



**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ MERİT PARK OTEL  
2019\_AKFENGYO\_22  
“ 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	10
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	10
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	16
5.3.2.1. İMAR DURUMU	16
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	16
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	17
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	18
6.1. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	18
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	19
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	20
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	28
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKULÜN YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞÜ	29
8. SONUÇ	30
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	30
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30

## 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 12.11.2019 tarihinde 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 Emirnamesin'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	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	490.800.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	579.144.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	73.795.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	87.078.100.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	35.260.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	41.606.800.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	5.300.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	6.254.000.-EURO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.12.2019
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2019
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2019_AKFENGYO_22
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	31.12.2019
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	05.10.2019
<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 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına göre 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>	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 14.10.2019 tarihli AKFENGYO_2018012 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 :

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, 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

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019 (T)	2020 (H)
Reel Büyüme Hızı (% değişim)	3,6	5,4	1,3	1,9	3,6
GSYİH (Milyon TL)	11.601	14.544	18.324	24.555	28.812
GSYİH (Milyon \$)	3.838	3.984	3.791	3.711	4.206
Fert Başı GSYİH (Cari Fiyatlarla, ABD\$)	13.897	14.187	13.277	12.501	13.940
İthalat (Milyon \$)	1.557	1.778	1.816	2.247	2.427
İhracat (Milyon \$)	105,5	105,6	100,9	116,8	123,2
Dış Ticaret Dengesi (Fazla + / Açık -)	-1.452	-1.672	-1.715	-2.130	-2.304
Dış Ticaret Hacmi / GSYİH (%)	43,3	47,3	49,8	63,7	60,6
Cari İşlemler Dengesi (Fazla+ / Açık -)	289,9	294,4	131,9	112,5	153,7
Cari İşlemler Dengesi / GSYİH (%)	7,6	7,4	3,5	3,0	3,7
Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE, %)	10,2	14,7	30	13,3	10,5
İstihdam	118.387	120.999	132.411	128.389	133.184
İş Gücüne Katılma Oranı (%)	51,4	51,2	50,5	50,6	51,2
İstihdam Oranı (%)	48,2	48,2	47,1	47,1	47,8
İşsizlik Oranı (%)	6,4	5,8	6,8*	7,1	6,8

T: Tahmin

H: Hedef

### Ekonomik Yapı

Geçtiğimiz günlerde, İstatistik Kurumu tarafından 2018 yılı Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) gerçekleşme rakamları açıklandı. Buna göre, ekonomide bir yıl içinde üretilen mal ve hizmetlerin parasal ifadesi olan Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'da reel olarak %1.3 büyüme gerçekleşti ve yaklaşık 18.3 milyar TL'ye ulaştı. Bunun yanında, kişi başına düşen Gayri Safi Milli Hasıla da (GSMH) 13.277 dolar olarak gerçekleşti. Aslında, 2018 büyüme rakamları beklenenin altında gerçekleşti.

Beklenti %2.5 seviyesindeydi. Bu durum, 2019 yılı büyümesi için de bize olumlu sinyal vermemektedir. En fazla büyüyen sektörler %7.6 ile inşaat, %5.3 ile serbest meslek ve hizmetler ve % 4.6 ile konut sahipliği oldu. Ana sektörler içinde sadece sanayi ana sektöründe %-12.4 küçülme görülmüştür. Sanayi ana sektörü altında yer alan İmalat sanayi alt sektöründe %-16.2, Taşocakçılığı alt sektöründe %-3 küçülme gerçekleşmiştir.

Öte yandan, tarım ana sektörü %2.6, alt sektörü bitkisel üretim % 11.9 büyürken, tarım ana sektörü altında bulunan Hayvancılık alt sektöründe%-2.3, ormancılık alt sektöründe %-2.4 ve balıkçılık alt sektöründe %-15.5 küçülmeler görülmüştür. Lokomotif sektörler de baktığımız zaman, turizm sektörünü barındıran otelcilik ve lokantacılık da %1.6, yükseköğretim de ise %7.5 büyüme gerçekleşti. Turizmdeki büyüme oranı yeterli görülmemektedir. Son yılların en küçük oranıdır. Turizm sektörü, ekonomi içinde önemli bir yer tuttuğu için tedbir alınması gerektiğinin işaretlerini vermektedir. 2019 yılı turizm öncü verileri de pek iyimser görülmemektedir.

2018 yılına ait bu rakamları sizlerle paylaştıktan sonra, rakamların ne anlama geldiğinin, ekonomideki karşılığının ne olduğunu daha iyi anlayabilmek için 2017 yılı rakamları ile karşılaştırmak faydalı

olacaktır. 2017 yılında GSYİH büyümesi %5.4 olmuştur. Görüldüğü üzere, 2018 yılı GSYİH büyümesi (%1.3), 2017'nin çok gerisinde kalmıştır. Sektör büyümelerine de bakınca aşağıdaki tablo ortaya çıkmaktadır.

Tarım sektöründe 2017 de %4.9 büyüme olurken, 2018'de %2.6 oldu. Sanayi sektörü 2017'de %4.4 büyürken, 2018'de %-12.4 küçülmüştür. İnşaat 2017'de %10.6 büyürken, 2018'de 7.6 büyümüştür. Ticaret 2017'de %5.2 büyürken, 2018 % 0'da kalmıştır. Otelcilik ve lokantacılık 2017'de %22.4 büyürken, 2018'de %1.6 büyümüştür. Ulaştırma-haberleşme 2017'de %6.9 büyürken, 2018'de %3.5 büyümüştür. Mali Müesseseler 2017'de %3.1 büyürken, 2018'de 2.7 büyümüştür. Konut sahipliği 2017'de %3.8 büyürken, 2018'de % 4.6 büyümüştür.

Serbest meslekler 2017'de % 7.1 büyürken, 2018'de %1.2 büyümüştür. Yükseköğretim 2017'de % 8 büyürken, 2018'de %7.5 büyümüştür. Kamu hizmetleri 2017'de % -0.8 daralırken, 2018'de % 1.3 büyümüştür. İthalat vergileri de 2017'de % 0.5 büyürken, 2018'de %2.4 büyümüştür. Görüldüğü üzere, 2017 ile 2018'i karşılaştırdığımız zaman, 2018 yılında sektörlerin 2 tanesi hariç, tümünde büyüme oranlarında önemli oranda düşüşler görüyoruz. Bu da bize 2018 yılında yaşanan döviz krizi, petrol fiyatlarındaki artış ve yüksek enflasyonun ekonomiyi ve büyümeyi olumsuz etkilediğini göstermektedir.

2018'de ekonomide yaşanan olumsuz gelişmelere rağmen, kamu çalışanlarına sağlanan yaklaşık % 32 maaş artışı ve özel sektörde uygulanan asgari ücrete 2 defa artış yapılması, en azından çalışanların satın alma güçlerine biraz rahatlama getirmiştir. Aslında, 2018 Ağustos ve Eylül aylarında zirve yapan döviz ve enflasyon rakamlarının etkileri her ne kadar 2018 yılı büyüme oranlarına olumsuz etki yapmış olsa da, esas etkilerini 2019 yılındaki ekonomik hayata ve büyüme rakamlarına yapacağı işaretlerini görmekteyiz.

Nitekim, 2019 yılının ilk 6 ayına ait bazı ekonomik veriler de bize bunun işaretlerini vermektedir. 2019 yılının ilk 6 aylık verilere göre, geçen yılın aynı dönemine göre ithalatta %24, ihracatta ise % 17 düşüş görülmektedir. Dövizin artması, ithalat yoğunluklu olan ekonomimizi olumsuz etkiliyor. Döviz artınca, ithalat da pahalılaşıyor, bireylerin satın alma gücü düşüyor, giderleri artıyor, dolayısıyla tüketim talebi azalıyor ve böylece ithalat da düşüyor.

İthalattaki özellikle, inşaat, ticaret, tarım ve sanayi sektörlerine konu olan malların aşırı düşüşü bu sektörlerdeki katma değerleri de aşağıya çekebilir. Çünkü hem tüketim, hem de üretim ve girdi mallarının ithalatı düşmüş görülmektedir. Ayrıca, ihracat rakamlarındaki gerileme, üretim, katma değer ve istihdam rakamlarına da negatif yansımaktadır. Bütün bu gelişmeler ise, ekonomik büyüme rakamlarını olumsuz etkilemektedir.

2019 yılında, geçen yıla göre aşırı döviz artışı, yüksek petrol fiyatları ve enflasyon olmamasına rağmen, öncü göstergeler pek iç açıcı görülüyor. Mevduatın krediye dönüşme oranında düşüşler var. Genç nüfusta işsizlik oranı yüksek. Tahsili gecikmiş alacaklarda önemli oranda artış var. Tüketici kredileri ve kredi kartı borçlarında artışlar mevcut. İthalat ve ihracattaki gerileme trendi ve sektörlerle yansımaları yılsonuna kadar böyle devam ederse, 2019 yılı büyüme rakamlarına yansımaları da olumsuz olacak ve bu yıl, 2018 yılında % 1.3 gerçekleşen büyüme oranının altında bir oranla, hatta 2009 yılından sonra (10 yıl sonra) ilk defa ekonomide küçülme (Daralma) ile karşılaşılabilir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin nüfusu yaklaşık 294.000 (işçiler ve Türkiye'den yerleşenler dahil). Bu nüfusun neredeyse tamamı Türk'tür ve Türkçe konuşur. Bu nüfus üç ana topluluktan oluşmaktadır: yerli Kıbrıs Türkleri, bütünleşmiş Türkiye'den gelen göçmenler ki bunlar iki kısımdan oluşur. Adada dünyaya gelenler ve anavatanından çalışmak üzere adaya gelenler. Türk Silahlı Kuvvetleri'de halihazırda 33.000 askerlik bir kuvvetle adada bulunmaktadır. Çoğu yaşlı Kıbrıs Türkü Yunanca'yı konuşabilir ve anlayabilir. Bunların yanında hâlâ Dipkarpaz ve Korucan'da yaşayan Kıbrıs Rumları ve Maruniler bulunmaktadır. KKTC başkent Lefkoşa'nın kuzey tarafına sahiptir. Kıbrıs Türklerinin büyük bir yüzdesi 1974'den sonra göç etmiştir. Özellikle İngiltere ve Türkiye Kuzey Kıbrıs'tan büyük oranda göç almıştır. Göçmenlerin büyük bir kısmı kötü ekonomik koşullar nedeniyle farklı ülkelere gitmek zorunda kalmışlardır. Bu kötü ekonomik koşullarında en büyük sebebi uygulanan ekonomik ambargo nedeniyle üçüncü ülkelere yapılan ticarete büyük zorluklar çekilmesidir.

## **Küresel Ekonomik Görünüm**

Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşıtı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin'i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD'yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin'den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit

sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırca daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, Merit Park Otel, Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu / Girne konumudur. 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 casinosudur. 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>	12
<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, anfî 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 Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam 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
<b>TOPLAM</b>	<b>31.231</b>	<b>3.161</b>	<b>34.392</b>	<b>299</b>

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 tavadır. 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 engebelidir. 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 25.12.2019 tarihli "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi"ne ve ipotek resmi senetlerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki 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 mevkii, 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 Emirnamesin'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'ni 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 bilmese 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 işlemi 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>	Aşağı Girne Mahallesi sınırları içinde	Taşınmaza uzak bir konumda Villa İmarlı Arsa	24 dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	7.000.000	290.000	Sahibinden 0 (533) 830 47 63
<b>Emsal 2</b>	Girne-Alsancak arası	Benzer Konumda Sahile uzak bir konumda konut arsası	5 Dönüm (KKTC Ölçü birimine göre)	1.230.000	246000	Sahibinden 0 (531) 512 05 769
<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										
Alan (KKTC Dönümü)	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
	24	KKTC Dönümü	5	KKTC Dönümü	1	KKTC Dönümü	2	KKTC Dönümü	3	KKTC Dönümü
İstenen Fiyat (£/KKTC Dönümü)	290.000		246.000		290.000		250.000		200.000	
Pazarlıklı Fiyat (£/KKTC Dönümü)	261.000		233.700		261.000		235.000		180.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		-20%		-5%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	-20%		-10%		-10%		-5%		-10%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	10%		15%		10%		5%		00%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	229.680	(£/KKTC Dönümü)	241.879	(£/KKTC Dönümü)	258.390	(£/KKTC Dönümü)	187.350	(£/KKTC Dönümü)	155.000	(£/KKTC Dönümü)
Emsal Ortalaması	214.459									(£/KKTC Dönümü)

-Çalışmada 31.12.2019 Tarihli T. C. Merkez Bankası 1 EURO Alış Kuru: 6,6506.- TL kullanılmıştır  
-Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş 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 alımp-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 215.000 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 dönem değerine ulaşılmıştır.

Arsa Kalan Üst Hakkı Değeri (EURO)*	96.530
Arsa Büyüklüğü (KTCC Dönümü)	30,39
Toplam Arsa Değeri (EURO)	2.933.546
Toplam Arsa Değeri (TL)	18.686.688
Birim Arsa Değeri (EURO/KKTC Dönümü)	215.000
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	33

\*: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 = (215.000 € x 2/3 x 33 /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 215.000 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	1.320	41.238.120	37.939.070
1.BODRUM KAT				
ZEMİN KAT				
1.KAT				
2.KAT				
3.KAT				
4.KAT				
EK TESİSLER	2.156	275	592.900	545.468
HAVUZ	996	650	647.400	595.608
ÇEVRE DÜZENİ				1.200.000
TOPLAM	34.383		42.478.420	40.280.146
ARSA DEĞERİ				2.933.546
TOPLAM DEĞER				43.213.692

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 2020 yılında %77 olarak gerçekleşeceği ve 2024 yılında %84,2029 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 2020 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 %78'i, diğer gelirlerin ise % 22 olacağı varsayılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2020 yılında %38 ,2021 yılı için %40,2022 yılı için %42 ,2023 yılında %45 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 2020 yılı için kira geliri 3.656.983 EURO olarak hesaplanmıştır. Bu gelirin yeni yapılan sözleşmede belirlenmiş şartlara uygun olarak 2020 yılına kadar sabit kalacağı takip eden yıllarda ise sözleşmedeki artış oranlarına uygun olarak %2 oranında arttırılacağı öngörülmüştür.

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

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

Yıllık üst hakkı bedeli 2020 için 11.461.-Euro olarak hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda üst hakkı bedelinin yıllık %2 oranında artacağı öngörülmüştür.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,8 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 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

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

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

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%

Merit Park Otel Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	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
<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	104.390	104.390
Doluluk Oranı	0%	77%	79%	81%	83%	84%	86%	88%	89%	92%	93%	93%
Satılan Oda Sayısı	-	80.380	82.468	84.556	86.644	87.688	89.775	91.863	92.907	96.039	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	122,41
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	-	7.877.269	8.324.330	8.791.125	9.278.435	9.578.028	10.002.198	10.439.503	10.769.297	11.354.953	11.707.944	11.883.563
Diğer Gelirler (EURO)	-	1.181.590	1.248.650	1.318.669	1.391.765	1.436.704	1.500.330	1.565.925	1.615.395	1.703.243	1.756.192	1.782.534
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	-	<b>9.058.860</b>	<b>9.572.980</b>	<b>10.109.793</b>	<b>10.670.200</b>	<b>11.014.732</b>	<b>11.502.528</b>	<b>12.005.429</b>	<b>12.384.691</b>	<b>13.058.196</b>	<b>13.464.135</b>	<b>13.666.097</b>
GOP (%)	-	38%	40%	42%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)</b>	-	<b>3.442.367</b>	<b>3.829.192</b>	<b>4.246.113</b>	<b>4.801.590</b>	<b>4.956.630</b>	<b>5.176.137</b>	<b>5.402.443</b>	<b>5.573.111</b>	<b>5.876.188</b>	<b>6.058.861</b>	<b>6.149.744</b>
Casino Kira Geliri	-	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	4.370.433	4.414.138
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	-	<b>7.099.350</b>	<b>7.559.315</b>	<b>8.050.838</b>	<b>8.682.410</b>	<b>8.915.066</b>	<b>9.213.742</b>	<b>9.520.800</b>	<b>9.773.835</b>	<b>10.160.927</b>	<b>10.429.294</b>	<b>10.563.881</b>
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	254.317	266.062	278.290	291.020	299.463	310.803	322.476	331.708	346.859	356.691	361.605
Emlak Vergisi (EURO)	-	1.552	1.583	1.615	1.647	1.680	1.714	1.748	1.783	1.818	1.855	1.873
Bina Sigorta (EURO)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)</b>	-	<b>11.461</b>	<b>11.690</b>	<b>11.924</b>	<b>12.163</b>	<b>12.406</b>	<b>12.654</b>	<b>12.907</b>	<b>13.165</b>	<b>13.428</b>	<b>13.697</b>	<b>13.834</b>
<b>Toplam Giderler (EURO)</b>	-	<b>267.330</b>	<b>279.335</b>	<b>291.829</b>	<b>304.830</b>	<b>313.549</b>	<b>325.170</b>	<b>337.131</b>	<b>346.656</b>	<b>362.106</b>	<b>372.243</b>	<b>377.312</b>
<b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>	<b>0</b>	<b>6.832.020</b>	<b>7.279.979</b>	<b>7.759.009</b>	<b>8.377.580</b>	<b>8.601.517</b>	<b>8.888.572</b>	<b>9.183.669</b>	<b>9.427.179</b>	<b>9.798.821</b>	<b>10.057.051</b>	<b>10.186.569</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
	124,24	126,11	128,00	129,92	131,87	133,84	135,85	137,89	139,96	142,06	144,19	146,35	148,55
	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	14.421.327
	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	2.163.199
	<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>	<b>16.584.526</b>
	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
	<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>	<b>7.463.037</b>
	4.458.279	4.502.862	4.547.890	4.593.369	4.639.303	4.685.696	4.732.553	4.779.879	4.827.677	4.875.954	4.924.714	4.973.961	5.023.700
	<b>10.700.269</b>	<b>10.838.482</b>	<b>10.978.545</b>	<b>11.120.483</b>	<b>11.264.324</b>	<b>11.410.092</b>	<b>11.557.815</b>	<b>11.707.519</b>	<b>11.859.233</b>	<b>12.012.983</b>	<b>12.168.798</b>	<b>12.326.706</b>	<b>12.486.737</b>
	366.587	371.640	376.765	381.961	387.231	392.576	397.996	403.493	409.067	414.720	420.454	426.268	432.165
	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.029	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	13.972	14.112	14.253	14.396	14.540	14.685	14.832	14.980	15.130	15.281	15.434	15.588	15.744
	<b>382.452</b>	<b>387.663</b>	<b>392.948</b>	<b>398.306</b>	<b>403.740</b>	<b>409.250</b>	<b>414.836</b>	<b>420.501</b>	<b>426.246</b>	<b>432.071</b>	<b>437.978</b>	<b>443.967</b>	<b>450.041</b>
	<b>10.317.817</b>	<b>10.450.818</b>	<b>10.585.597</b>	<b>10.722.177</b>	<b>10.860.584</b>	<b>11.000.842</b>	<b>11.142.979</b>	<b>11.287.018</b>	<b>11.432.987</b>	<b>11.580.912</b>	<b>11.730.820</b>	<b>11.882.739</b>	<b>12.036.696</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
150,78	153,04	155,33	157,66	160,03	162,43	164,86	167,34	169,85
14.637.647	14.857.211	15.080.070	15.306.271	15.535.865	15.768.903	16.005.436	16.245.518	16.489.200
2.195.647	2.228.582	2.262.010	2.295.941	2.330.380	2.365.335	2.400.815	2.436.828	2.473.380
<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>	<b>18.962.581</b>
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
<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>	<b>8.533.161</b>
5.073.937	5.124.677	5.175.924	5.227.683	5.279.960	5.332.759	5.386.087	5.439.948	5.494.347
<b>12.648.920</b>	<b>12.813.284</b>	<b>12.979.860</b>	<b>13.148.678</b>	<b>13.319.770</b>	<b>13.493.166</b>	<b>13.668.900</b>	<b>13.847.003</b>	<b>14.027.508</b>
438.145	444.209	450.360	456.598	462.924	469.340	475.847	482.446	489.139
2.153	2.175	2.197	2.219	2.241	2.263	2.286	2.309	2.332
0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.902	16.061	16.221	16.384	16.547	16.713	16.880	17.049	17.219
456.200	462.445	468.778	475.200	481.712	488.316	495.013	501.803	508.690
<b>12.192.720</b>	<b>12.350.839</b>	<b>12.511.081</b>	<b>12.673.478</b>	<b>12.838.057</b>	<b>13.004.850</b>	<b>13.173.887</b>	<b>13.345.200</b>	<b>13.518.819</b>

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>94.142.287</b>	<b>89.541.615</b>	<b>85.299.607</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>626.102.696</b>	<b>595.505.467</b>	<b>567.293.567</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>94.140.000</b>	<b>89.540.000</b>	<b>85.300.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>626.100.000</b>	<b>595.510.000</b>	<b>567.290.000</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 2019 ve 2020 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 2020 yılı için 11.461.-Euro olarak hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda üst hakkı bedelinin yıllık %3 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 olarak belirlenmiştir.

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	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
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	5.042.221
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	-	11.461	11.690	11.924	12.163	12.406	12.654	12.907	13.165	13.428	13.697	13.834
Emlak Vergisi (EURO)	-	1.552	1.583	1.615	1.647	1.680	1.714	1.748	1.783	1.818	1.855	1.873
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	12.716	13.303	13.915	14.551	14.973	15.540	16.124	16.585	17.343	17.835	18.080
<b>Net Gelirler (EURO)</b>	-	<b>4.724.271</b>	<b>4.723.424</b>	<b>4.722.547</b>	<b>4.721.639</b>	<b>4.720.941</b>	<b>4.767.592</b>	<b>4.814.696</b>	<b>4.862.396</b>	<b>4.910.279</b>	<b>4.958.911</b>	<b>5.008.433</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
5.092.643	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	5.738.518
13.972	14.112	14.253	14.396	14.540	14.685	14.832	14.980	15.130	15.281	15.434	15.588	15.744
1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.029	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132
18.329	18.582	18.838	19.098	19.362	19.629	19.900	20.175	20.453	20.736	21.023	21.313	21.608
<b>5.058.449</b>	<b>5.108.964</b>	<b>5.159.984</b>	<b>5.211.512</b>	<b>5.263.555</b>	<b>5.316.116</b>	<b>5.369.203</b>	<b>5.422.819</b>	<b>5.476.970</b>	<b>5.531.662</b>	<b>5.586.899</b>	<b>5.642.688</b>	<b>5.699.033</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
5.795.903	5.853.862	5.912.400	5.971.524	6.031.240	6.091.552	6.152.467	6.213.992	6.276.132
15.902	16.061	16.221	16.384	16.547	16.713	16.880	17.049	17.219
2.153	2.175	2.197	2.219	2.241	2.263	2.286	2.309	2.332
21.907	22.210	22.518	22.830	23.146	23.467	23.792	24.122	24.457
<b>5.755.940</b>	<b>5.813.416</b>	<b>5.871.464</b>	<b>5.930.092</b>	<b>5.989.305</b>	<b>6.049.109</b>	<b>6.109.509</b>	<b>6.170.512</b>	<b>6.232.124</b>

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>61.227.985</b>	<b>58.053.014</b>	<b>55.141.445</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>407.202.838</b>	<b>386.087.377</b>	<b>366.723.697</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>61.230.000</b>	<b>58.050.000</b>	<b>55.140.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>407.200.000</b>	<b>386.090.000</b>	<b>366.720.000</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 değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **5.300.000.- EURO (35.260.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir. Bu hesaplamada iskonto oranı %8 olarak belirlenmiştir.

YILLAR	29.12.2018	29.12.2019	
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	5.778.146	
<b>Kira Değerleme Tablosu</b>			
İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
<b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>	<b>5.325.480</b>	<b>5.301.051</b>	<b>5.276.845</b>
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		<b>5.301.051</b>	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		<b>35.255.169</b>	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		<b>5.300.000</b>	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		<b>35.260.000</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 BÖLÜNMÜŞ 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.Ş. ile VOYAGER Kıbrıs Limited isimli firma arasında düzenlenen 20 yıllık Kira Sözleşmesi ile her iki bölümün işletmesi tek bir firmaya verilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla Otel ve Casino bölümleri VOYAGER Kıbrıs Limited isimli firma tarafından yürütülmektedir.

### 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI 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 değerleme çalışmasında değerleme 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 **43.213.692 EURO (275.271.218 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 **89.540.000 EURO (595.510.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. İşletmeci firma tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.ř. ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **58.050.000 EURO (386.090.000 TL)** ’dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **73.795.000 EURO (490.800.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2020 tarihi itibariyle kira değeri ise; 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 gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **5.300.000.- EURO (35.260.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerleme 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. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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.ř. olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.’nin Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.ř.’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.ř. tarafından satın alındığı ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.’nin Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.ř.’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 değerlendirme 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	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	490.800.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	579.144.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	73.795.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	87.078.100.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	35.260.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	41.606.800.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	5.300.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	6.254.000.-EURO

## NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =6,6506.-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**

şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

**EK 1 - FOTOĞRAFLAR**






















## EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER



25/10/2017 TARİHİ TİCARİ İLE İMAR MEVZUATINDA  
HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK OLMAKTAZ

**PLANLAMA ONAYLAMA  
ÖN ONAY BELGESİ**

551989, İmar Yasası  
1990, Planlama Onayı Tüzüğü

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ  
TURİZM VE ÇEVRE BAKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ**

Şeh. Mehmet Tuna Sokak, Lefkoşa, KKTC - Tel: (90) (352) 228-5402  
Trafik: (90) (352) 228-2034 - E-mail: info@spg.gov.tr  
Web: www.spg.gov.tr

Sayın : Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Başvuru sahibi Hüseyin KAYA)  
Adres : Kervansaray Mvk. Merit Park Otel, Karaoğlanoğlu / GİRNE  
Tel : 05338654339

Planlama Makamı, yukarıda sözü edilen Yasa ve Tüzüğün kendisine verdiği yetkiyi kullanarak, aşağıda sözü edilen arazi ve/veya arsa üzerindeki gelişme ve/veya gelişmelere, aşağıdaki koşullarda ON ONAY verir.

ONAY NO : 16 GİRNE II.757

BİLGİ VERİLDİ

ONAY TARİHİ : 22/11/16

KAZA : GİRNE PAFTA NO : XII

KASABA VEYA KÖY : KARAOĞLANOĞLU HARİTA NO : 10.E1-E2

MAHALLE : ---- PARSEL NO : 91/5

MEVKİ : KUZGUNCUK ÖLÇEK : 1/2500

BLOK : ---- KOÇAN NO : HMIKK94

Kasaba veya Köy : GİRNE  
Mahalle : Karaoğlanoğlu  
Pafta/Plan : XII/E1-E2

On Onay almış bir gelişme KESİN ONAY verilmedikçe, Planlama Onayı almış sayılmaz. On Onay almış gelişmeye inşaat izni ve/veya yürürlükteki yasalar uyarınca, diğer başka herhangi bir izin verilemez ve bu gelişme

#### GELİŞMENİN YERİ

Girne Kazası, Karaoğlanoğlu, pafta/harita XII/10.E1-E2'de bulunan, 91/5 numaralı parsel "Girne II Bölge Kapsamlı Emirnamesi" kapsamında "Sahil Şeridi" olarak tanımlanan bölgesinde yer almaktadır.

İlgili parsel 23/03/07 tarihinde 06.Girne.11.78 dosya numarası ile Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü (Kıracı TT Turizm İnşaat Tarım Besicilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şti.) adına "Turizm amaçlı Otel için Girne II.Bölge Geçiş Süresi Geçici Emirnamesi'nin 20'inci maddesi ve 2007 Girne II.Bölge Emirnamesi'nin 48'inci maddesi kapsamında Ek5'te yer alan Planlama Onayı verilmiştir.

#### YAPILABİLECEK GELİŞME, KURAL VE KOŞULLARI

##### Yapılabilecek Gelişme:

##### Kullanım:

1. Girne II. Bölge Emirnamesi'nin, 10'uncu maddesinin (10)'uncu fıkrasının (b) bendi gereği olarak; "Bu Emirnamenin kural ve koşullarına uygun olarak duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi, her türlü su ofunları ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılır. Ancak hiçbir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz".
2. Girne II. Bölge Emirnamesi'nin, 10'uncu maddesinin (10)'uncu fıkrasının (c) bendi gereği olarak; Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki suyun karada en çok yükselebileceği noktadan ölçmek üzere, kara yönünde 50 metre olan alan içerisinde kalan kısımlarında, mevcut ruhsatlandırılmış otellere ilave ve tadilat amaçlı gelişmeler Çevre Koruma Dairesi, Limanlar Dairesi, Hayvancılık Dairesi, Turizm Planlama Dairesi ve İlgili Belediyeden olumlu görüş alınması koşulu ile yapılabilir.
3. Girne II. Bölge Emirnamesi'nin, 10'uncu maddesinin (10)'uncu fıkrasının (d) bendi gereği olarak; Sahil Şeridi olarak belirlenen alanı içinde yer alan ve 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce Belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki yeterli yolu olan parsel ve/veya arazilerin suyun karada en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere, kara yönünde 50 metre olan alan dışında kalan kısımlarında Sahil Şeridine Turizm Planlama amaçlı gelişmeler komşu bölge kural ve koşullarına uygun olarak aşağıdaki belirtilen koşullarla yapılabilir.

##### Kural ve Koşullar:

##### Yapı-arsa oranı ve yükseklik:

1. Girne II. Bölge Emirnamesi'nin, 12'inci maddesinin, 10'uncu fıkrası gereği; yukarıdaki 1'inci maddede belirtilen gelişmeler,
  - 1.1. İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.05/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %5'i, bina kat sayısı 2(iki)' yi, 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 ilgili 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,

kıyı topoğrafyasının, doğal yapısının ve ekolojisinin etkilenmemesini sağlayacak önlemlerin alınması,

- 1.4. Halkın denize erişimini ve kıyının kamu tarafından kamu yararına kullanılmasını sağlamak amacı ile gerekli düzenlemelerin yapılması ve önlemlerin alınması koşulları ile yapılabilir.
2. GİRNE II. Bölge Emimamesi'nin, 12'inci maddesinin, 2'inci fıkrası gereği; yukarıdaki 3'üncü maddede belirtilen gelişmeler, 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.

**Kamuya devredilecek alanlar:**

İlgi Emimamenin 14'üncü maddesinin (1) ve (2)'inci fıkrası gereği; "kamusal alanlar çıktıktan sonra kalan parsel alanının 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya devredilecektir.

**PLANLAMA ONAYI KESİN ONAY BAŞVURUSU**

Yukarıda belirtilen kural ve koşullara uygun olarak yapmayı tasarladığınız gelişme için planlama onayı almanız gerekmektedir. Bunun için planlama onayı, kesin onay başvurusunda bulunmanız gerekmektedir.

Planlama onayı kesin onay için <http://spd.gov.ct.tr/tr-tr%C3%BCstmenu/hizmetler/planlamaonay%C4%B1veimar/planlamaonay%C4%B1/planlamaonay%C4%B1ba%C5%9Fvurudoldurmakontrollistesi.aspx> web sayfasında yer alan istenen belgeler ile birlikte, Lefkoşa Şehir Planlama Dairesi'ne başvurmanız gerekmektedir.

Bilgilerinize saygı ile sunulur.





**ASLI OLUDUR**  
**EM. AL. DEMIR**  
**TAPU MEMURU**  
Post. No: 22 90 000  
Lokasyon:  
Tel.: 22 90 000  
Fax: 22 90 000  
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

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

Kiralayan : DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ  
Kiraçı : AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ  
Kira Müddeti : (01/08/2003-31/07/2052) 49 Yıl  
Yıllık Kira Bedeli :  
Mal :  
D 242/08 NO'LU DOSYADA DOSYALANMIŞ KIRMIZI 21.22 VE 23'DEKİ RUHSATLAR VE ONAY BELGESİ UYARINCA HOTEL-

**Geçit hakkı veya diğer haklar :**

*NOT 1: PAR:91/7'YE YAPILAN 0-0-164 AYAKKARE, DENİZE YAPILAN 0-1-2559 AYAKKARE, KAMU YOLUNA YAPILAN 0-3-919 AYAKKARE İLE PAR:91/6'NİN (18-0-1900) AYAKKARE TÜMÜNE YAPILAN SINIR İHLALLERİ KOÇANA DAHİL DEĞİLDİR. 2) PAR:83/2 BU PARSELE 0-0-72 AYAKKARE SINIR İHLALİNDE BULUNDU. 3) PAR:91/5 TELLEME YAPMAK SURETİYLE PAR:91/7'YE 0-0-164 AYAKKARE SINIR İHLALİNDE BULUNDU.-*

Ana Kayıt No : 37  
Eski Kayıt No : HMKK54

Yukarıda tarif edilen malın Devlet Hazine Malı 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 buldukları **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	YŞ148	HEPSİ	D 242/2008

2015 senesi 12. ayının 17. günü GİRNE'de kaydolunmuştur.

İktisap Şekli : KAYITLILIK VE YENİDEN

Satış Bedeli :

Harç Bedeli : 24,50 TL



ELMAZİYE TEKİRDAĞLI  
Tapu ve Kadastro Müdürü (a)

18.12.2015 18.12.2015

## GİRNE BELEDİYESİ

1946 - 1955 SENESİNİN YOL VE BİNALAR KANUNU FASII 96

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

## BİNA İNŞASI İÇİN İZİN MÜRACAATI

GİRNE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

ALINMIŞTIR

Tarih : 15.09.2003

Tarih : 15.9.2003

1. Mülksalubinin ismi : DEMLİK EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ DAİRESİ  
 Adresi : LERKÖSE  
 2. İnşa edilecek binanın mevki : GİRNE, KARAOĞLANOĞLU  
 3. Koşan numarası ve tarihi : KIRA ZARFI, 15.7.2003

	Metre Karesi	Bütün parçaya yüzdelik 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 ayaktan 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 ayaktan yüksek olan alt katın açık verandaları	1870.00		
e) Yapılacak olan asli binadan gayri binanın alanı.			

## - Maliyet Keşif Miktarı :

- a) : Bina (lar) ..... 14,732,522,000,000.-TL  
 b) : Alana girmeyen hususlar : NAVUL (baha sonra yapılacaktır.)  
 Toplam keşif bedeli : 14,732,522,000,000.-TL

## b) Yukarıda sözü geçen binalar ne maksat için kullanılacaklardır :

- a) : Asli binalar : HOTEL  
 Asli binadan gayri binalar : /

## GİRNE BELEDİYESİNE

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

Tarih : 15/9/2003

BELEDİYE MÜHENDİSİNİN GÖRÜŞLERİ : .....

BELEDİYE BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ : .....

MİL SAHİBİNİN İMZASI



EK ŞARTLAR:

- Bina inşaatı için ilgili dairelerin belirlemiş olduğu tüm istek ve şartlar yerine getirilecektir.
- 2) 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.
  - 3) İnşaat müddetince çevre temizliğine azami titizlik gösterilecek, hiçbir inşaat artığı veya malzemesi kamunun kullandığı alanlar içerisine bırakılmayacaktır.
  - 4) Kaldırımlar Belediyenin uygun gördüğü yere ve bina cepheleri boyunca belirlenecek şekilde Belediyemizden alınacak kaldırım projesine göre yapılacaktır.
  - 5) İnşaat alanındaki eksik altyapılar (su, yol v.b.) inşaat sahibi tarafından tamamlanacaktır.
  - 6) İlgili dairelerin görüşleri yerine getirilecektir.
  - 7) İnşaat alanı içerisine belediyemizin tesbit edeceği bir noktaya yeterli sayıda WC işçilerin kullanımı için inşaa edilecektir.
  - 8) Sokak aydınlatma hattı bulunmayan yollardaki inşaat sahipleri sokak hattı maliyetini aynı sokakta bulunan diğer mülk sahipleriyle birlikte ödemekle yükümlüdür.
  - 9) Söz konusu bölgede belediyemizin içme suyu kaynakları ve şebekeleri yetersiz olduğundan konu inşaat ve tamamlandıktan sonra da otel'e belediyemizin içme suyu temin etmesi mümkün değildir.
  - 10) Otel inşaatı tamamlandıktan sonra meydana gelecek Atık suları 1 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)
  - 11) Ana caddeden itibaren tesise giden yolda belediyemizin onaylayacağı projeler doğrultusunda kaldırım ve altyapılar dahil sokak aydınlatması da yapılacaktır.
  - 12) Tesis arazisi içerisinde oluşacak evsel atıklar için belediyemizin uygun göreceği bir noktaya ve belirlenecek bir büyüklükte soğutma sistemli çöp evleri inşaa edilecektir.
  - 13) Halkın plaja ve denize girmesi hiçbir şekilde engellenmeyecek ve bu konuda belediyece belirlenecek yerlere yatay ve dikey denize ulaşım aksları inşaa edilecektir.
  - 14) Yaz aylarındaki aktiviteler ile ilgili olarak özellikle ses-gürültü kirliliğindeki yasalara uyulacaktır.
  - 15) Bölgedeki bir yeşil alan (çocuk oyun alanı) belediyemizin sunacağı bir proje doğrultusunda işletmenizce inşaa edilerek Belediyeye devredilecektir.

EK ŞARTLAR:

- 1)Şehir Planlama Dairesi Müdürlüğünün 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 Örgütünün 27/12/2007 tarihli şartlarına uyulacaktır.
- 4)Çelime 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

~~3095~~ 3095

19/2/08

tarih ve

4621

numaralı izine

Belediye hudutları dahilinde bulunan

K/oğlu

Mahallesi, Blok

Harita / Plan XII/10.E1

ve Kıt'a

91/5

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

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

vermiştir.

Tarih : 7/4/08

Devlet Emlak Ve Malzeme Dairesi'ne  
(T&T Turizim) - it onay belgesi,



TAPU VE KADASTRO DAİRESİ  
TAŞINMAZ MAL ARAŞTIRMA BELGESİ

Sayfa No : 1

Kayıt No: 9830  
Kaza Adı : GİRNE  
Dilekçe Sahibi : HÜSEYİN KAYA (KİMLİK NO:18104803410) (ADRES:GİRNE)  
Dilekçe No : KAB6/2945/2019  
İstenilen Bilgi : KARAOĞLANOĞLU KAYIT NO:HMKK94 ENGELLERİNİ GÖSTEREN BELGE  
Açıklama :

İşlem Tarihi : 25/12/2019  
Makbuz No : 406989  
Makbuz Tutarı : 41,00 t  
Makbuz Tarihi : 25/12/2019

Mahalle	Pafta-Harita-AdaBlok	Malın Cinsi	Yüz Ölçümü				Hisse	Kimlik-Mal Sahibi Malın Üzerindeki Engeller
			Dön.	Evl.	AyKr.	M.kr		
Koçan No-Kayıt Tarihi	Parsel							
KARAOĞLANOĞLU	(XII) - (10.E.1+2) - (-)	HOTEL						
HMKK94 - 17/12/2015	91/5		30	1	2000		AKFEN GAYRİMENKUL TİCARETİ VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (YŞ148) (SİCİL NO:HMKK46) (HİSSESİ: HEPSİ) İPTK 1115/2015, İPTK 1116/2015, Koçan Engele: SINIR İHLALI D 242/2008	

HAYRİYE KARAMANOĞLU  
Hazırlayan

Tapu ve Kadastro Müdürü (a)

Gölden UÇAN  
1. Derece Tapu Memuru

Gölden UÇAN  
1. Derece Tapu Memuru

## BANKA İPOTEK YAZILARI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V. Malta Branch  
143/2, Tower Road  
Sliema, SLM 1604, Malta  
Tel: +356 2260 2100  
Fax: +356 2260 2190  
Freephone: 8007 3232  
www.credit-europe.com.mt

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

30.12.2019

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Credit EuropeBank N.V.  
Malta Branch

Murat Urer  
Unit Manager

Zinar Okcuoglu  
Unit Manager



fibabanka.com.tr  
444 88 88  
Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük  
Fibabanka A.Ş. Head Office  
Esenetepe Mahallesi  
Büyükdere Caddesi  
No: 129 SİSİ  
34394 İstanbul, Turkey  
T: Sicil No: 272902  
Mersis No: 0209000780814852  
T: +90 212 381 82 82  
F: +90 212 258 37 78

27.12.2019

2019.343

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

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. lehine 01.08.2003 tarihinde 49 yıllığına üst hakkı tesis edilen parseldeki otel (GİRNE / Karaoğlanoğlu Kuzguncuk Mevki , 12 nolu pafta, 91/5 nolu parselde yer alan KKTC Merit Park Otel ) üzerinde Bankamız lehine 1.derece tesis edilen 42.000.000,- EUR tutarındaki ipotek 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 istinaden düzenlenmiştir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

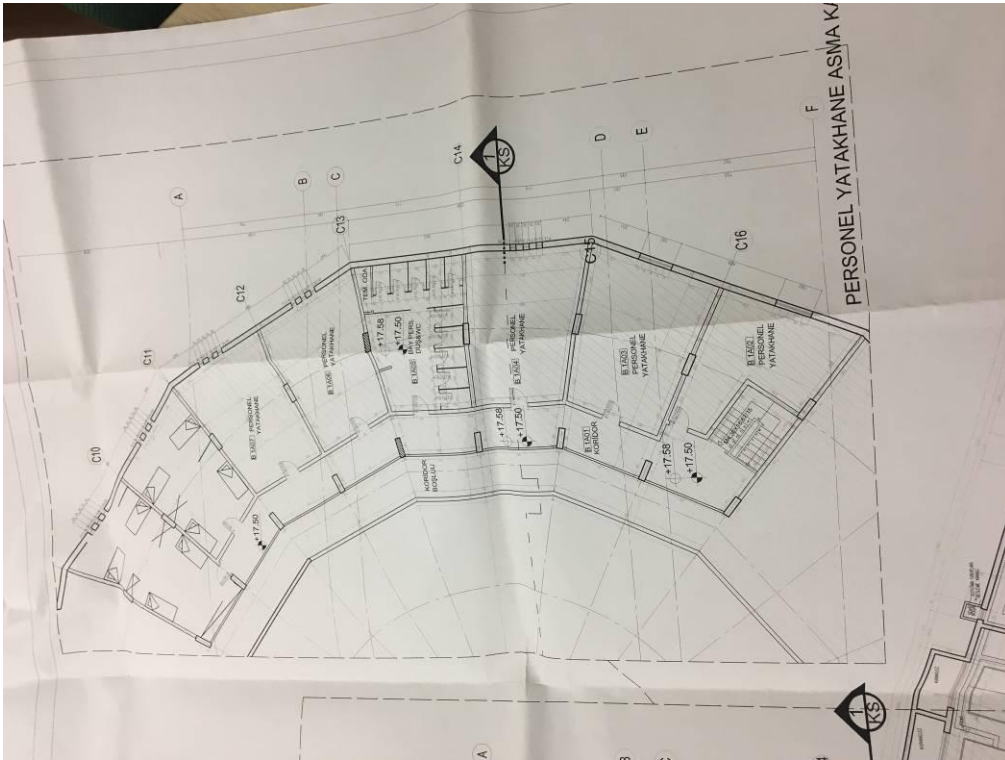
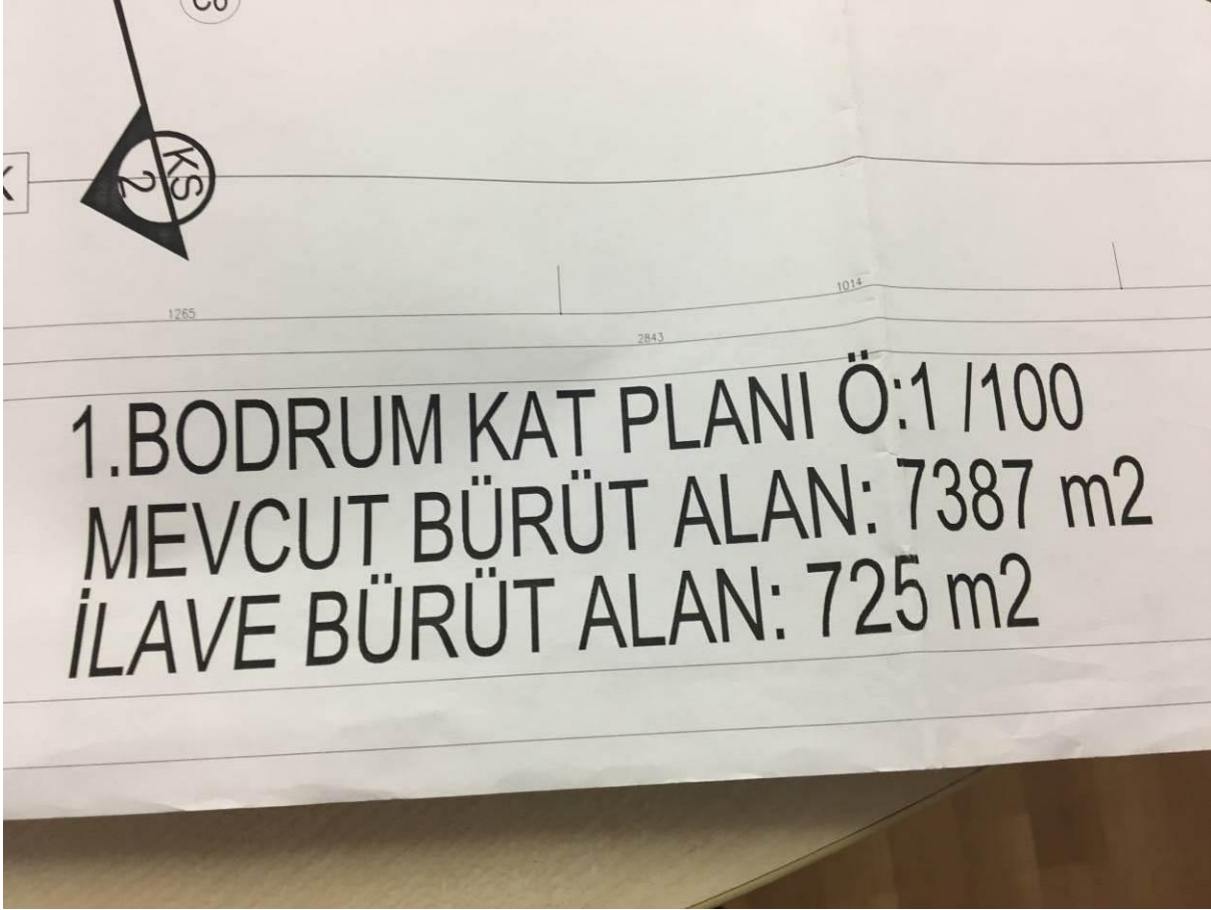
Saygılarımızla,

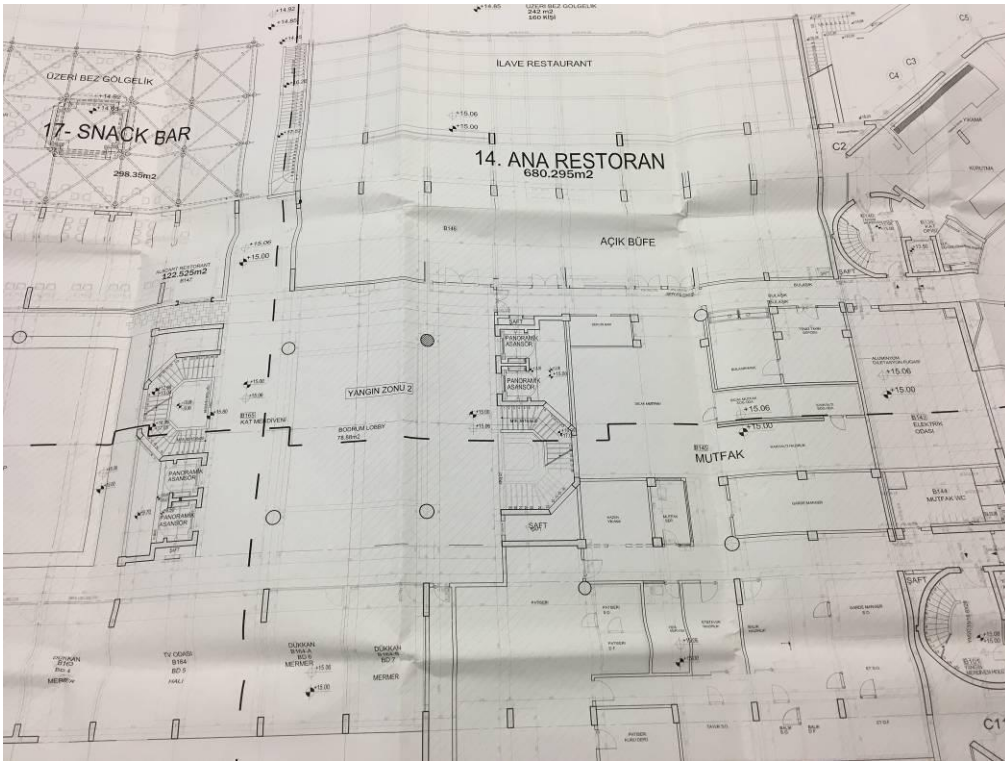
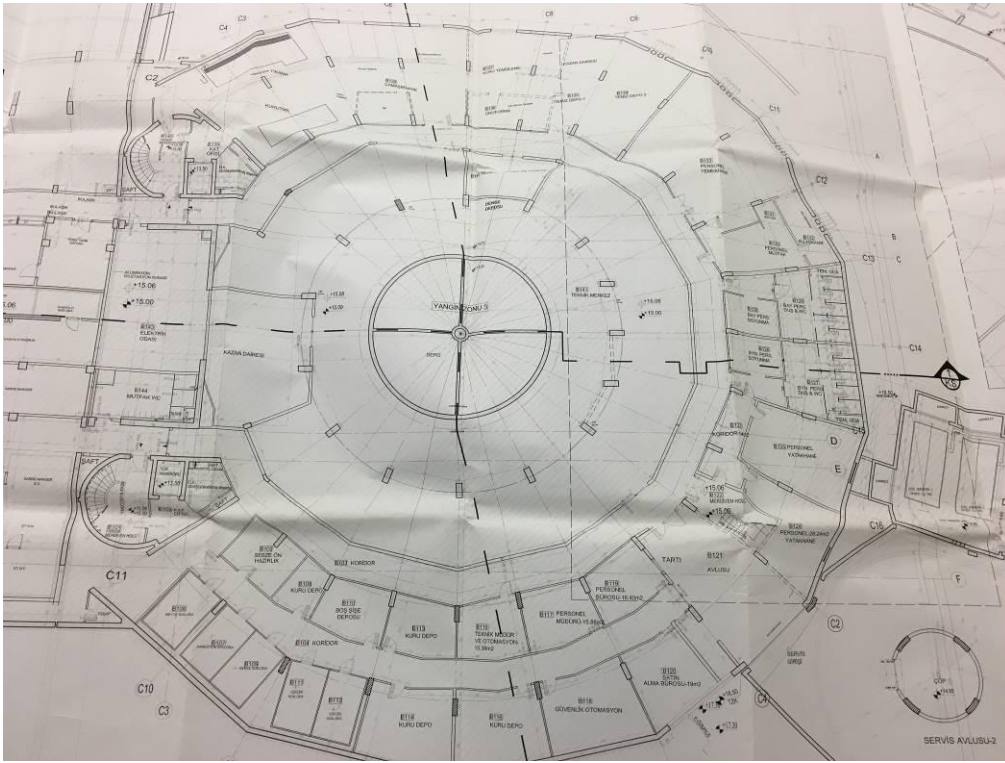
FIBABANKA A.Ş.  
ANKARA KURUMSAL ŞUBESİ

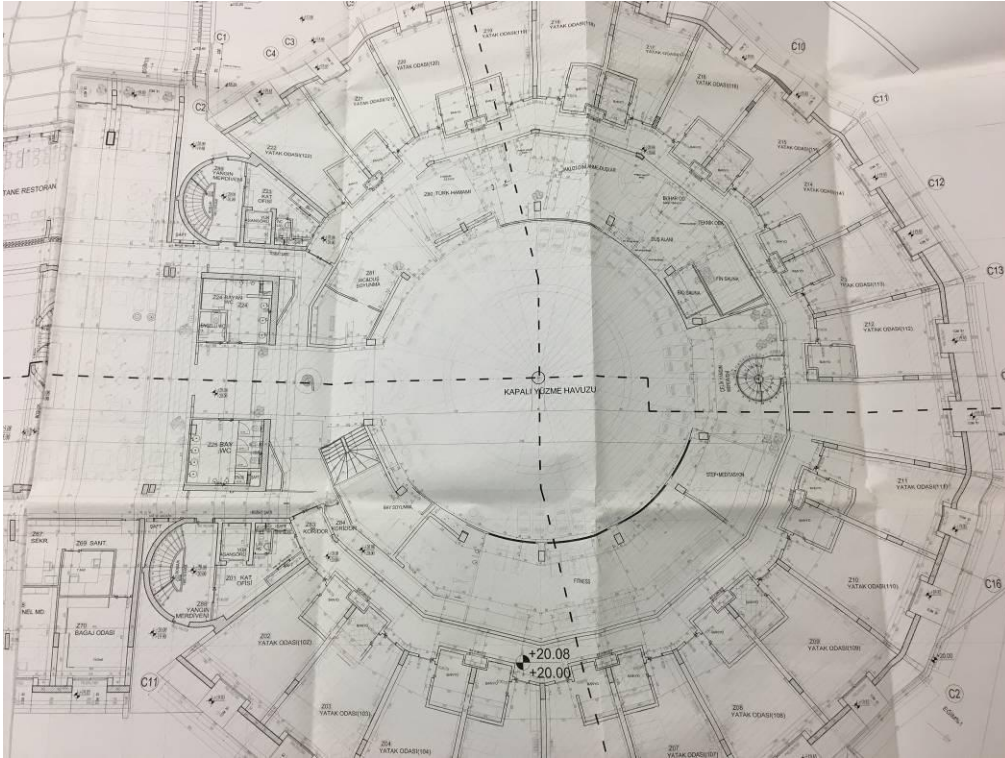
  
Nevra BACA  
Operasyon Yönetmeni

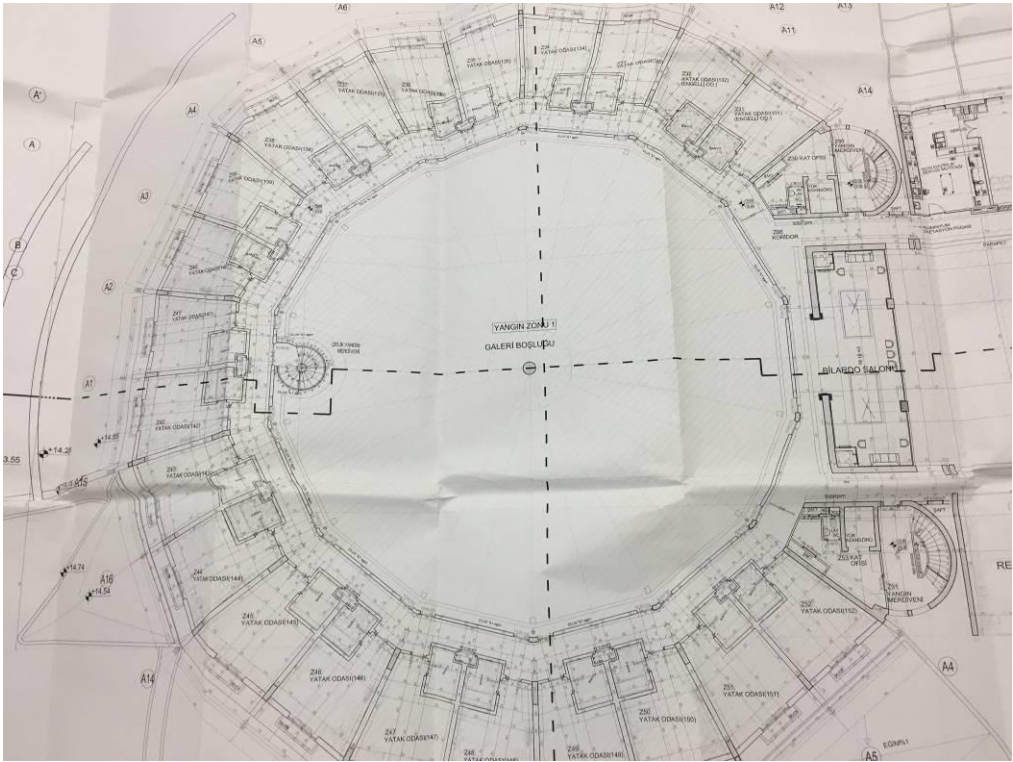
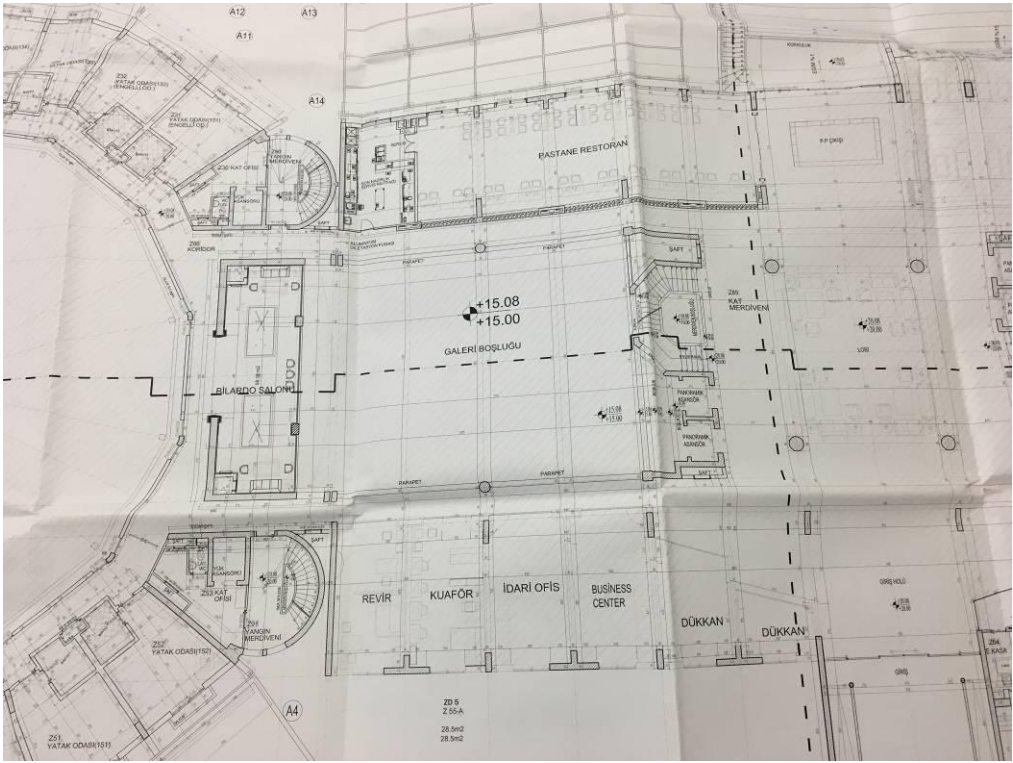
  
Ali Kerem SUBAŞI  
Finansal Hizmetler Yöneticisi

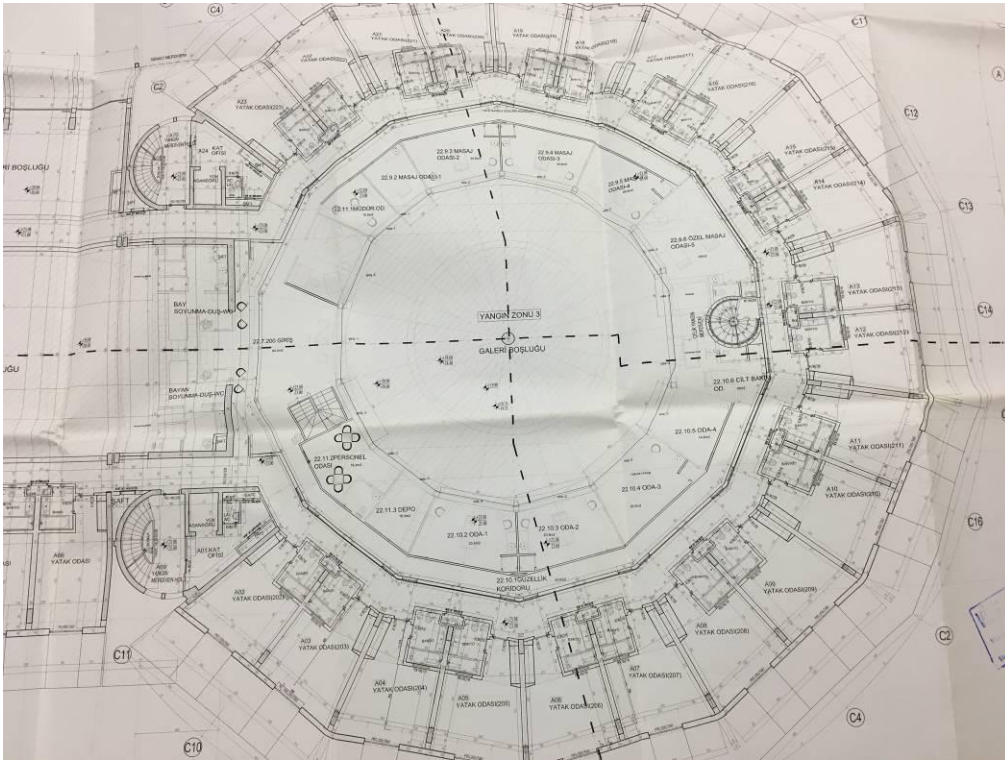
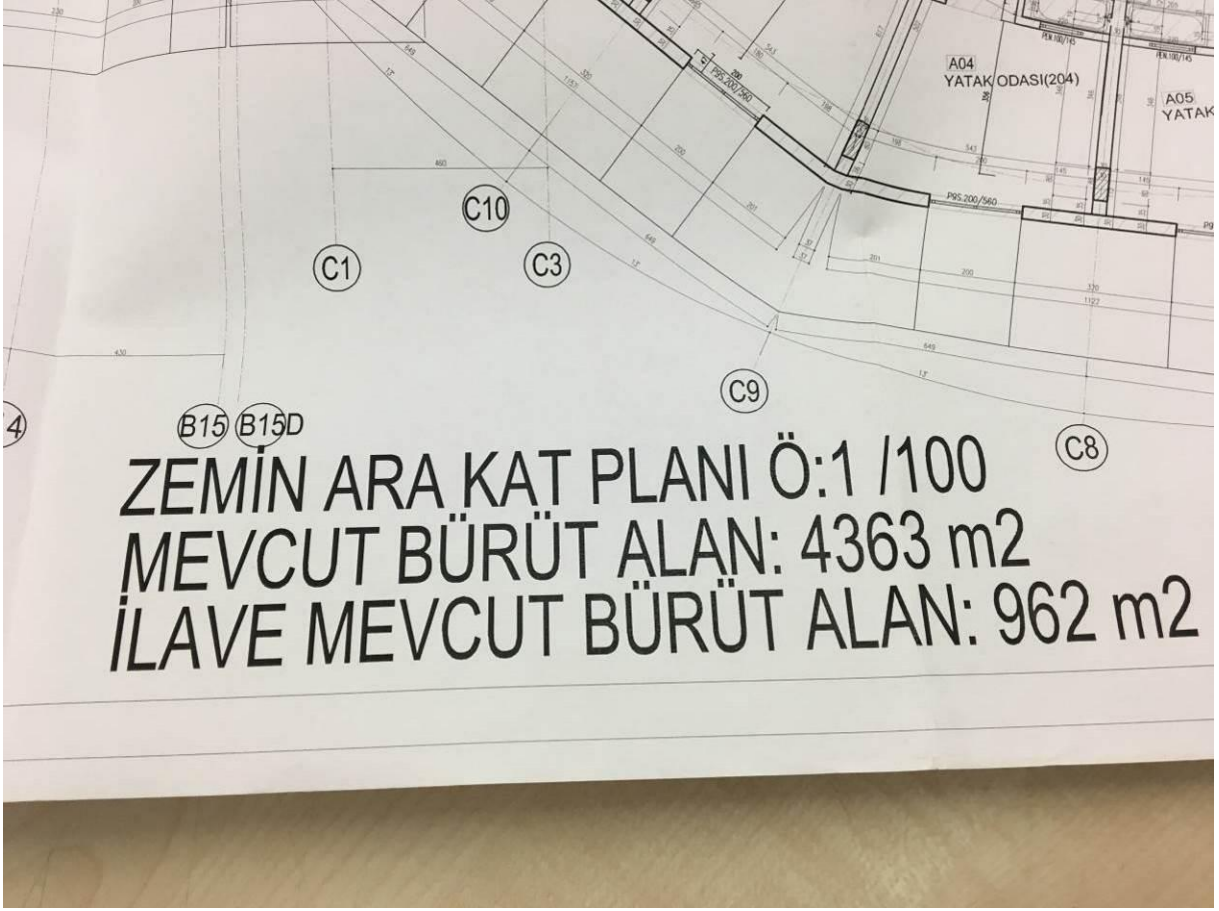


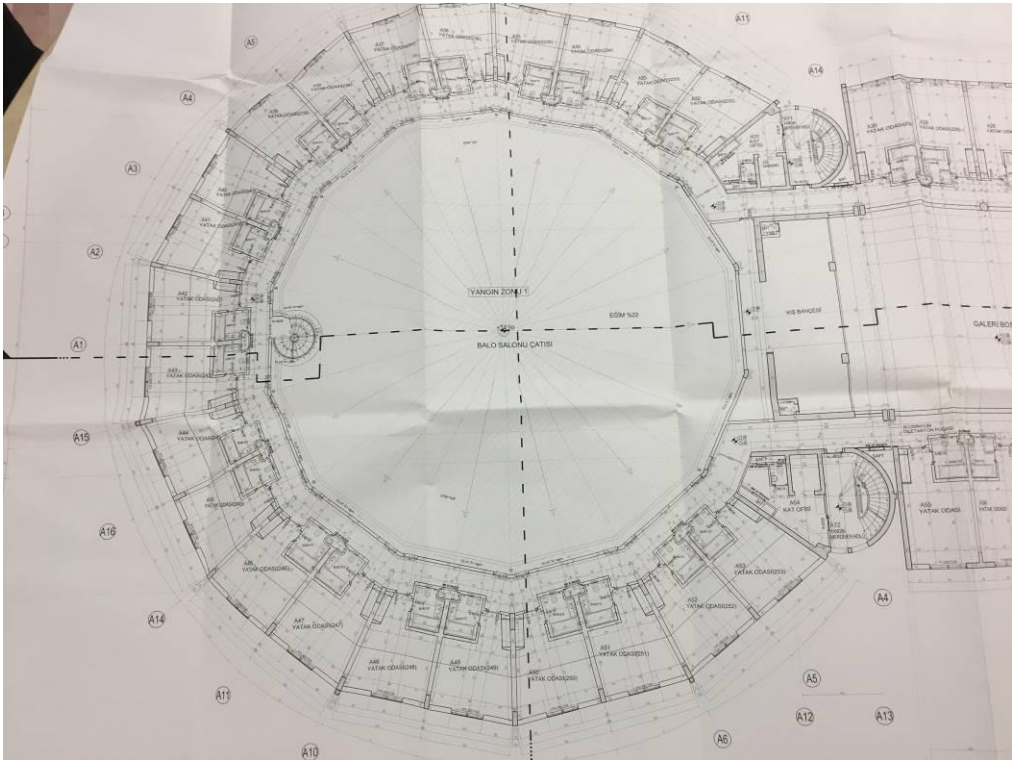
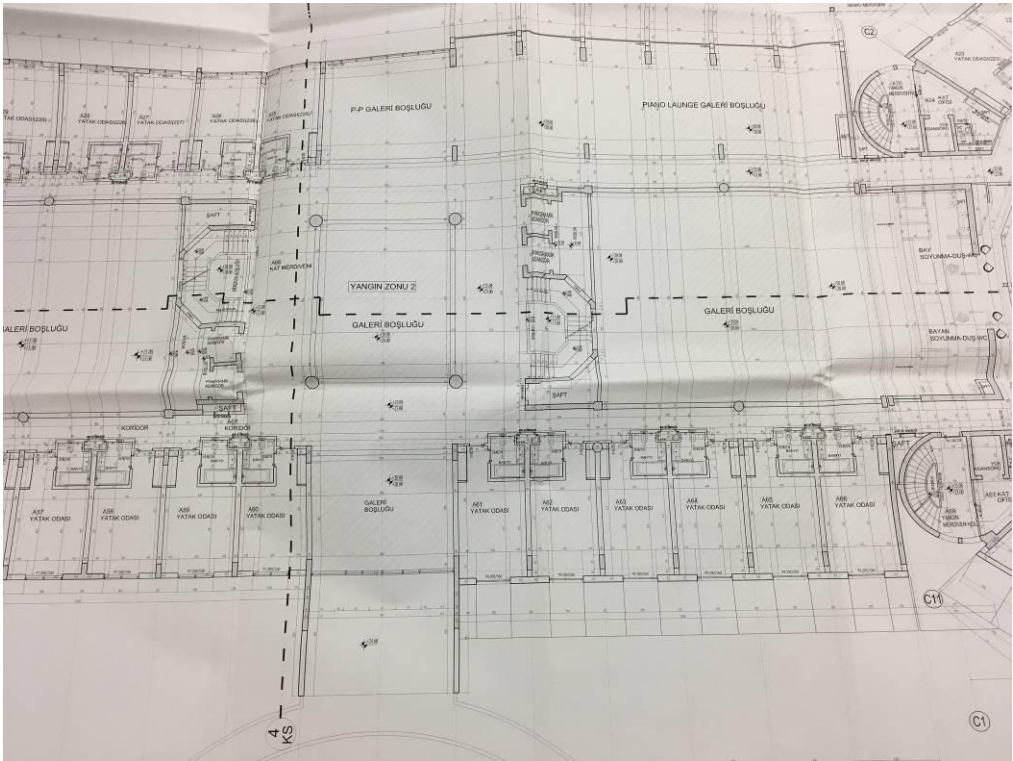


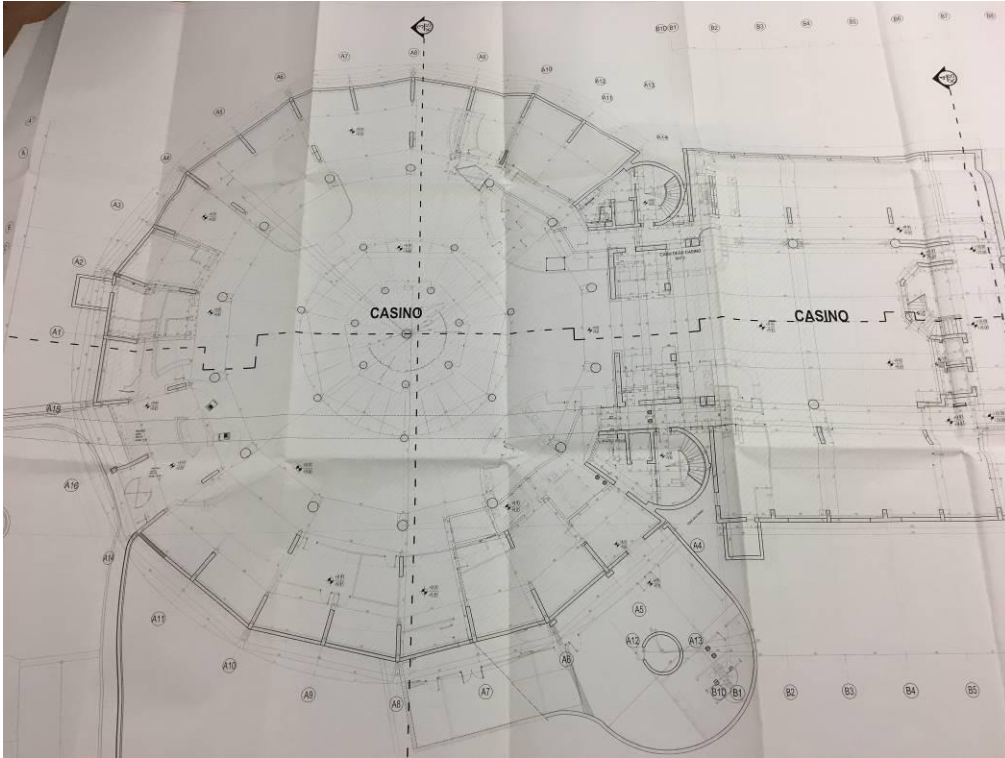
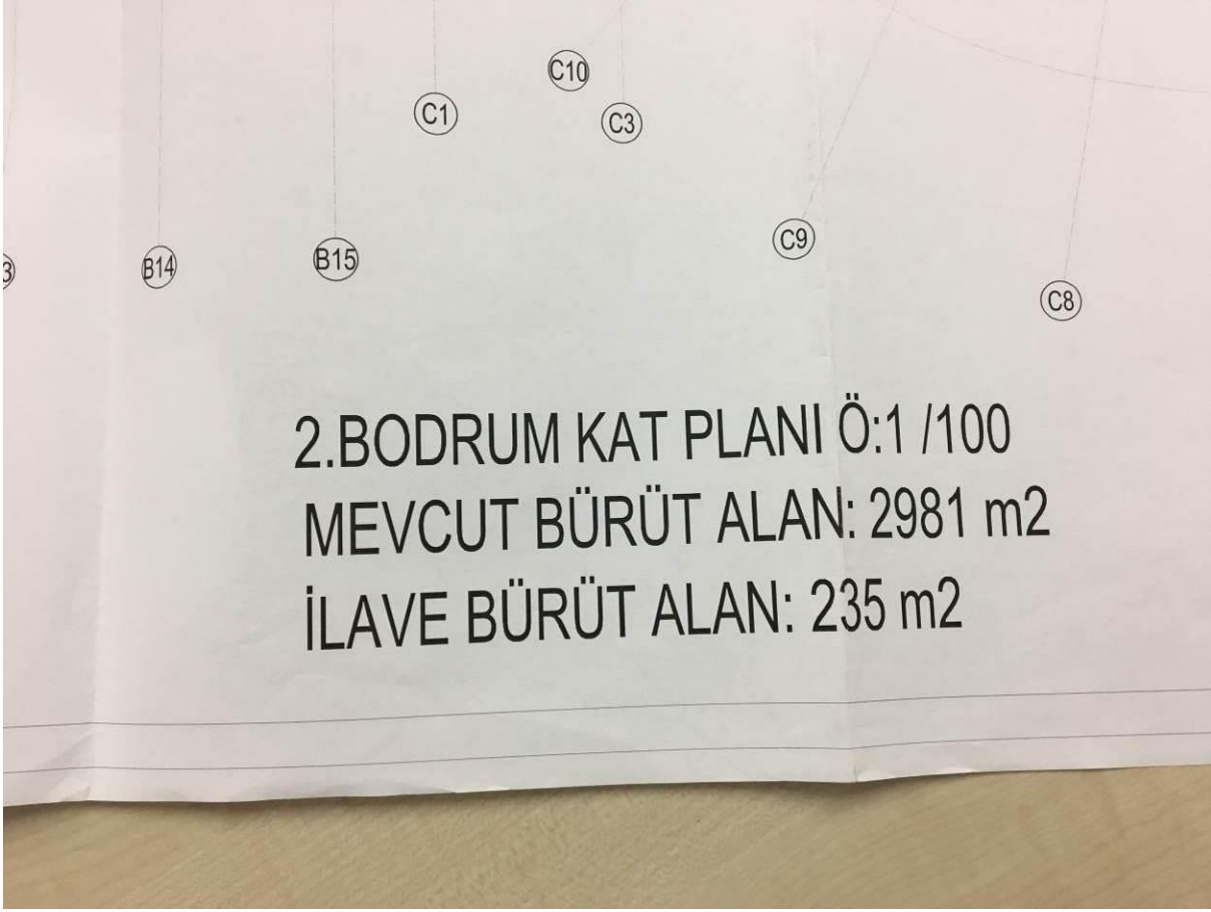


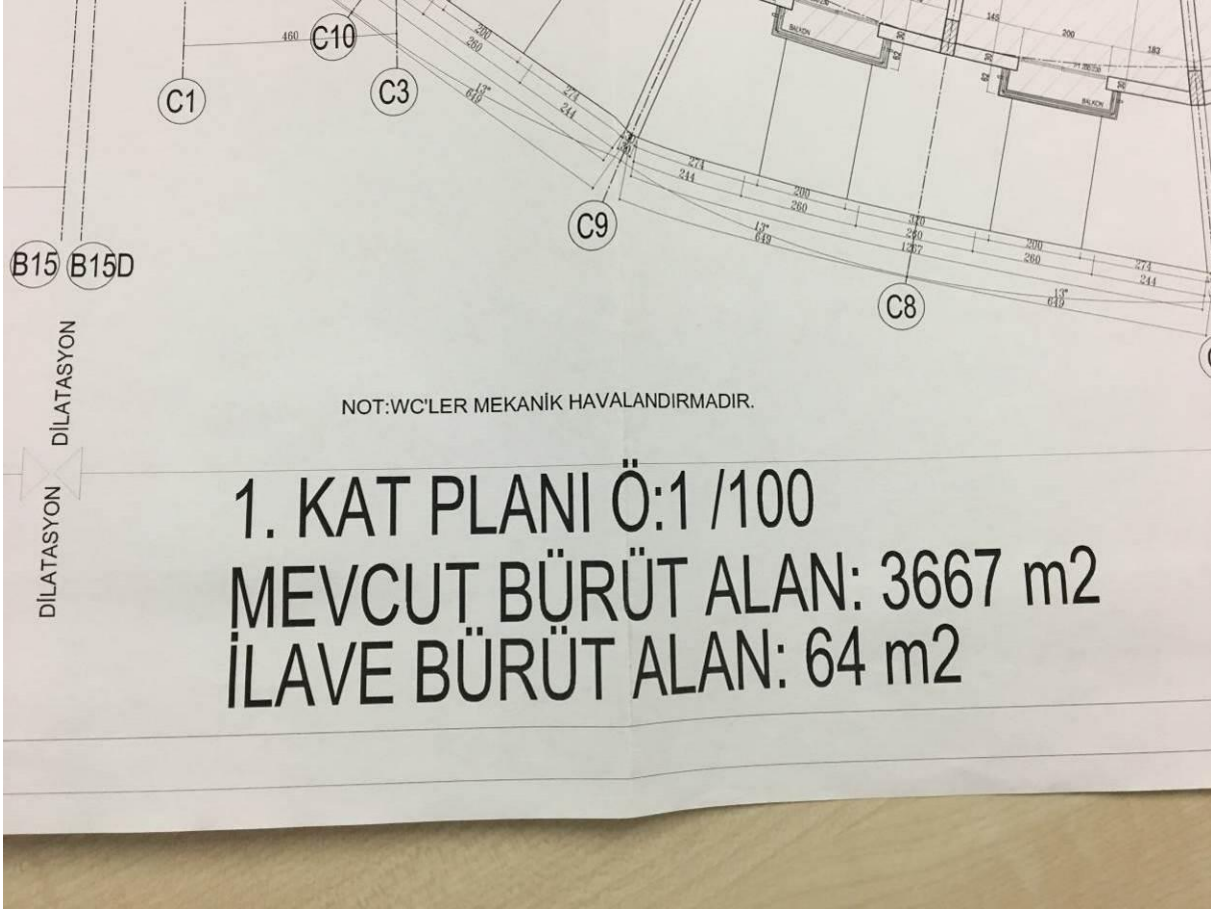


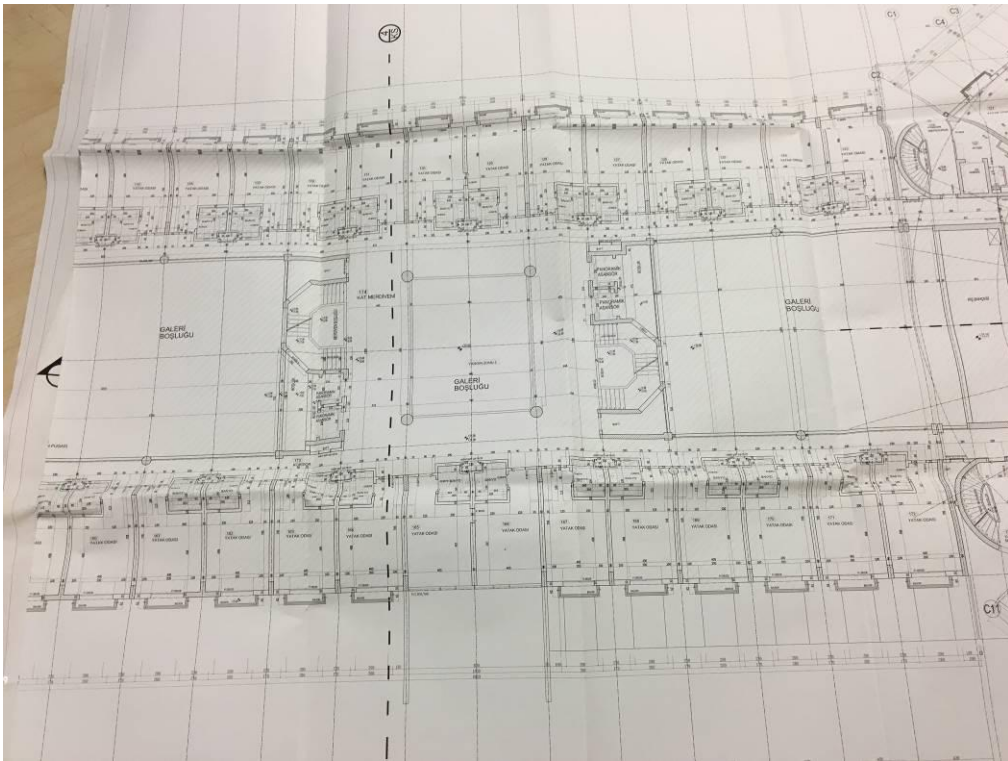
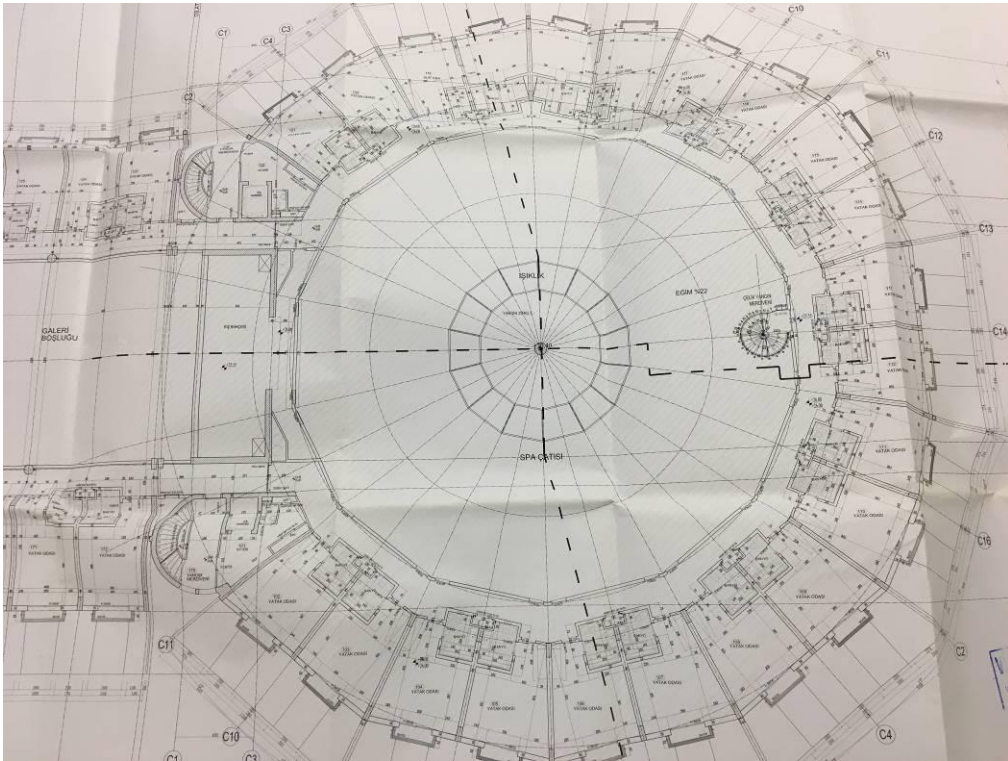


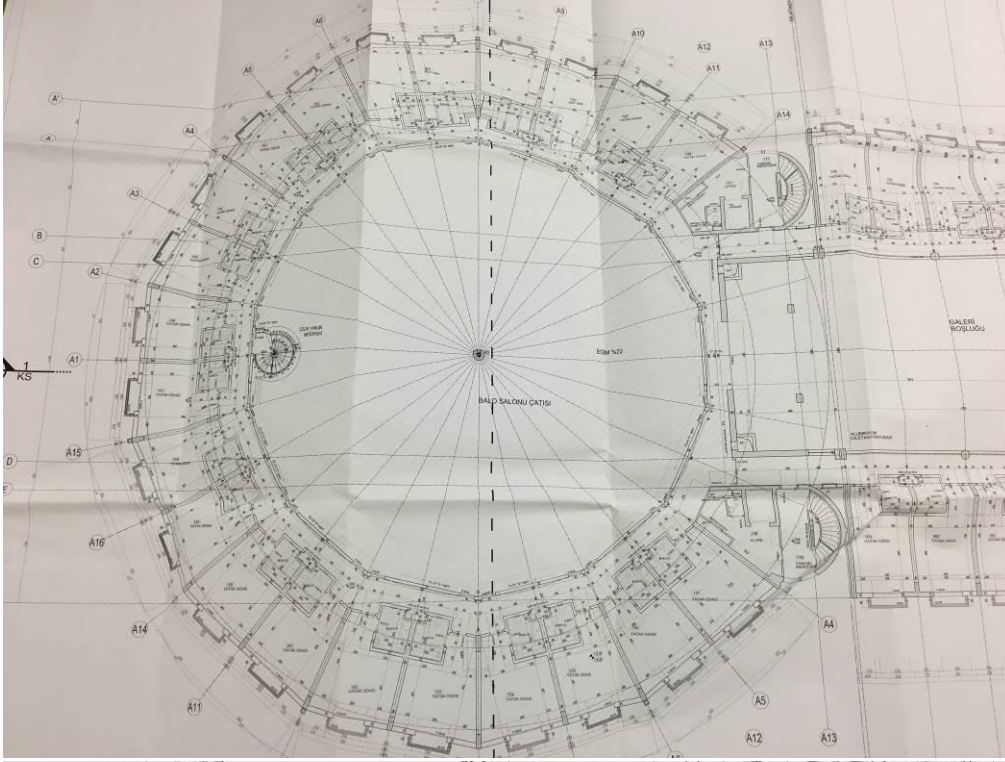


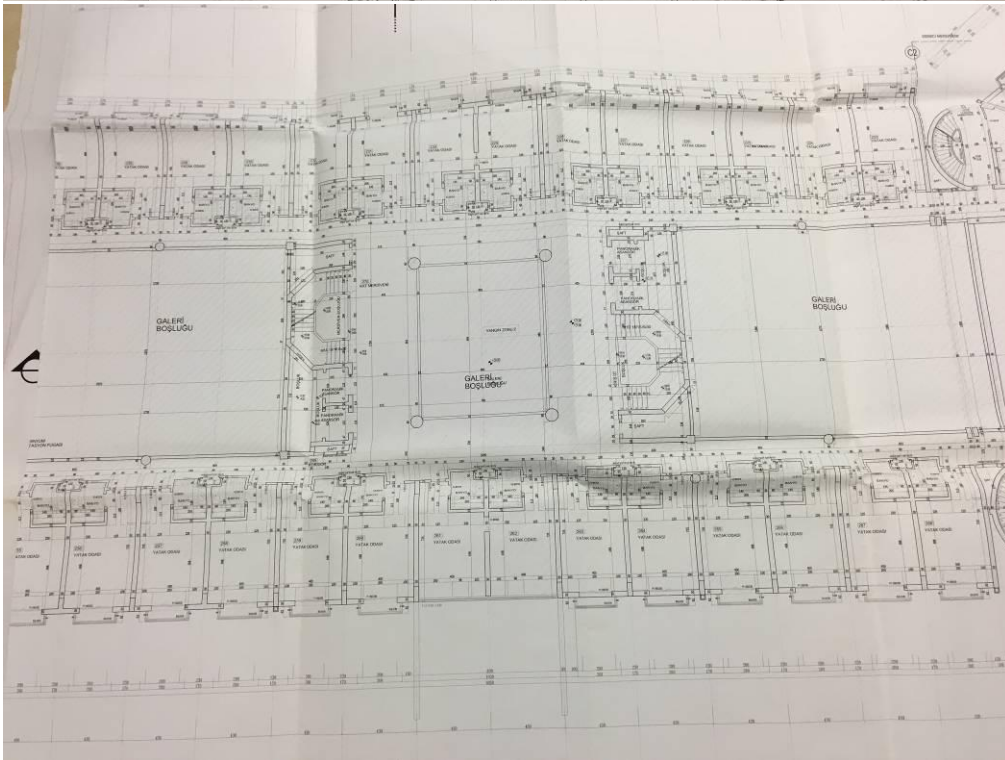
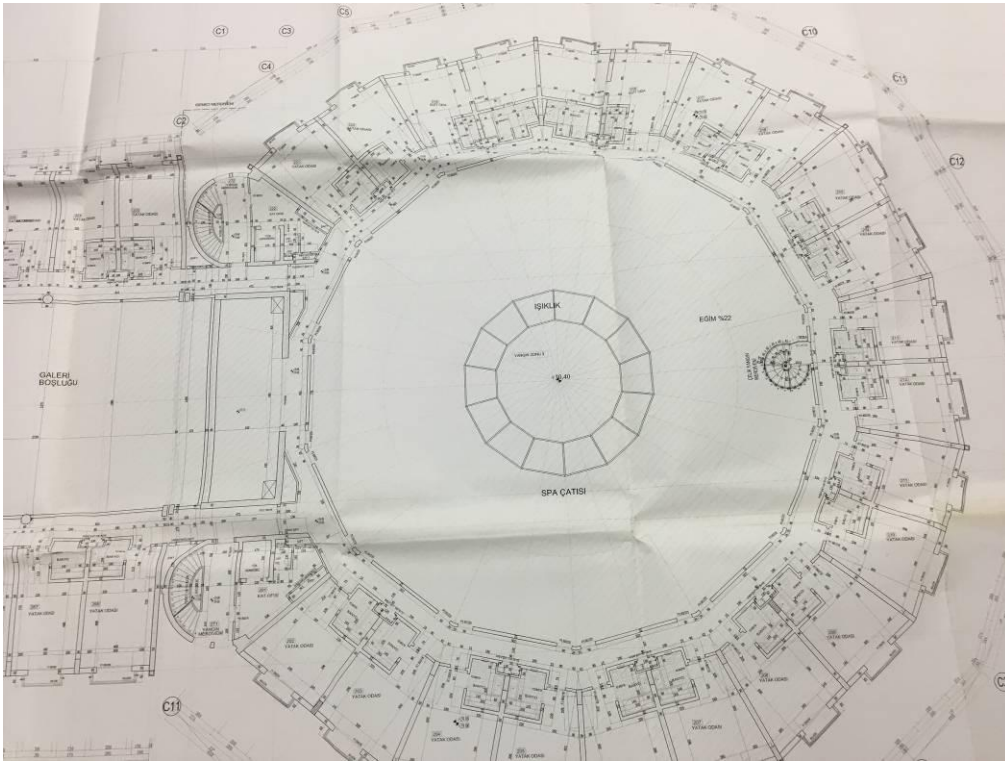


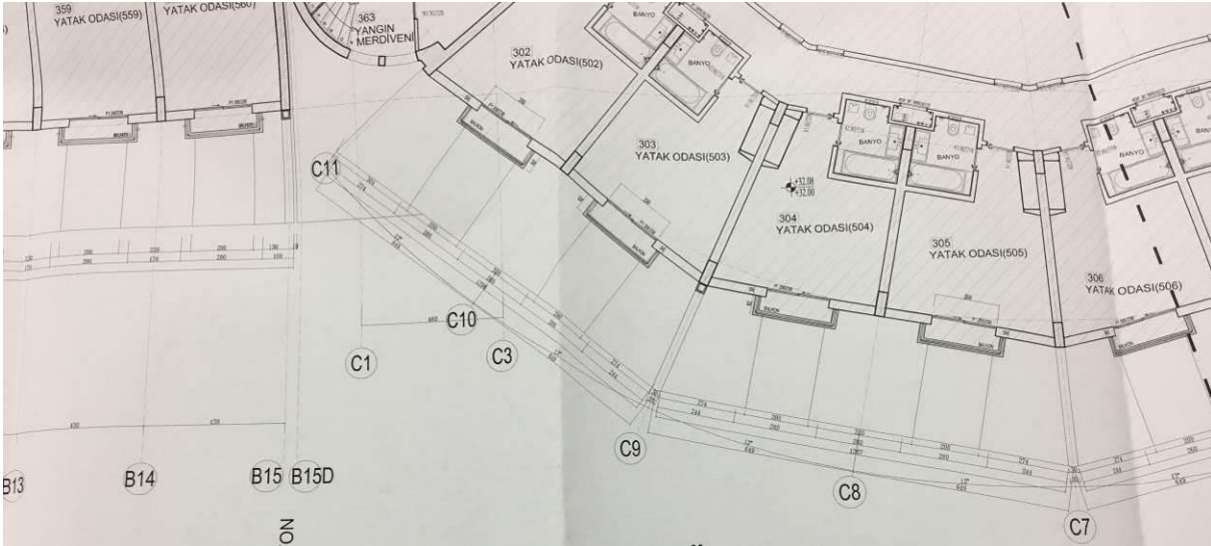
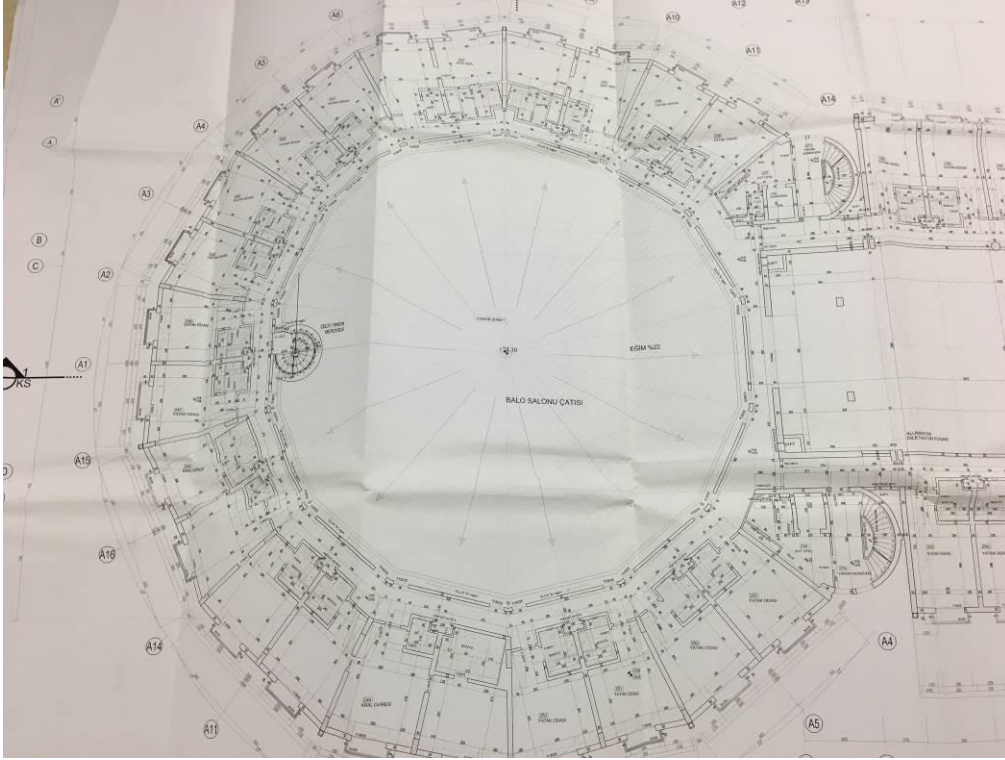












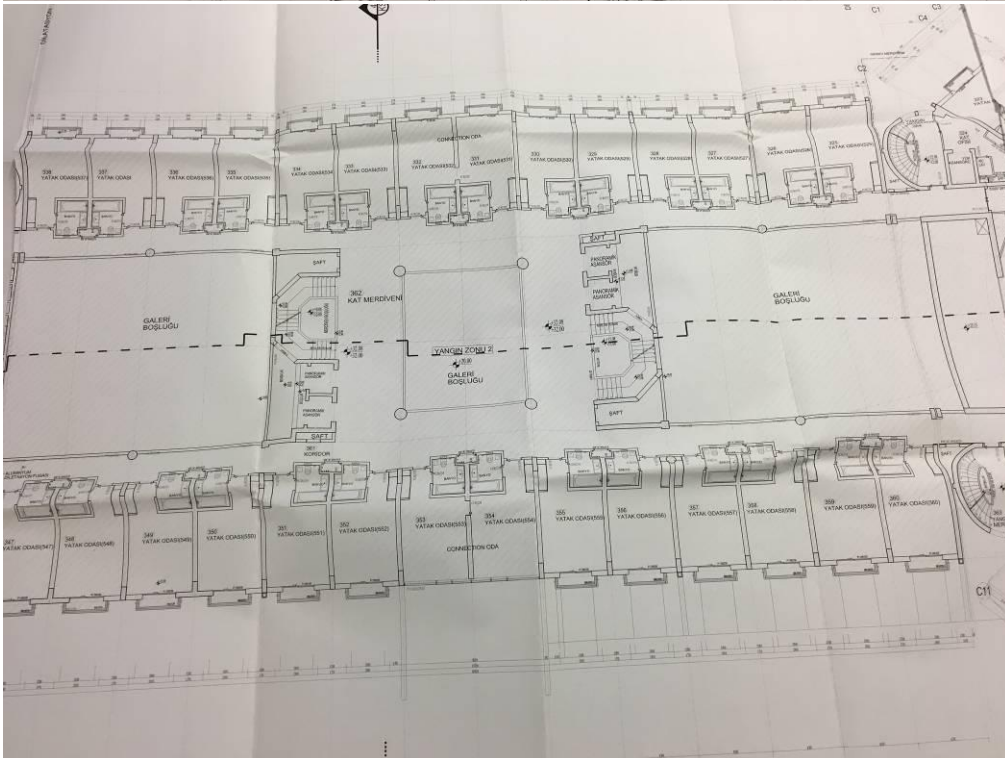
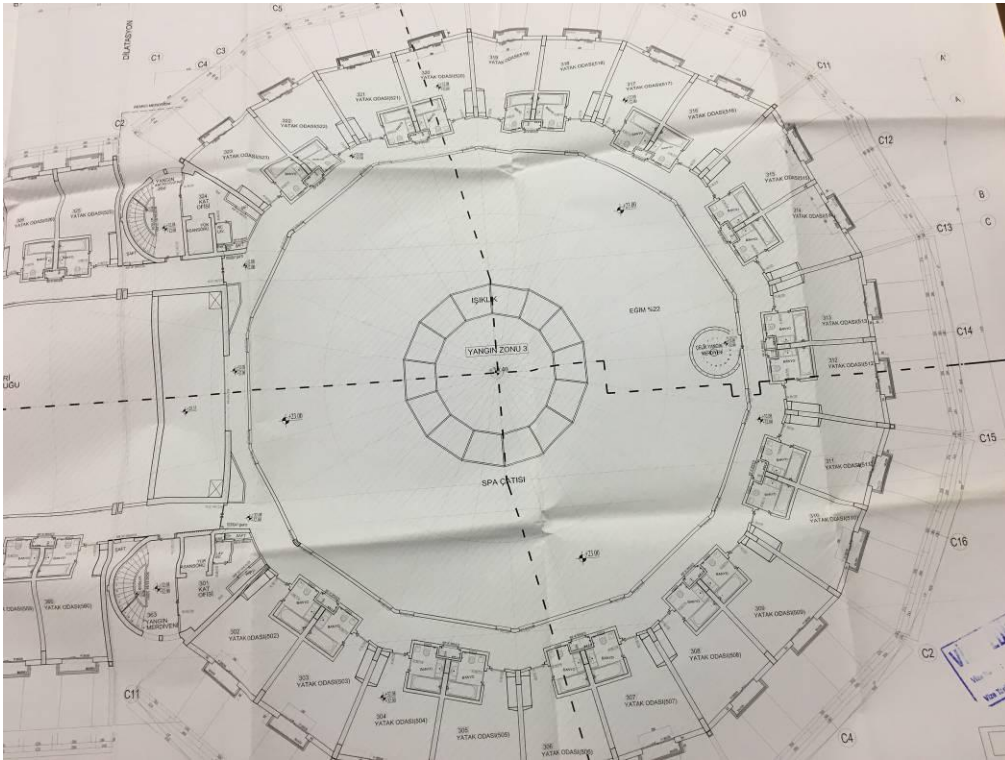
3. KAT PLANI Ö:1 /100

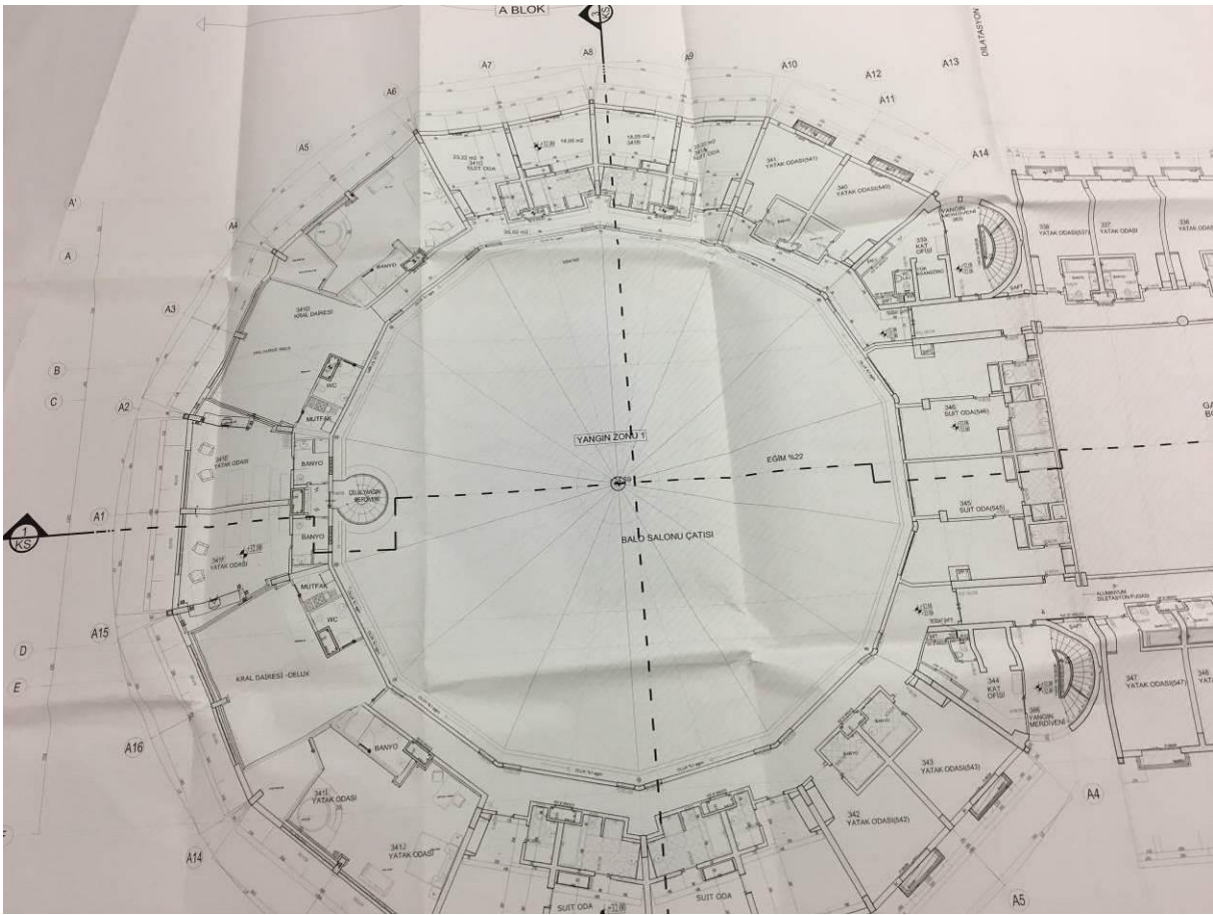
MEVCUT BÜRÜT ALAN: 3752 m<sup>2</sup>

İLAVE BÜRÜT ALAN: 1026 m<sup>2</sup>

C BLOK

NO







Tarih : 17.08.2016

No : 405898

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

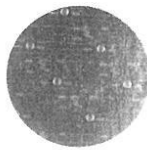
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ulvi Barkın ŞENSES**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN