

## 9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5019	14.450.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
29.09.2023	2023/3183	27.100.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
15.02.2024	2023/3684	30.000.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
20.07.2024	2024/1127	54.680.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibarıyla takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	78.000.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	85.800.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 28 Kasım 2024 (İlk rapor tarihi: 08 Kasım 2024)

(Ekspertiz tarihi: 07 Kasım 2024)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-imzalıdır.*

**İbrahim Enis ERGÜN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 917035)



**invest**

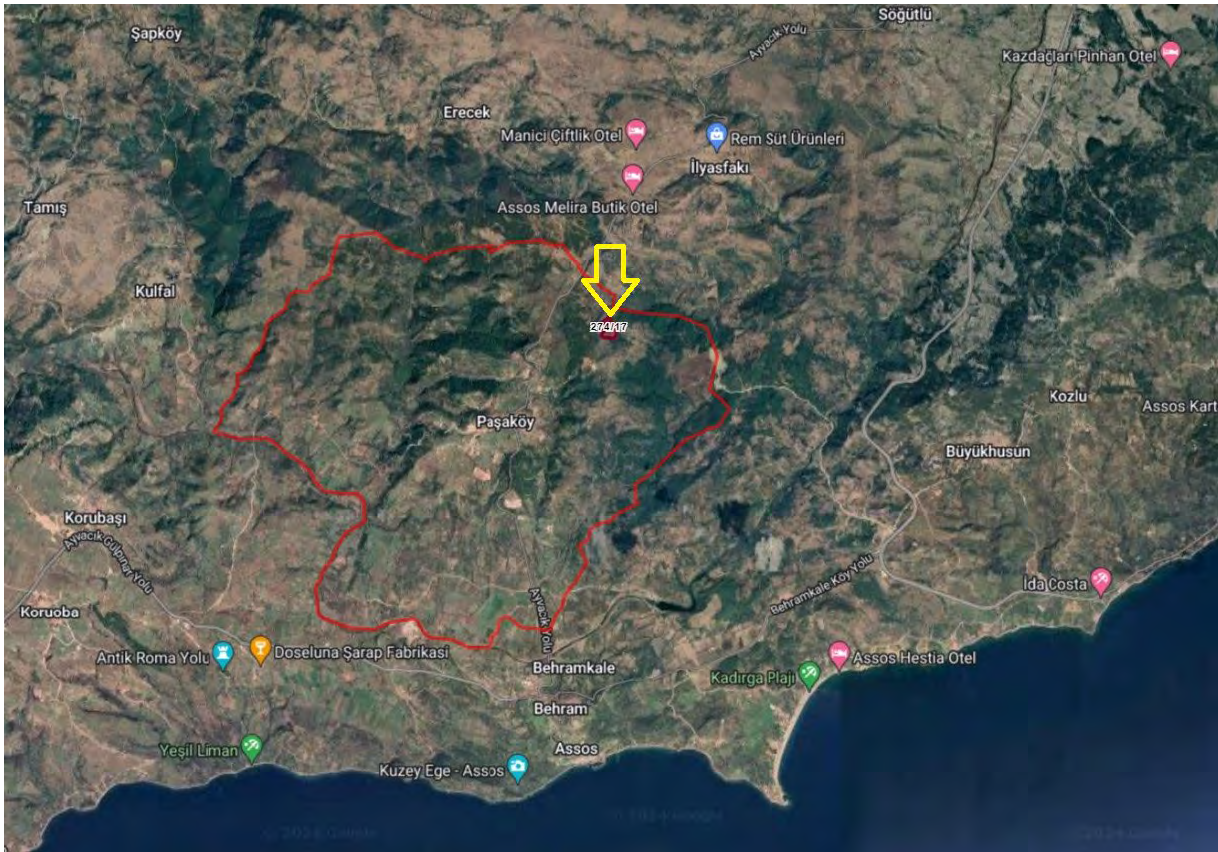
2024/2308

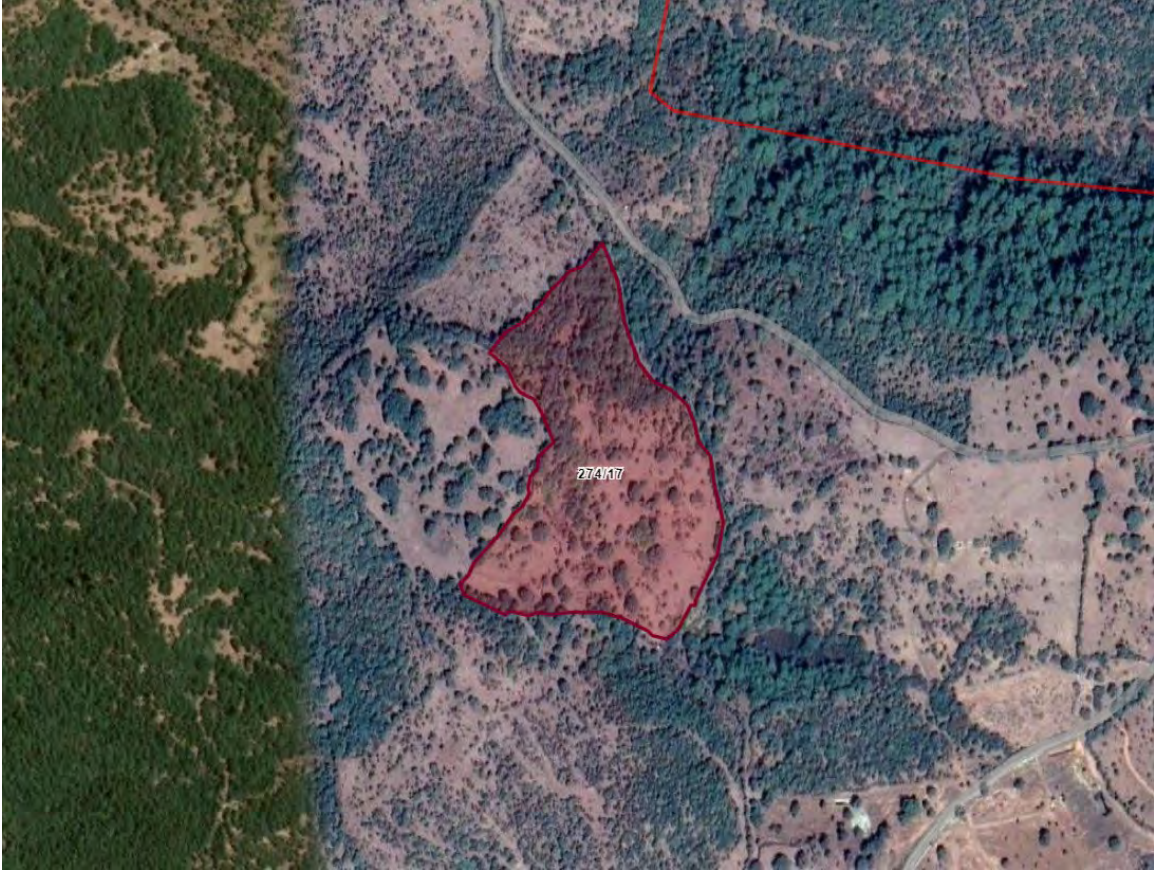
*e-imzalıdır.*

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

*e-imzalıdır.*

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)





### Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Çanakkale
İlçe	Ayvacık
Mahalle/Köy	Paşaköy
Mahalle No	153732
Ada	274
Parsel	17
Tapu Alanı	36.118,39
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kırmacı
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	116-C-22-B-3;11

Favorilere ekle

An aerial photograph showing a land parcel outlined in yellow. The parcel is labeled with the number '274/17' in the center. The surrounding area is a mix of green vegetation and brownish soil, with some roads and other parcels visible.

invest

2024/2308











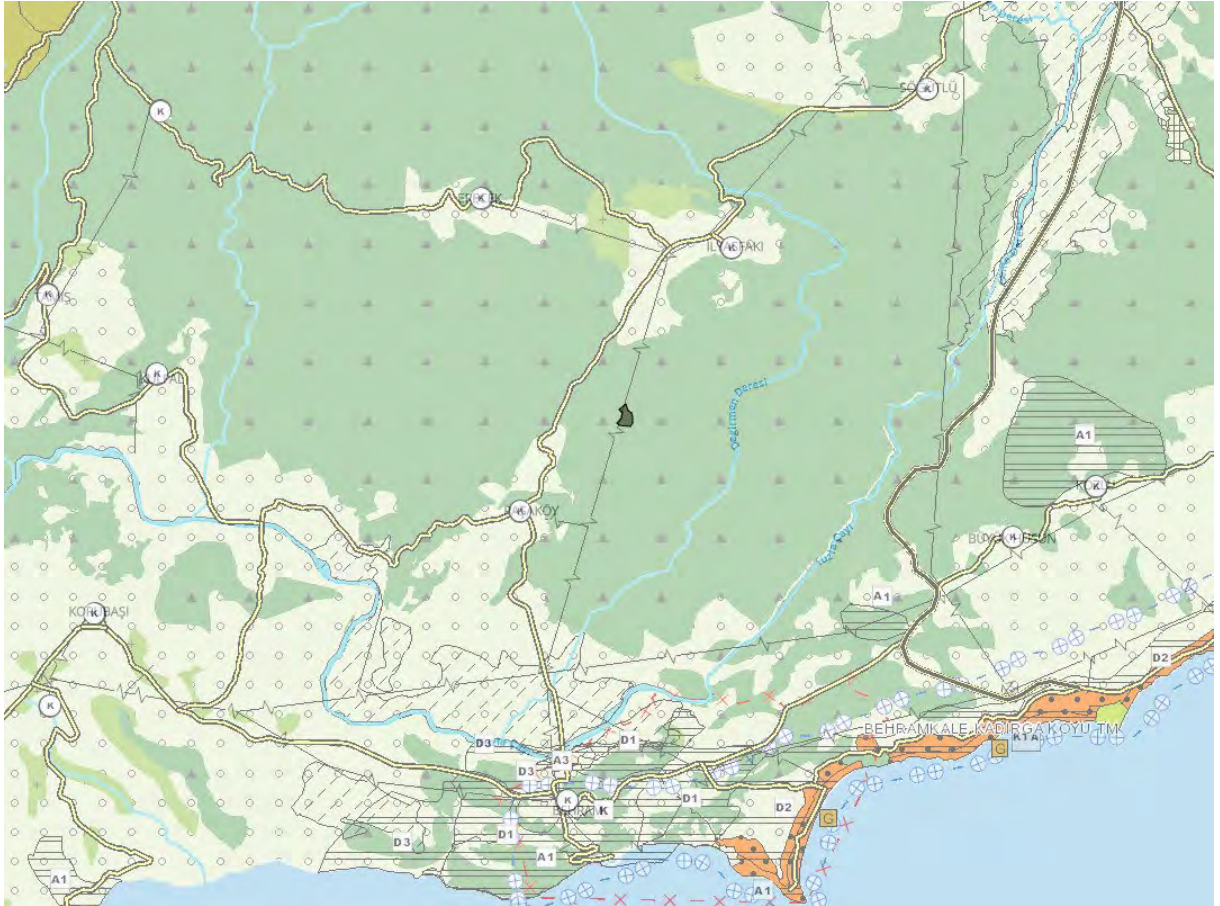
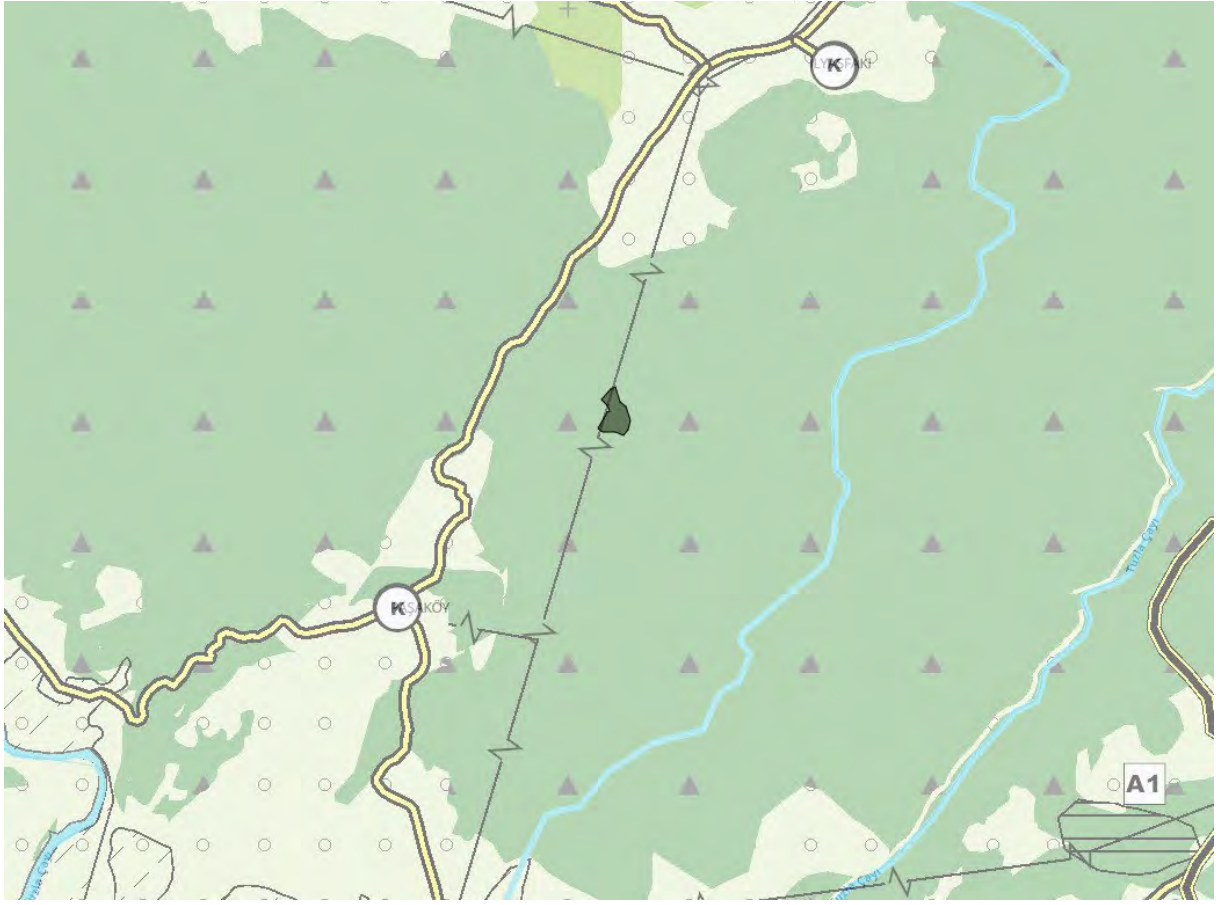












## GÖSTERİM

### İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI

### İDARİ MERKEZLER

- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- BELDE MERKEZİ

### ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŐİM BÖLĐESİ
- ORGANİZE SANAYİ BÖLĐESİ
- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLĐESİ
- DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI

### KORUNACAK ALANLAR

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1.DERECE DOĐAL SİT ALANI
- 2.DERECE DOĐAL SİT ALANI
- 3.DERECE DOĐAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- ULUSLARARASI SÖZLEŐMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI
- MİLLİ PARK
- TABIAT PARKI ALANI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMABÖLĐESİ
- YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŐTİRME ALANI

### ARAZİ KULLANIMI

- YERLEŐME ALANLARI
- KENTSEL GELİŐME ALANI
- KENTSEL MESKUN (YERLEŐİK) ALANI
- KIRSAL YERLEŐİK ALAN

### ÇALIŐMA ALANLARI

- MERKEZİ İŐ ALANI (MİA) (1.DERECE MERKEZ)
- TALİ MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)
- SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLĐESİ
- KENTSEL SERVİS ALANI
- LOJİŐTİK BÖLĐESİ
- TERCİHLİ KULLANIM BÖLĐESİ
- TURİZM BÖLĐESİ
- GÜNBÜRLİK TURİZM
- EKOTURİZM
- SAĐLIK TURİZMİ
- GOLF TURİZMİ

### BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNAN ALANLAR

- TARIM ALANI
- SULAMA ALANI
- ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI
- DOĐAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŐİL VE SPOR ALANI
- ÜNİVERSİTE ALANI
- MESİRE ALANI

### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNAN ALANLAR

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

- SULAK ALAN BÖLĐESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLĐESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLĐESİ

### TEKNİK ALTYAPI

#### ULAŐIM

#### KARAYOLLARI

- ERİŐME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

#### DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI

#### DENİZYOLLARI

- DENİZ ULAŐIM BAĐANTILARI
- TERSANE
- KIYI TESİSLERİ ALANI

#### HAVAYOLLARI

- HAVAALANI

#### ENERJİ ÜRETİM DAĐITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

#### SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- ATIKSU TESİS ALANI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŐALTIMA, BERTARAF, İŐLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
- SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)