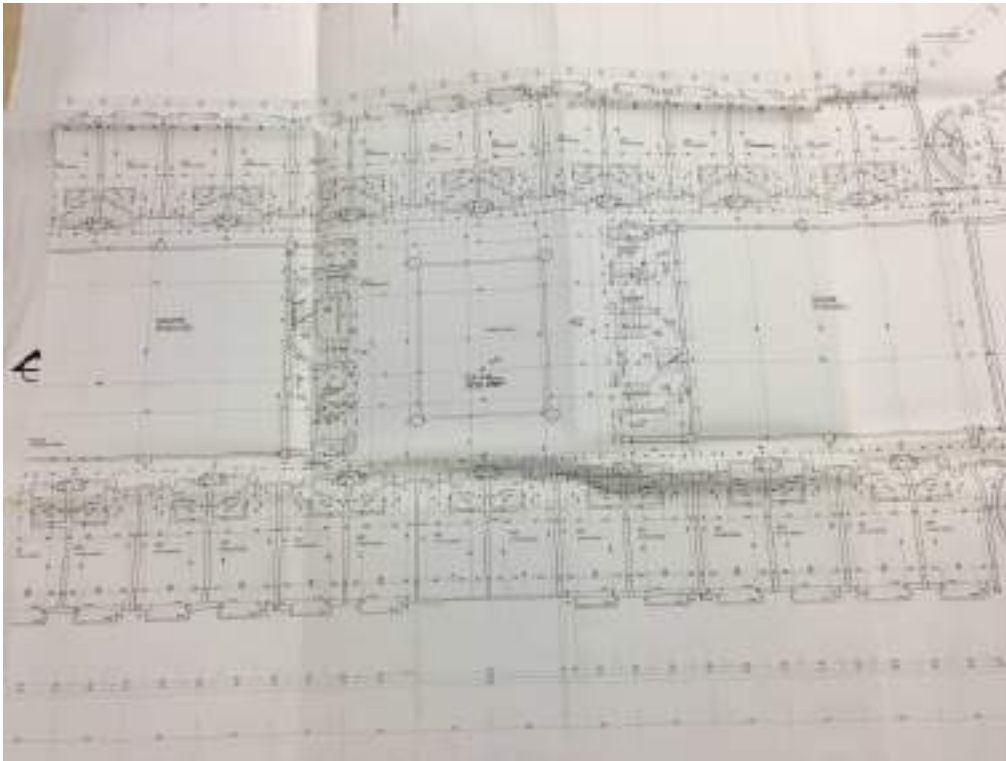




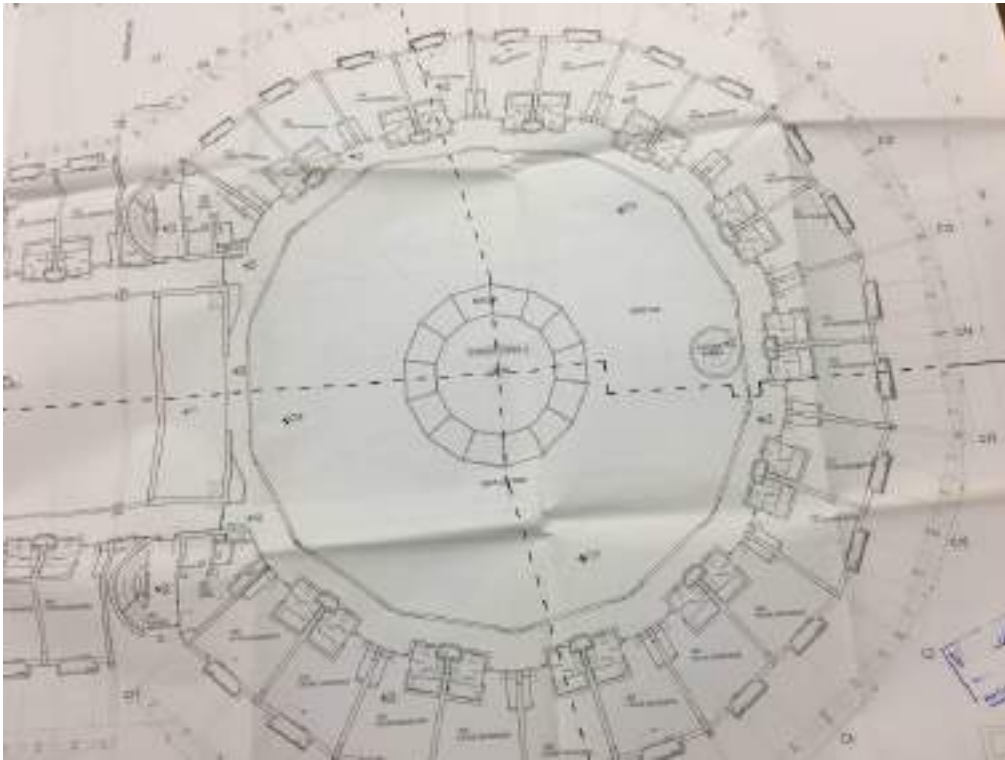
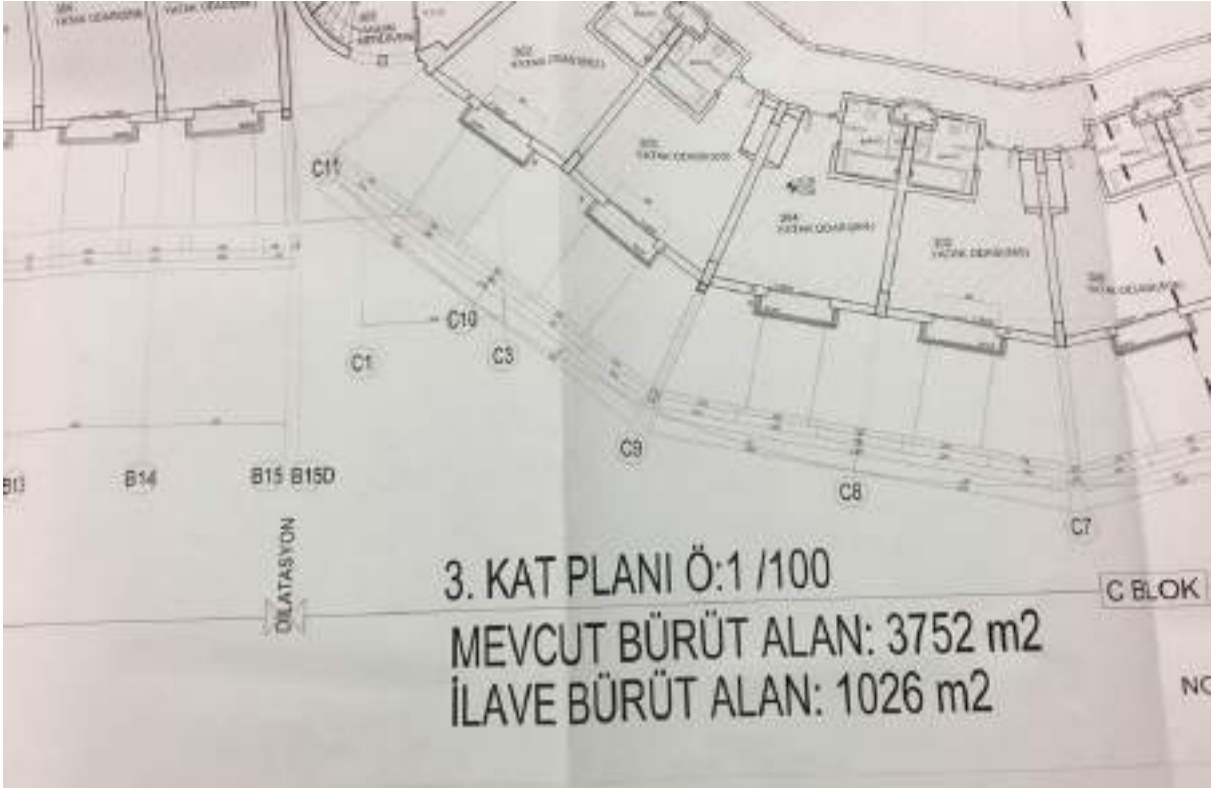


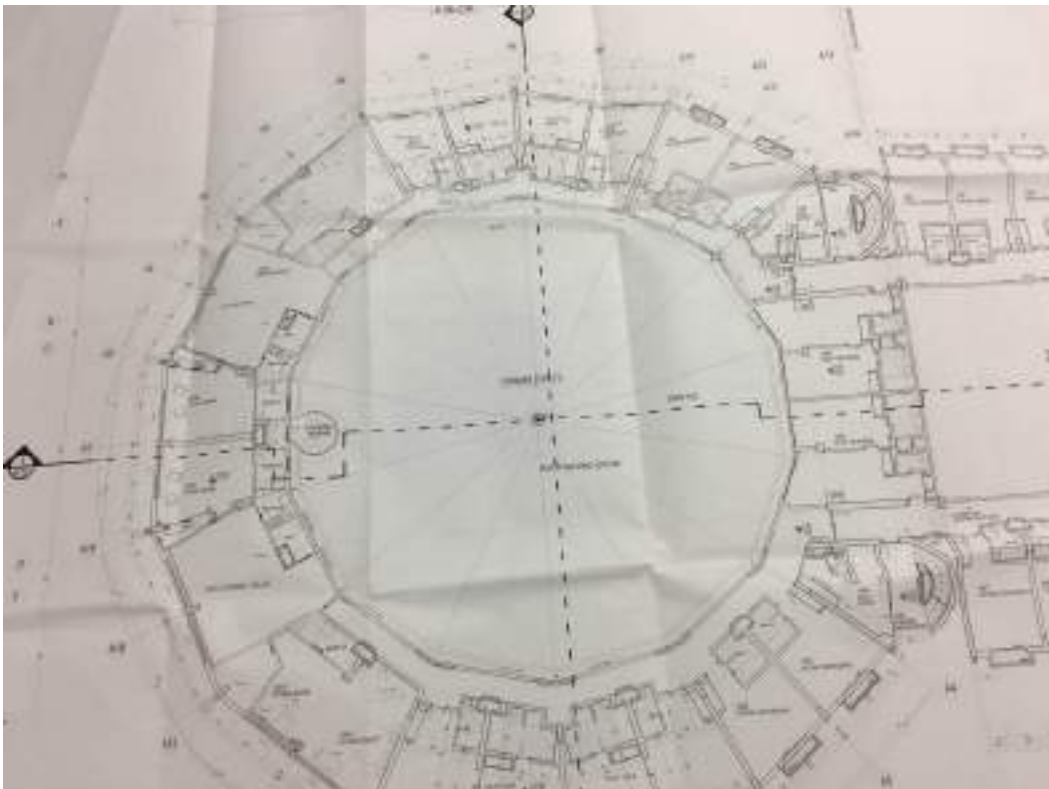












## EK 3 - LİSANSLAR



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**



Tarih : 18.01.2018

No : 407909

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ali ZARARSIZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1416

**Sayın Ali ZARARSIZ**

(T.C. Kimlik No: 51781128384 - Lisans No: 407909 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan