

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Otel

Değerleme

Karaoğlanoğlu / Girne

Raporu

29.12.2017 / 2017REV731



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin Yılmaz,

Talebiniz doğrultusunda Girne, Karaoğlanoğlu'nda konumlu olan "Otel" in pazar değerine yönelik **2017REV731** no'lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 40.634,37 m² yz ölçümüne sahip arsa üzerinde 31.860 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAşINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Kur Bilgisi	Alış: 1 EURO = 4,5478 TL	Satış: 1 EURO = 4,5560 TL
Pazar Değer	302.820.000-TL	Üyüzikimilyonsekiyüz yirmibin-TL
	66.585.000-Euro	Altmışaltımilyonbeşyüzseksenbeşbin-EURO
Yıllık Kira Değer	22.250.000.-TL	Yirmiikimilyonikiyüzellibin.-TL
	4.890.000.-Euro	Dörtmilyonsekiyüz doksanbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook" ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-13 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.

Delal EKİNCİ Değerleme Uzmanı	Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No:403562	Esra NEşELİ Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No:453459	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	---	---	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	15
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	18
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	36
Ekler.....	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmadığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu Girne, Girne 9930 Girne– Kıbrıs	
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Otel	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Girne kazası, Karaoğlanoğlu kasaba veya köyü, Kuzguncuk mevkii, XII pafta, 10 E1-E2 plan no, 91/5 no.lu parsel	
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu XII pafta, 10 E1-E2 plan no, 91/5 no.lu parsel, Lefkoşa Şehir Planlama Dairesi'nin 25.10.2017 tarihli yazısına göre "Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi" kapsamında "Sahil Şeridi" lejandında kalmaktadır.</p> <p>Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin 10. Maddesinin 10. Fıkrasının (d) Bendi gereği; 14/2008 Sayılı Belediyeler (değişiklik) yasının 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 m olan alan dışında kalan kısımlarında Sahil Şeridine Turizm Planlama Amaçlı Gelişmeler Komşu Bölge Kuralı olan "Kahverengi Bölge" kapsamında değerlendirilip "Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi"'nin 12. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) Bendi gereği, 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesi'nden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, inşaat toplam alan oranı'nın 0.60/1'i, inşaat taban alanı oranının %20'yi, bina kat sayısının 4'ü, bina toplam yüksekliğinin 15,24 m'yi (50 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.</p>	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir varsayım getirilmemiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, şirketin mali tablolarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm" amaçlı kullanımıdır.	
RAPOR TARİHİ	29.12.2017	
KUR BİLGİSİ	1 EURO Alış = 4,5478 TL	1 EURO Satış = 4,5560 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	302.820.000 TL Üçyüzikimilyonsekiyüzyirmibin-TL	66.585.000 Euro Altmışaltımilyonbeşyüzseksenbeşbin-USD

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV731 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Girne kazası, Karaoğlanoğlu kasaba veya köyü, Kuzguncuk mevki, XII pafta, 10 E1-E2 plan no, 91/5 no.lu parsel üzerinde, 49 yıllık üst hakkı ile kurulan gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; şirketin mali tablolarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293), Değerleme Uzmanı/Yönetici Esra NEŞELİ (Lisans No:403459) ve Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Delal EKİNCİ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.10.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-13 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-13 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Girne kazası, Karaoğlanoğlu kasaba veya köyü, Kuzguncuk mevki, X11 pafta, 10 E1 E2 plan no, 91/5 no.lu parsel üzerinde, 49 yıllık üst hakkı ile kurulan gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri

vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Levent /İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

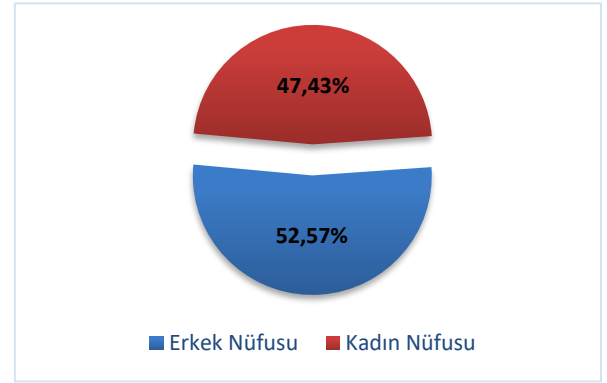
2.1 Demografik Veriler

Kıbrıs

1977 yılında 145.000 olan KKTC nüfusu, 2007 yılında 2 kat artış göstererek 268.000'lere ulaşmıştır. 2011 KKTC Devlet Planlama Örgütü'nün verilerine göre ise Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde sürekli ikamet eden nüfusun 286.257 olduğu, bu nüfusun 150.483'ünün (yüzde 52,6) erkek, 135.774'ünün ise (yüzde 47,4) kadın olduğu açıklanmıştır. Anonim internet kaynaklarına göre ise 2016 ada nüfusu 313.626'dır.

KKTC Devlet Planlama Örgütü'nün ilçe ve cinsiyete göre sürekli ikamet eden 2011 yılı nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlçe	Toplam	Cinsiyet	
		Erkek	Kadın
Genel Toplam	286.257,00	150.483,00	135.774,00
Lefkoşa	94.824,00	49.838,00	44.986,00
Gazimağusa	69.741,00	36.742,00	32.999,00
Girne	69.163,00	36.718,00	32.445,00
Güzelyurt	30.037,00	15.661,00	14.376,00
İskele	22.492,00	11.524,00	10.968,00



T.C. Lefkoşa Büyükelçiliği KEİ Ofisi'nin 2016 yılı KKTC Ekonomik Göstergeler Raporu'nda yer alan nüfus verisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (Dağılımın daha güncel verilerden oluşan haline ulaşılması için.)

Nüfus	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	283.736	277.680	283.281	292.129	301.988	313.626

Girne

Devlet Planlama Örgütü'nün verilerine göre Girne ilçesinde 69.163 kişilik nüfusun 36.718'i (yüzde 53.1) erkek, 32.445'i (yüzde 46.9) kadındır.

KKTC Devlet Planlama Örgütü'nün yaş grubu, cinsiyet ve ilçelere göre sürekli ikamet eden 2011 yılı nüfusu aşağıda gösterilmiştir. (Dağılımın daha güncel verilerden oluşan haline ulaşılması için.)

GİRNE							
Toplam		Bucak					
		GİRNE MERKEZ BUCAĞI			ÇAMLIBEL BUCAĞI		
		Toplam	Cinsiyet		Toplam	Cinsiyet	
Erkek	Kadın		Erkek	Kadın			
Toplam	69163	64884	34471	30413	4279	2247	2032
0-4	4496	4184	2100	2084	312	171	141
5-9	4054	3726	1930	1796	328	163	165
10-14	3954	3649	1901	1748	305	162	143
15-19	4235	4002	2166	1836	233	117	116
20-24	7192	6917	4088	2829	275	165	110

GİRNE								
Toplam		Bucak						
		GİRNE MERKEZ BUCAĞI			ÇAMLİBEL BUCAĞI			
		Toplam	Cinsiyet		Toplam	Cinsiyet		Kadın
Erkek	Kadın		Erkek	Kadın				
25-29	7543	7200	4017	3183	343	175	168	168
30-34	7447	7017	3768	3249	430	219	211	211
35-39	5811	5457	2919	2538	354	206	148	148
40-44	4877	4572	2433	2139	305	165	140	140
45-49	4251	3966	2160	1806	285	155	130	130
50-54	3581	3357	1711	1646	224	121	103	103
55-59	3155	2954	1485	1469	201	101	100	100
60-64	2914	2735	1343	1392	179	93	86	86
65-69	2189	2037	1029	1008	152	78	74	74
70-74	1573	1431	664	767	142	66	76	76
75-79	995	892	420	472	103	43	60	60
80-84	555	489	226	263	66	28	38	38
85 ve üzeri	341	299	111	188	42	19	23	23

2.2 Ekonomik Veriler

KKTC'nin 2010 yılında 3.727 milyon Dolar olan GSYİH'nın 2014 yılında 4.040 milyon Dolar'a ulaştığı, 2016 yılında ise 3.843 milyon Dolar seviyesine gerilediği görülmektedir. GSYİH içinde yaklaşık olarak tarım sektörü % 8, sanayi sektörü % 9, inşaat sektörü % 7 ve hizmetler sektörü % 60 oranında pay almakta olup K.K.T.C.'de turizm ve eğitim sektörleri büyük gelir kaynağıdır. Ülkede sadece belirli sanayi dallarında üretim mevcuttur.

2010 yılında 14.730 Dolar olan kişi başına düşen milli gelirin 2014 yılında 15.109 Dolar olduğu, 2016 yılında ise 14.414 Dolar'a düşmüştür. 2014 yılından sonra yaşanan bu olumsuz ivmenin sebepleri arasında TC yardımlarının 2014 yılı itibarıyla düşmesi, TL bazında yapılan yardımların kur dalgalanmaları dolayısıyla Amerikan Doları karşısındaki değer kaybı gösterilebilir. Dış ticaret açısından bakıldığında ülke büyük dış ticaret açığına sahiptir. 105 milyon Dolarlık ihracata karşılık 1,5 milyon dolar civarında bir ithalata sahiptir.

T.C. Lefkoşa Büyükelçiliği KEİ Ofisi'nin 2016 yılı KKTC Ekonomik Göstergeler Raporu'nda yer alan KKTC ekonomisine ilişkin bazı veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
GSYİH (Cari Fiyatlarla Milyon TL)	5.376,3	5.614,1	6.508,9	6.955,1	7.606,9	8.858,6	10.222,5	11.302,8
GSYİH (Milyon \$)	3.477,3	3.727,1	3.878,6	3.862,6	3.983,9	4.040,2	3.749,2	3.843,5
Reel Büyüme Hızı (%)	-5,5	3,7	3,9	1,8	-1,1	4,8	4,0	2,4
Kişi Başına GSYİH (\$)	13.930	14.703	15.403	15.037,9	15.302	15.109	13.457,2	14.141,4
Enflasyon Oranı (%)	5,7	3,3	14,7	3,6	10,2	6,5	7,8	6,5
Bütçe Açığı (Milyon \$)	-491	-376	-299	-128	-285	-195	-127	-255
İstihdam	91.550	93.498	93.470	96.539	97.868	103.149	112.811	115.716
İşsiz Sayısı	12.941	12.619	9.864	9.174	8.929	9.320	-	-
İşsizlik Oranı (%)	12,4	11,9	9,5	8,7	8,4	8,3	7,4	7,4
İhracat (Milyon \$)	71,1	96,2	152,9	122,4	120,7	133,9	118,1	105,4
İthalat (Milyon \$)	1.326,2	1.604,2	1.699,9	1.705,3	1.699,4	1.784,3	1.500,6	1.505,1

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	-
İlçesi	Girne
Mahallesi	Karaoğlanoğlu
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Pafta No / Harita No	XII / 10.E1-E2
Ada No	-
Parsel No	91/5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Hotel
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü*	30 dönüm 1 evlek 2.000 ayakkare
Malik / Hisse**	KKTC Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi

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

1 dönüm= 1.337,8037800057044 m², 1 evlek= 334,4509400013988 m², 1 ayakkare= 0,09290304 m²'dir.

1 dönüm= 4 evlek, 1 evlek= 3.600 ayakkare'dir.

Türkiye alan ölçü birimlerine göre toplam 40.654,37 m²'dir.

****Bu arazinin mülkiyeti KKTC Maliye Bakanlığı'na ait olup 01.08.2003 tarihinden 31.07.2052 tarihene kadar üst hakkı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye aittir.**

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

KKTC Tapu ve Kadastro Daireleri'nde tapu kütüğü üzerinden inceleme yapılamamaktadır. Taşınmaz 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 Kaza Tapu Amirliği'nden temin edilen ve tarafımıza iletilen 24.10.2017 tarihli "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi" ne göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki engeller bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde;

- İpotek 1115/2015
- İpotek 1116/2015

Not: Sınır ihlali. D 242/2008*

* Sınır ihlali ile ilgili detayları gösteren "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi" rapor ekinde yer almaktadır.

3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Müşteri tarafından temin edilen 25.10.2017 tarihli imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: “Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi”

Plan Onay tarihi: 1990

Lejandı: Sahil Şeridi

Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin 10. Maddesinin 10. 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 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi”nin 12. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) Bendi gereği, 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesi'nden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, inşaat toplam alan oranı'nın 0.60/1'i, inşaat taban alanı oranının %20'yi, bina kat sayısının 4'ü, bina toplam yüksekliğinin 15,24 m'yi (50 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.

✓ Ruhsat ve İzinler:

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal evraklar müşteriden temin edilmiş olup tarihi sırası ile belirtilmiştir.

- 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 yatak odası, idari binalar, sosyal alanlar (havuz), 4 adet kat ofisi, 1. katta 70 yatak odası, 1 adet kat ofisi, 2. katta 70 yatak odası, 4 adet kat ofisi, 3. katta 2 kral dairesi, 48 yatak odası, 4 adet kat ofisi inşaatı” konuludur.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 14.01.2008 tarih, 03/965 no.lu onaylı “**Mimari Proje**” bulunmaktadır.
- 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, anfitiyatronun yerinin değiştirilmesi, ilave çöp odası, arıtma tesisi ve prefabrik depo yapılmak sureti ile ilgili parselde 2 adet bodrum katı, zemin+1.+2.+3.+4. katlarda 4 adet toplantı salonu, 4 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, 27.02.2004 ve 19.02.2008 tarihli, 4621 numaralı izinler onaylanmıştır. Bu belge Türkiye sistemindeki yapı kullanma izin belgesinin karşılığıdır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
14.01.2008	-	27.02.2004	-	07.04.2008	-
		19.02.2008	-		

✓ Yapı Denetim:

KKTC'de yapı denetimine ilişkin doğrudan bir yasa olmadığı bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu Girne, Girne 9930, Girne– Kıbrıs

Girne, Girne Amerikan Üniversitesi sayesinde azımsanmayacak bir öğrenci nüfusuna sahiptir. Yerleşik yaşamın da gündün günden büyümesi ve yeni imar uygulaması neticesinde niteliksiz, düşük katlı apartman tipi konut yapılaşmalarının yerini, nitelikli, yüksek katlı apartman tipi yapılara bıraktığı gözlemlenmiştir.

Casinoların yasal olması ve Türkiye’den geçişler için vize uygulamasının olmaması; Türkiye’yi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nin ekonomisinde büyük rol sahibi yapmaktadır. Ayrıca, Adaya sadece hava yolu ile değil; Alanya, Taşucu ve Mersin’den deniz yolu ile de ulaşım sağlanması alternatifleri artırmaktadır.



Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın çevresinde, özellikle sahil aksı boyunca birçok otel bulunmakta olup bunun yanısıra düşük katlı, nitelikli, villa tipi konut yapılaşmaları da oldukça fazladır. Söz konusu yapılaşmalar müstakil veya site içinde konumludur. Bununla birlikte Girne dahilinde, düşük katlı, nitelikli yeni konut proje sayısı da azımsanmayacak kadar fazladır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Kaya Artemis Hotel, Topset Hotel, Barış ve Özgürlük Müzesi Anıtı, Ada Beach Hotel gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kiracısı durumunda olan Merit grubuna ait Girne’de yaklaşık 4-5 adet, 5 yıldızlı otel bulunmaktadır.

KKTC otellerinde Casino, dolulukları yaz kış yüksek tutması açısından önemli bir unsurdur. Bütün 5 yıldızlı otellerde ve daha küçük çaplı oteller 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 taşınmazın konumlu olduğu bölge, Resort Otel ve Casino turizmi açısından gelişmekte olan bir bölgedir.



Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, bölgenin en önemli akslarından biri olan Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde sağlanmaktadır. Ada bünyesindeki ulaşımın temel aksı olan Çevreyolu ise rapora konu taşınmaza oldukça yakın bir bağlantı noktasına sahiptir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Girne Merkez	6,6 km
Girne Limanı	8,4 km
Lefkoşa Merkez	31,0 km
Ercan Havalimanı	42,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Türkiye alan ölçü birimlerine göre 40.654,37 m² arsa üzerinde kurulmuş olan 286 odası, açık ve kapalı yüzme havuzları, restoranları, özel plajı, tenis kortu, amfityatrosu, fitness salonu, SPA merkezi ve Casino'su bulunan Merit Park Otel adı altında faaliyet gösteren 5 yıldızlı bir oteldir. Değerleme konusu otelin çevresi, bahçe peyzajı oldukça bakımlı vaziyettedir.

Değerleme konusu otel Girne Kalesi'nden esinlenerek dizayn edilmiş olup mimari olarak kale şeklindedir. Mimari projesine göre otel binası A-B-C olarak adlandırılan 3 bloktan oluşmaktadır. A Blok 2 bodrum+zemin+asma+3 normal kattan, B ve C Blok'lar 1 bodrum+zemin+asma+2 normal kattan oluşmaktadır. Diğer bloklardan farklı olarak A Blok'ta 2. bodrum kat mevcut olup tamamı Casino olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bloklar bir bütün şeklinde inşa edilmiş olup giriş ve çıkışlar aynı kapıdan yapılmaktadır.

Söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre kat alanları ve odaların katlara göre dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Brüt Alan (m ²)	İlave Brüt Alan (m ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)	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
TOPLAM	31.231	3.161	34.392	299

Değerleme konusu otelin mimari projesine göre 299 olan oda sayısı 2014 yılında yapılan tadilatla birlikte 13 oda arasındaki duvarlar yıkılarak birleştirilmiş, oda türleri değiştirilmiş ve oda sayısı 286'ya düşürülmüştür.

Mevcut duruma göre oda tipleri ve katlara dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI							
Oda Tipi	Oda Sayısı	Zemin Kat	Zemin Ara Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat	3. Normal Kat	Toplam
Standart Oda	253	41	62	64	48	38	253
Engelli Oda	2	2					2
Suit Oda	27			4	9	14	27
Delux Suit Oda	2				2		2
King (Kral) Oda	2					2	2
TOPLAM	286	43	62	68	59	54	286

Değerleme konusu taşınmazın 2. bodrum katının tamamı casino olarak kullanılmaktadır. Kata otel binası içerisinde 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 merdiveni, teknik hacimler, servis girişi ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

1. bodrum katta ana restoran, mutfaklar, soğuk hava depoları, ihtiyaca göre bölümlendirilebilen toplantı salonları, fuaye alanı, çocuk kulübü, çamaşırhane, personel yemekhanesi, su deposu ve teknik personel ofisleri yer almaktadır.

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 43 adet oda, SPA merkezinin kapalı yüzme havuzu, türk hamamı, sauna, buhar odası, fitness center ve soyunma odaları yer almaktadır.

Zemin ara katta, SPA merkezi ve masaj odaları, 33 adet standart oda, 23 adet standart twin oda ve 6 standart family oda olmak üzere toplam 62 adet oda yer almaktadır.

1. normal katta, 32 adet standart oda, 20 adet twin oda, 12 adet standart family oda ve 4 adet suit oda olmak üzere toplam 68 oda ve kat ofisleri, 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, 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.

Değerleme konusu otelde yer alan standart oda büyüklükleri 23 ile 36,6 m² arasında değişmekte olup kral odaları 150 m² alana sahiptir. Otel binası dışında parsel üzerinde arıtma tesisi, 2 adet tenis kortu, amfityatro, rekreasyon alanları ve prefabrik depo yer almaktadır. Bu yardımcı binaların kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Brüt Alan (m ²)
Dinlenme soyunma odaları, WC ve duşlar	320
Trafo + Jeneratör binası	216
Servis avluları	414
Amfityatro ve soyunma odaları	195
Arıtma tesisi	392
Buharlaştırıcı	9
Prefabrik depo	300
Çöp odası	62
Su deposu	248
TOPLAM	2.156

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	A Blok: 2 adet bodrum kat + zemin kat + zemin ara kat + 3 normal kat B ve C Blok: 1 adet bodrum kat + zemin kat + zemin ara kat + 3 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	34.392 m ²
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Müşteri, 4 adet personel
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

2. Bodrum Kat	
Kullanım Amacı	Otel
Alanı	3.216 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Casino bölümlerinde halı, ıslak zeminler ve merdivenler granit
Duvar	Dekoratif kaplama
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

1. Bodrum Kat	
Kullanım Amacı	Otel
Alanı	8.112 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Toplantı odaları ve çocuk kulübünde, halı, ortak alanlar kısmen halı kısmen seramik, restoran bölümü sermik
Duvar	Kısmen dekoratif kısmen kağıt kaplama
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

Zemin Kat	
Kullanım Amacı	Otel
Alanı	5.499 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Koridorlar halı, ortak alanlar granit, ıslak hacimler seramik
Duvar	Kısmen dekoratif kısmen kağıt kaplama
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

Zemin Ara Kat ve Normal Katlar	
Kullanım Amacı	Otel
Alanı	17.565 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Koridorlar ve odalar halı, ıslak hacimler seramik
Duvar	Kısmen dekoratif kısmen kağıt kaplama
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu otelin çevresi, bahçe peyzajı oldukça bakımlı vaziyettedir.
- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu parsel, yer yer düz ve yer yer engebelidir. Bu yükseklik farklılıkları tesiste, manzaradan faydalanma amaçlı olarak kullanılmaktadır.
- Tesisin kendine ait plajı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelde yer alan odaların büyük bir çoğunluğunun panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazın ana ulaşım yollarına olan yakınlığı sayesinde ulaşım açısından oldukça avantajlıdır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak turizm ve konut amaçlı kullanımda olan bir bölgedir.
- Değerleme konusu otel bakımlı durumdadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın ana ulaşım yollarına olan yakınlığı sayesinde ulaşım açısından oldukça avantajlıdır.
- Değerleme konusu otelin çevresi, bahçe peyzajı oldukça bakımlı vaziyettedir.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelde yer alan odaların büyük bir çoğunluğunun panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.
- Tesisin kendine ait plajı bulunmaktadır.
- Değerleme tarihi itibari ile söz konusu otelin bakımlı durumda olduğu görülmüş olup otel doluluğunun %100 seviyelerinde olduğu belirtilmiştir.
- Casinoların yasal olarak işletilmesinin ticari açıdan getirisi yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Ercan Havaalanı uluslararası uçuşa açık bir havalimanı değildir. Bu nedenle gelen turist sayısı kısıtlıdır.
- Son yıllarda bölgedeki hanelerdeki araba sayısının artması ile birlikte günün belli saatlerinde Girne'nin ana akslarından biri olan ve değerleme konusu taşınmaz ulaşımında da kullanılan Karaoğlanoğlu caddesi'nde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, Resort Otel ve Casino turizmi açısından gelişmekte olan bir bölgedir.
- Bakanlar kurulu kararınca 2 yıl boyunca yeni bir casino açılmasının mümkün olmaması, değerleme konusu otel dahilinde yer alan casinonun ticari açıdan getirisini arttıracığı düşünülmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(GBP)	(TL/m ²)	(GBP/m ²)	
1	Alsancak Bölgesi'nde	Turizm	Satılmış/ Yaklaşık 2 sene önce	8.022	3.978.000	900.000	496	112	* Satışın gerçekleştiği kur bilgisi 4,42'dir. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur.
2	Karaoğlanoğlu Bölgesi'nde	Turizm	Satılmış/ Yaklaşık 7,5 ay önce	-	-	-	508	112	* Denize 70 m mesafede konumludur. * Satışın gerçekleştiği kur bilgisi 4,54'tür.
3	Lapta Bölgesi'nde	Turizm	Satılmış/ Yaklaşık 3 ay önce	1.337	1.155.000	250.000	864	187	* Denizin zamanla arsadan aşındırma yapmış olmasından ötürü arsanın hak ettiği değerden daha düşük değere satıldığı bilgisi edinilmiştir. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * Satışın gerçekleştiği kur bilgisi 4,62'dir. * Denize cephelidir.
4	Alsancak Bölgesi'nde	Turizm	Satılmış/ Yaklaşık 2,5 ay önce	4.011	1.811.250	375.000	452	93	* Satışın gerçekleştiği kur bilgisi 4,83'tür. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur.
5	Alsancak Bölgesi'nde	Konut	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 ay önce	-	-	-	542	112	* Satışın gerçekleştiği kur bilgisi 4,84'tür. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * Acil satılmıştır.
6	Karaoğlanoğlu Bölgesi'nde	Konut	Satılmış/ Yaklaşık 1 ay önce	-	-	-	437	89	* Satışın gerçekleştiği kur bilgisi 4,91'dir. * 2 kat yapılabiliyor. * Yola cephesi bulunmayıp komşu parselden geçit hakkı bulunmaktadır.
7	Karşıyaka Bölgesi'nde	Turizm	Teklif	2.005,5	3.832.500	750.000	1.911	374	* 750.000 Sterlin teklif geldiği fakat kabul edilmediği öğrenilmiştir. * Denize sıfır durumda olup kumsalı bulunmaktadır.
8	Güzelyalı Bölgesi'nde	Turizm	Satılık	34.762	30.660.000	6.000.000	882	173	* Projesi hazır durumda olup devlet tarafından %60 teşvik verileceği belirtilmiştir. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur.
9	Güzelyalı Bölgesi'nde	Turizm	Satılık	24.066	45.990.000	9.000.000	1.911	374	* Denize cephelidir. * Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde denize direkt cepheli olan arsalar ile iç kısımlarda yer alan arsalar arasında yaklaşık 2 kat değer fark olabileceği görülmüş olup arsaların konumları, imar durumları, kumsalı olup olmama durumları gibi faktörler göz önünde bulundurulduğunda arsa birim satış değerinin 500-700 TL/m² aralığında değişeceği düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	275	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	40.654,37	m ²		
Toplam Arsa Değeri	11.179.952	.-TL/m ²	11.179.952	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			11.180.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 600 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**) Maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 31.07.2052 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi				
= 600 x 2/3 x 33,61/49				
= 275 (TL/m²)				

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Merit Park Otel	23.064	4.750	7%	101.885.220
Kapalı otopark, teknik hacimler, bodrum kat tesisat alanları	11.328	2.500	7%	26.337.600
TOPLAM DEĞERİ				128.222.820
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				128.225.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	₺ 11.179.951,75	€ 2.455.000
Bina Değeri	₺ 128.222.820,00	€ 28.145.000
Harici Müteferrik İşler	₺ 3.745.000,00	€ 820.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	₺ 143.150.000,00	€ 31.420.000

*Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Voyager Kıbrıs Limited tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, otelin de hizmete giriş tarihi olan 01.08.2003'tür. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesine göre otelin faaliyete girdiği tarihten itibaren 49 sene olup, 31.07.2052 yılında sona erecektir.
- Söz konusu parsel üzerinde 5 yıldızlı Merit Park Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı otelin 286 oda kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında % 70 ile başlayıp yıllar itibari ile 2021 yılında % 80'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2018 yılı için 87 € olacağı, oda fiyatı artış oranının ilk 4 % 4, 5-10 yıllar arasında %2, sonraki yıllarda ise %1,0 olacağı varsayılmıştır.
- Merit Park Otel emlak vergisinin Akfen GYO AŞ.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 2.815 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu emlak vergisinin ilk 10 yılda %2 oranında, sonraki yıllarda %1 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Merit Park Otel bina sigortasının Akfen GYO AŞ.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 17.069 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

- 5 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 15'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 35'ten başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 42'ye yükseleceği kabul edilmiştir.
- Her yıl ödenecek üst hakkı bedeli Akfen GYO A.Ş. ile KKTC Maliye Bakanlığı arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir. Söz konusu üst hakkı bedeli 2018 yılı için 11.236 € olarak alınmış olup bu değer ilk 10 yıl %2 oranında, kalan yıllarda ise %1 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Merit Park Otel içerisinde yer alan Voyager Kıbrıs Limited'in kiracısı olduğu casino için 2018 yılı için yıllık 3.585.278 Euro kira elde edileceği kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 10,50 % olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Merit Park Hotel (5 yıldızlı)	
Oda Sayısı	286
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	104.390
Oda Fiyatı (EURO)	87,00
Fiyat Artış Oranı (İlk 4 yıl) (%)	3,00%
Fiyat Artış Oranı (İlk 5-10 yıl) (%)	2,00%
Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)	1,50%
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	15%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	2,00%
Enflasyon Oranı (İlk 10 yıl) (%)	2%
Enflasyon Oranı (11. yıl ve sonraki yıllar) (%)	1%

Merit Park Otel Nakit Akışı (EURO)																	
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	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	29/12/2031	29/12/2032	29/12/2033
Otel Fonksiyonu																	
Yıllık Oda Kapasitesi	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	104.390	104.390	104.390	104.390
Doluluk Oranı	0%	70%	73%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	-	73.073	76.205	78.293	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	-	87,00	89,61	92,30	95,07	96,97	98,91	100,89	102,90	104,96	107,06	108,67	110,30	111,95	113,63	115,34	117,07
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	-	6.357.351	6.828.703	7.226.265	7.939.256	8.098.041	8.260.002	8.425.202	8.593.706	8.765.580	8.940.892	9.075.005	9.211.130	9.349.297	9.489.537	9.631.880	9.776.358
Diğer Gelirler (EURO)	-	953.603	1.024.305	1.083.940	1.190.888	1.214.706	1.239.000	1.263.780	1.289.056	1.314.837	1.341.134	1.361.251	1.381.670	1.402.395	1.423.431	1.444.782	1.466.454
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	7.310.954	7.853.009	8.310.204	9.130.145	9.312.747	9.499.002	9.688.982	9.882.762	10.080.417	10.282.026	10.436.256	10.592.800	10.751.692	10.912.967	11.076.662	11.242.812
GOP (%)	-	35%	37%	39%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)	-	2.558.834	2.905.613	3.240.980	3.834.661	3.911.354	3.989.581	4.069.373	4.150.760	4.233.775	4.318.451	4.383.228	4.448.976	4.515.711	4.583.446	4.652.198	4.721.981
Casino Kira Geliri	-	3.585.278	3.656.983	3.730.123	3.804.725	3.880.820	3.958.436	4.037.605	4.118.357	4.200.724	4.284.739	4.327.586	4.370.862	4.414.570	4.458.716	4.503.303	4.548.336
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	6.144.111	6.562.596	6.971.102	7.639.386	7.792.174	7.948.017	8.106.977	8.269.117	8.434.499	8.603.189	8.710.813	8.819.838	8.930.281	9.042.162	9.155.501	9.270.317
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	217.925	230.200	240.807	258.697	263.871	269.149	274.532	280.022	285.623	291.335	295.277	299.273	303.325	307.434	311.599	315.823
Emlak Vergisi (EURO)	-	2.815	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.170	3.234	3.298	3.364	3.398	3.432	3.466	3.501	3.536	3.571
Bina Sigorta (EURO)	-	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.069	17.410	17.410	17.410	17.410	17.410
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	-	11.236	11.461	11.690	11.924	12.163	12.406	12.654	12.907	13.165	13.428	13.563	13.698	13.835	13.974	14.113	14.255
Toplam Giderler (EURO)	-	249.045	261.601	272.495	290.678	296.150	301.732	307.425	313.232	319.155	325.197	329.648	333.814	338.037	342.319	346.659	351.059
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	5.895.066	6.300.995	6.698.608	7.348.708	7.496.023	7.646.285	7.799.552	7.955.885	8.115.344	8.277.992	8.381.165	8.486.024	8.592.244	8.699.844	8.808.842	8.919.258

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	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049	29/12/2050	29/12/2051	31/07/2052
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	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	61.490
80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	83.512	49.192
118,82	120,60	122,41	124,25	126,11	128,00	129,92	131,87	133,85	135,86	137,90	139,97	142,06	144,20	146,36	148,55	150,78	153,04	155,34
9.923.003	10.071.848	10.222.926	10.376.270	10.531.914	10.689.893	10.850.241	11.012.995	11.178.190	11.345.863	11.516.050	11.688.791	11.864.123	12.042.085	12.222.716	12.406.057	12.592.148	12.781.030	7.641.480
1.488.451	1.510.777	1.533.439	1.556.441	1.579.787	1.603.484	1.627.536	1.651.949	1.676.728	1.701.879	1.727.408	1.753.319	1.779.618	1.806.313	1.833.407	1.860.909	1.888.822	1.917.155	1.146.222
11.411.454	11.582.626	11.756.365	11.932.711	12.111.701	12.293.377	12.477.777	12.664.944	12.854.918	13.047.742	13.243.458	13.442.110	13.643.742	13.848.398	14.056.124	14.266.966	14.480.970	14.698.185	8.787.702
42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
4.792.811	4.864.703	4.937.673	5.011.738	5.086.914	5.163.218	5.240.666	5.319.276	5.399.066	5.480.052	5.562.252	5.645.686	5.730.371	5.816.327	5.903.572	5.992.126	6.082.007	6.173.238	3.690.835
4.593.820	4.639.758	4.686.155	4.733.017	4.780.347	4.828.151	4.876.432	4.925.196	4.974.448	5.024.193	5.074.435	5.125.179	5.176.431	5.228.195	5.280.477	5.333.282	5.386.615	5.440.481	3.236.714
9.386.630	9.504.461	9.623.829	9.744.755	9.867.262	9.991.369	10.117.099	10.244.473	10.373.514	10.504.245	10.636.687	10.770.865	10.906.802	11.044.522	11.184.049	11.325.408	11.468.622	11.613.719	6.927.549
320.105	324.448	328.850	333.315	337.841	342.431	347.084	351.803	356.587	361.439	366.358	371.346	376.403	381.532	386.732	392.005	397.352	402.773	240.488
3.607	3.643	3.680	3.716	3.754	3.791	3.829	3.867	3.906	3.945	3.985	4.024	4.065	4.105	4.146	4.188	4.230	4.272	4.315
17.410	17.410	17.410	17.410	17.410	17.759	17.759	17.759	17.759	17.759	17.759	17.759	17.759	17.759	18.114	18.114	18.114	18.114	10.670
14.397	14.541	14.686	14.833	14.982	15.132	15.283	15.436	15.590	15.746	15.903	16.062	16.223	16.385	16.549	16.715	16.882	17.051	10.144
355.520	360.042	364.627	369.275	374.335	379.112	383.955	388.864	393.842	398.888	404.004	409.191	414.450	419.781	425.541	431.021	436.577	442.210	265.617
9.031.110	9.144.418	9.259.202	9.375.481	9.492.927	9.612.257	9.733.144	9.855.609	9.979.672	10.105.356	10.232.683	10.361.674	10.492.353	10.624.741	10.758.508	10.894.387	11.032.045	11.171.509	6.661.932

Değerleme Tablosu

İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	76.020.062	72.409.343	69.079.261
Toplam Bugünkü Değer (TL)	345.724.036	329.303.210	314.158.664
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	76.020.000	72.410.000	69.080.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	345.720.000	329.300.000	314.160.000

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

- **Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Voyager Kıbrıs Limited grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli, 2018 yılı için 4.845.000 EURO olarak belirlenmiş olup bu bedelin ilk 2022 yılına kadar %2 oranında daha sonraki yıllarda ise %1 oranında artacağı varsayılmıştır.**
- Voyager Kıbrıs Limited ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Voyager Kıbrıs Limited tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otellerin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 5 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Söz konusu parsel üzerinde 5 yıldızlı Merit Park Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı Merit Park Otel'in 286 oda kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Merit Park Otel emlak vergisinin Akfen GYO AŞ.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 2.815 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu emlak vergisinin ilk 10 yılda %2 oranında, sonraki yıllarda %1 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Kiralama modelinde bina sigortasının işletmeci tarafından ödeneceği öğrenilmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır.
- Voyager Kıbrıs Limited grubu tarafından kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8,5 % olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)															
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	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	29.12.2031
Merit Park Otel Geliri Üzerinden Kira (EURO)	-	4.845.000	4.941.900	5.040.738	5.141.553	5.244.384	5.296.828	5.349.796	5.403.294	5.457.327	5.511.900	5.567.019	5.622.689	5.678.916	5.735.705
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	-	11.236	11.461	11.690	11.924	12.163	12.406	12.654	12.907	13.165	13.428	13.563	13.698	13.835	13.974
Emlak Vergisi (EURO)	-	2.815	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.170	3.234	3.298	3.364	3.398	3.432	3.466	3.501
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	10.896	11.510	12.040	12.935	13.194	13.457	13.727	14.001	14.281	14.567	14.764	14.964	15.166	15.372
Net Gelirler (EURO)	-	4.820.052	4.916.057	5.014.078	5.113.706	5.215.980	5.267.856	5.320.245	5.373.152	5.426.582	5.480.540	5.535.294	5.590.595	5.646.448	5.702.859

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	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	31.07.2052
5.793.062	5.850.993	5.909.503	5.968.598	6.028.284	6.088.567	6.149.452	6.210.947	6.273.056	6.335.787	6.399.145	6.463.136	6.527.768	6.593.045	6.658.976	6.725.566	6.792.821	6.860.749	6.929.357	6.998.651	4.163.718
14.113	14.255	14.397	14.541	14.686	14.833	14.982	15.132	15.283	15.436	15.590	15.746	15.903	16.062	16.223	16.385	16.549	16.715	16.882	17.051	5.975
3.536	3.571	3.607	3.643	3.680	3.716	3.754	3.791	3.829	3.867	3.906	3.945	3.985	4.024	4.065	4.105	4.146	4.188	4.230	4.272	4.315
15.580	15.791	16.005	16.222	16.443	16.666	16.892	17.122	17.354	17.590	17.829	18.072	18.318	18.567	18.820	19.077	19.337	19.600	19.868	20.139	7.083
5.759.833	5.817.376	5.875.493	5.934.191	5.993.475	6.053.351	6.113.825	6.174.903	6.236.590	6.298.894	6.361.820	6.425.373	6.489.562	6.554.391	6.619.868	6.685.999	6.752.789	6.820.247	6.888.378	6.957.189	4.146.345

Değerleme Tablosu

İndirgeme Oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	55.820.021	60.762.936	51.357.258
Toplam Bugünkü Değer (TL)	253.858.290	276.337.681	233.562.538
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	55.820.000	60.760.000	51.360.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	253.860.000	276.340.000	233.560.000

Kira Değerleme Tablosu

İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,50%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	4.937.843	4.892.748	4.892.748

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	4.890.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	22.250.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Turizm**” amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Pazar Yaklaşımı	143.150.000	31.420.000
Gelir Yaklaşımı	302.820.000	66.585.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Kur Bilgisi	Alış: 1 EURO = 4,5478 TL	Satış: 1 EURO = 4,5560 TL
Pazar Değeri	302.820.000-TL	Üçyüzikimilyonsekizyüzyirmibin-TL
	66.585.000-Euro	Altmışaltımilyonbeşyüzseksenbeşbin-EURO
Yıllık Kira Değeri	22.250.000.-TL	Yirmiikimilyonikiyüzellibin.-TL
	4.890.000.-Euro	Dörtmilyonsekizyüzdoksanbin-TL

Delal EKİNCİ Değerleme Uzmanı	Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No:403562	Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No:453459	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
----------------------------------	--	--	--

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	İpotek Yazısı
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	Sözleşmeler