



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Çanakkale/Biga/Pekmezli – 174/3 –

Avlulu Ev Dam ve Samanlık

2019_M_0746 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Çanakkale İli	12
3.4.	Biga İlçesi	12
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	14
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	14
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	16
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	18
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	21
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	22
8.	SONUÇ	23
9.	RAPOR EKLERİ	24

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 30.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Şevki VURAL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: 2019_M_0746
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: Çanakkale İli, Biga İlçesi, Pekmezli Köyü dahilinde yer alan, 834,23 m ² yüzölçümüne sahip, "Avlulu Ev Dam ve Samanlık" vasıflı 174 ada 3 parsel üzerinde yer alan yapının 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Çanakkale İli, Biga İlçesi, Pekmezli Köyü dahilinde yer alan, 834,23 m ² yüzölçümüne sahip, "Avlulu ev Dam ve Samanlık" vasıflı 174 ada 3 parselin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir: -10.11.2017 tarih, 2017_M_0339 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 85.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -16.11.2016 tarih, 2016_M_0342 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 75.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -27.11.2015 tarih, 2015_M_0476 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 70.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	: 115.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Şevki VURAL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

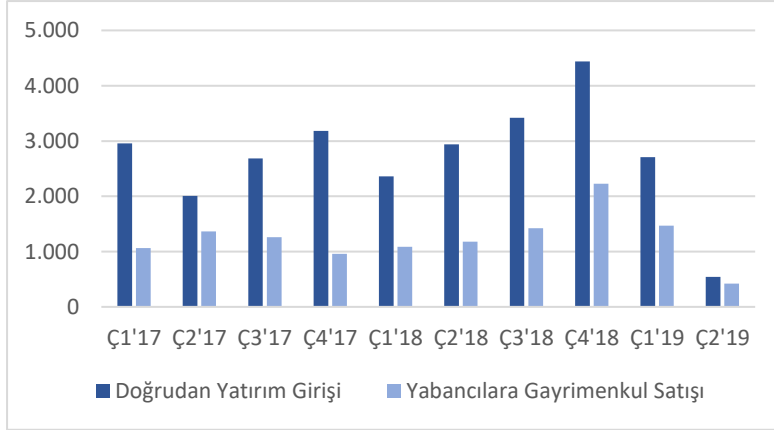
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

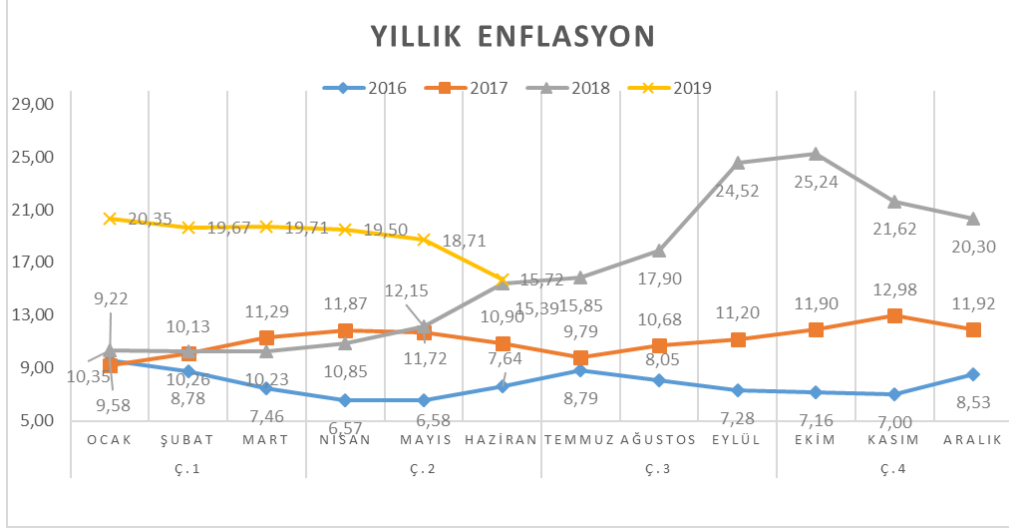
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

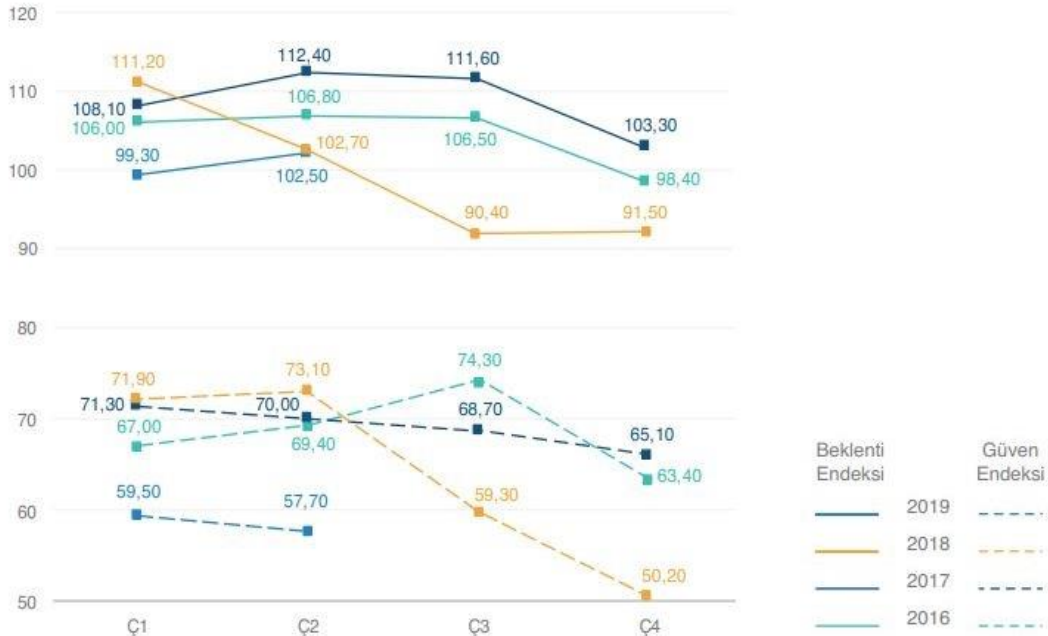
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

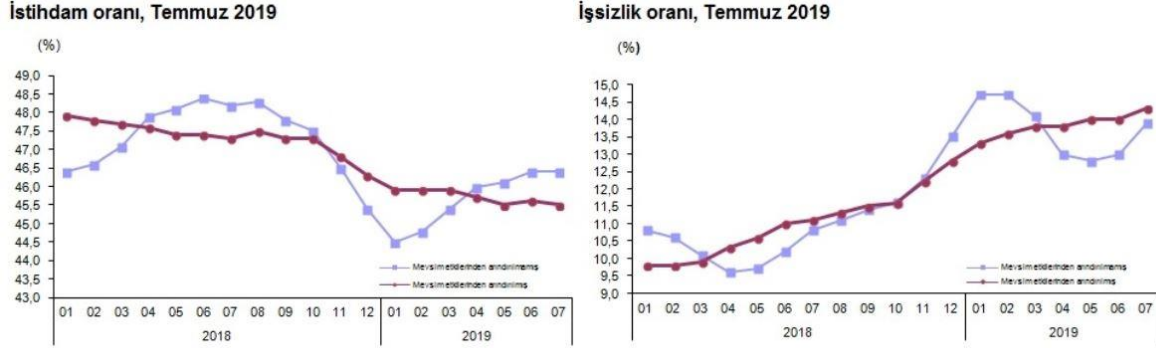
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleşmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

3.3. Çanakkale İli



Çanakkale İli Anadolu yarımadasının kuzeybatısında, 39 derece 27' – 40 derece 45' kuzey enlemleri ile 25 derece 40' – 27 derece 30' doğu boylamları arasında yer alır. 9.933 km² alan kaplayan topraklarının büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Edremit körfezi kıyısındaki küçük bir bölümü de Ege Bölgesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Avrupa ile Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adıyla anılan boğazın kıyısında kurulan kent, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya'da Gelibolu yarımadası, Anadolu'da Biga yarımadası toprakları üzerinde yer almaktadır. 60.2 kilometre kıyı

uzunluğuna sahip, Anadolu'nun en batı noktası olan Bababurnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İnce Burun, sınırları içindedir. Çanakkale'nin Anadolu toprakları, antik dönemde Troas olarak adlandırılan Biga Yarımadası'nı kapsamaktaydı. Kazdağı 1.767 metre ile ilin en yüksek dağıdır. Çanakkale'nin merkez ilçe dışında 11 ilçesi: Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Merkez İlçe'den sonra en büyük ilçesi Biga, en küçük ilçesi ise hiç köyü olmayan Bozcaada'dır.

Tablo. 8 Çanakkale Mahalleleri Nüfus Dağılımı

Belediye Adı	Toplam	Erkek	Kadın
Merkez	119.806	60.589	59.217
Ayvacık	8.480	4.392	4.088
Bayramiç	14.227	6.968	7.259
Biga	47.898	23.868	24.030
Bozcaada	2.754	1.494	1.260
Çan	29.536	15.002	14.534
Eceabat	5.626	2.885	2.741
Ezine	14.273	7.737	6.536
Gelibolu	28.962	15.119	13.843
Gökçeada	6.229	3.724	2.505
Lapseki	11.462	5.686	5.776
Yenice	7.833	3.844	3.989

3.4. Biga İlçesi

Biga Türkiye'nin Marmara Bölgesinin güneybatı bölümünde yer alan, Çanakkale iline bağlı bir ilçedir. İlçenin yüzölçümü 1331 km²'dir. İlçe merkezi coğrafi konumu 27 derece 15 dakika doğu boylamı ile 40 derece 13 dakikalık kuzey enleminin kesiştiği noktadır. Biga antik çağlardaki adı Granikos olan Kocabaş Çayının sol yamacında eğimli bir yüzey üstünde kurulmuştur. Yakın zamanda Kocabaş Çayının sağ yanı doğu yakası da yerleşime açılmıştır.

İlçenin doğusunda Balıkesir'in Gönen ilçesi, batısında Çanakkale'nin Lapseki İlçesi, güneyinde Çanakkale'nin Çan ve Yenice ilçeleri, kuzeyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. İlçe Çanakkale'ye Lapseki üzerinden 84 km. uzaklıktadır. İlçe toprakları Marmara Denizine kıyı ise de ilçe merkezi denizden 15 km. güneyde iç kesimdedir.

Tablo. 9 Nüfus Dağılımı

Yıl	Nüfus	Erkek	Kadın
2018	90.576	45.235	45.341
2017	90.788	45.639	45.149
2016	89.853	45.528	44.325
2015	87.747	43.772	43.975
2014	86.483	42.927	43.556
2013	85.225	42.291	42.934
2012	83.594	41.428	42.166
2011	82.037	40.805	41.232
2010	80.982	40.275	40.707
2009	80.849	40.055	40.794
2008	81.363	40.686	40.677

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 10 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ÇANAKKALE
İLÇESİ	: BİGA
KÖYÜ	: PEKMEZLİ
MEVKİİ	: KÖY İÇİ
PAFTA NO	: 55
ADA NO	: 174
PARSEL NO	: 3 (ESKİ 2173)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 834,23
NİTELİĞİ	: AVLULU EV DAM VE SAMANLIK (*)
CİLT NO	: 22
SAYFA NO	: 2151
YEVMIYE NO	: 9292
TAPU TARİHİ	: 05.08.2014
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM

(*) Parsel üzerinde bulunan yapının cins tashihi yapılmıştır.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 30.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** BİGA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 28/11/2012 tarih 2009/5641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91.000.-TL bedel ile Alacaklı: AHMET SOKULLU- lehine haciz işlenmiştir. 18.12.2012/12765
- **İcrai Haciz:** İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE ÇAN'nin 07/01/2013 tarih 2011/1124 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: TÜRK TELEKOM A.Ş lehine haciz işlenmiştir.
- **İcrai Haciz:** Ödemiş İcra Dairesi'nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30.-TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. 05.08.2019/11242
- **İcrai Haciz:** İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi'nin 05/08/2019 tarih 2019/23163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 437.698,88.-TL bedel ile Alacaklı: Zülal Gökçe lehine haciz işlenmiştir. 07.08.2019/11348

- **İcrai Haciz:** Şanlıurfa 1. İcra Dairesi'nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33.-TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir. 19.08.2019/11759
- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94.-TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2019/12893
- **İcrai Haciz:** Malatya İcra Dairesi'nin 24/12/2019 tarih 2017/17553 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 692.113,00.-TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Güde, Ayşegül Güde, Gülşah Umar, Hava Güde, Kemal Güde, Kenan Güde, Mahmut Güde, Muzaffer Güde, Süleyman Güde, Şerif Güde, Zeynep Meral lehine haciz işlenmiştir. 24.12.2019/20432
- **İcrai Haciz:** Kahramanmaraş İcra Müdürlüğü'nün 24/12/2019 tarih 2019/24919 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 39.381,90.-TL bedel ile Alacaklı: NİGAR TATAR, DURAN TATAR lehine haciz işlenmiştir. 25.12.2019/20478

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Çanakkale İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın konumlu olduğu parsel; Pekmezli Köyü Kırsal Yerleşik Alan sınırları dahilinde yer almaktadır. Bu itibarla 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında E:0,50, 2 Kat (hmax:6,5) yapılaşma şartlarına haizdir.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı, bölgede kadastro yenileme çalışmasının tamamlandığı ve 2173 olan parsel numarasının 174 ada 3 parsel olarak değiştiği, alanında ise herhangi bir değişik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 174 ada, 3 parsel ile ilişkin taşınmaza ait Çanakkale İl Özel İdaresi'nde herhangi bir evrakın bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Biga Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz parseli üzerinde 3 adet yapının işli olduğu. Bunlardan mahallinde 1. ev olarak tespit edilmiş olan 97 m², samanlık olarak tespit edilmiş olan 51 m² dam olarak tespit edilmiş olan yapının ise 48 m² alanı bulunmaktadır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazın tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Çanakkale İli, Biga İlçesi, Pekmezli Köyü Köyiçi Mevkii'nde bulunan No:82, No:108-108A-108B numaralı adreste kayıtlıdır. Konu taşınmaz tapu kaydına göre Biga İlçesi, Pekmezli Köyü, Köyiçi Mevkii, 174 ada 3 parselde kayıtlıdır.



-Konum Krokisi-

Taşınmazın bulunduğu Pekmezli Köyü Biga İlçesi'ne 10 km mesafede ilçe merkezinin batısında, Bursa Çanakkale (D-200) Yolu'nun 3,4 km güneyinde, Üniversite Kampüsü'nün bulunduğu Ağaköy'e 2,5 km uzaklıkta ve köyün güney batısında konumlanmıştır. Taşınmaz Pekmezli Köy merkezinde bulunduğu için özel araç ve toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaza yakın konumda müstakil köy evleri bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu köy, köy sakinleri dışında cazibe alanı olacak bir özelliği olmadığı için emlak sirkülasyonu ancak tarla nitelikli taşınmazlarda görülmekte olup sirkülasyon hızının da düşük olduğu bilgisi alınmıştır.

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
D-200 Karayolu	3,40
Biga İlçe Merkezi	10,00
Ağaköy	2,50
Biga İktisadi İdari Bilimler Kampüsü	3,60

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu ana taşınmaz; Çanakkale İli, Biga İlçesi, Pekmezli Köyü, 174 ada 3 parselde kayıtlı arsa ve üzerinde inşa edilmiş olan Ev, Dam ve Samanlıktır.

Taşınmaz parseli Kadastral paftası üzerinden 834,23 m² alanlı olarak tespit edilmiştir. Parsel amorf şekildedir. Eğimsiz yapıda olan parselin iki Köyiçi yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde mahallinde 4 adet yapı tespit edilmiş olup 2 yapı ev, diğer yapılar da samanlık ve dam olarak mahallinde tespit edilmiştir. Taşınmazların bahçe kısmının bakımsız ve uzun zamandır kullanılmadığı tespit edilmiştir.

82 Kapı Numaralı Ev

Söz konusu ev yığma yapı şeklinde olup 3 oda, hol, merdiven sahanlığı, mutfak, WC ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde 94 m² alanlı olarak hesaplanmış olan yapı tadilat gerektirir ve bakımsız durumdadır. Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 97 m² alanlı olduğu ve mahallindeki konuma uygun konum ve katta olduğu **ancak kadastral paftasına işli olmadığı tespit edilmiştir.**



82 Kapı Numaralı Ev Görseli

108 Kapı Numaralı Ev

Söz konusu yapı betonarme yapı olarak nispeten bölgedeki yapılara göre daha yeni olarak tespit edilmiştir. Mahallinde yaklaşık 82 m² kapalı alanda; 3 oda, mutfak, WC, hol ve 20 m² açık teras hacminden oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Taşınmazın zeminleri tüm hacimlerde seramik döşeli, duvarlar ise plastik boyalıdır. Doğramalar alüminyum esaslı olup iç kapılar ahşap esaslıdır.

Taşınmaz parseli için Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 108 kapı numaralı yapının **kadastral paftasında işli olduğu ve mahallinde konum, kat ve alan olarak uyumlu olduğu bilgisi alınmıştır.**



108 Kapı Numaralı Ev Görself

Samanlık ve Dam

Söz konusu yapılar mahallinde ve kadastral paftasında **samanlık 51 m², dam yapısı ise 48 m²** olarak tespit edilmiştir. Her iki yapı da iki evin bulunduğu ortak bahçe içerisinde yer almaktadır. Yapılar oldukça bakımsız ve büyük tadilat sonrası kullanılabilir hale gelebilecek durumdadır. Yapılar mahallinde yığma tarzda inşa edildiği tespit edilmiştir. Mahallinde taşınmazların kapı numarası 108/A ve 108/B olarak tespit edilmiştir.



Samanlık ve Dam Yapıları

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Köy Merkezi'nde yer alması,
- Biga Merkezi'ne ve D-200 Karayolu'na yakın konumu,
- Parselin yola 3 yönden cephesinin bulunması,
- Yapıların üçünün kadastral paftaya işli olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Yapıların uzun zamandır boş ve bakımsız olması,
- Yapılardan ev nitelikli olan bir tanesinin kadastral paftasında işli olmaması,
- Bölge sakini dışında alıcı kitlesine hitap etmiyor olması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazın ilgili il özel idaresince mer'i imar durumu belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

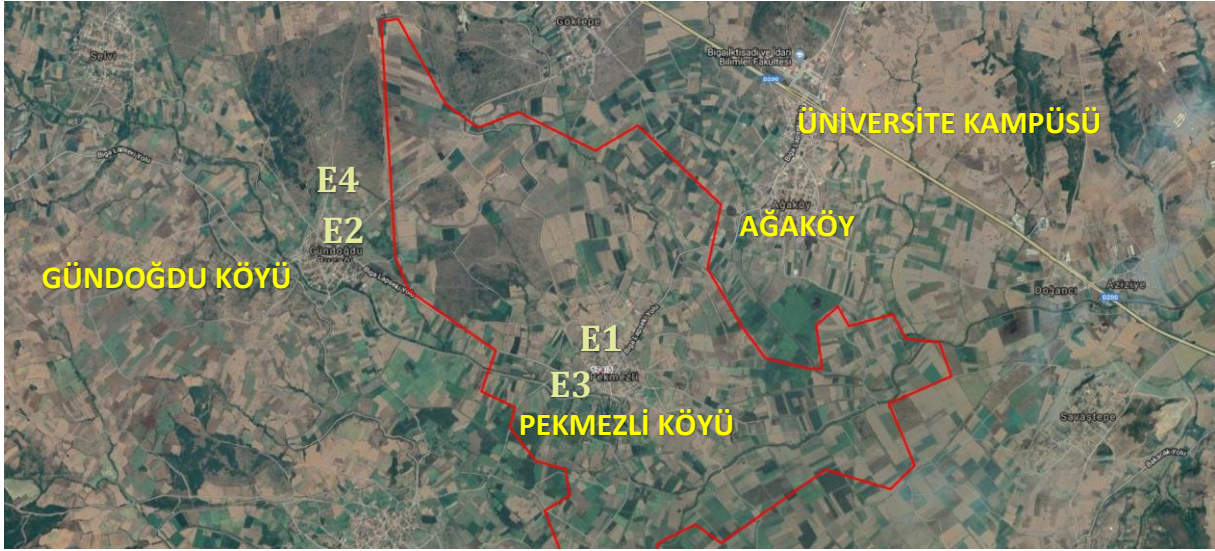
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli köy içi ev ve köy içi yapılaşabilir boş arsa nitelikli taşınmazların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 12 Bölgedeki Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Arsa	Aynı köy içerisinde ekonomik değeri bulunmayan yapılar olan 598 m ² alanlı arsa 60.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	60.000	598	100	Miray Emlak 0 554 114 02 31
Emsal 2 Arsa	Komşu köy içerisinde ekonomik 505 m ² alanlı arsa 40.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	40.000	505	79	Polat Gayrimenkul 0 226 812 15 10
Emsal 3 Arsa	Köy içerisinde yaklaşık 700 m ² alanlı olarak beyan edilen boş Köyiçi imarlı arsa 45.000.-TL bedelle 3 ay içerisinde satılmıştır.	45.000	700	65	Köy Muhtarı
Emsal 4 Arsa	Taşınmaza yakın konumda komşu köyde bulunan 518 m ² alanlı imarlı arsa 50.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	50.000	518	97	Çolak Emlak 532 545 56 77



-Arsa Emsalleri Kroki-

✓ SATILIK ARSA ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller taşınmazlara benzer konumda ve yakın özelliklerde olan boş arsalar. Birim arsa satış fiyatlarının **65-100.-TL/m²** aralığında görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim m² değerlerinin %15-25 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Arsa nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, konum gibi özelliklerin gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 13 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m²)	834,23	598,00	505,00	700,00	518,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		60.000	40.000	45.000	50.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		100	79	64	97
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	834,23	598,00	505,00	700,00	518,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	55.000	50.000	38.000	45.000	43.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		83,61	75,25	64,29	83,01
Konum	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Benzer	Daha iyi
Konum Katsayısı	1,00	1,20	1,10	1,00	1,20
Geometrik Topografik Yapı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometrik Topografik Yapı Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
İmar Lejand Durumu	Köyüçü İmar	Köyüçü İmar	Köyüçü İmar	Köyüçü İmar	Köyüçü İmar
İmar Lejand Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	834,23	598,00	505,00	700,00	518,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,26	1,16	1,00	1,26
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	65,00	66,36	65,15	64,29	65,88

Emsallerin konu arsanın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın arsasının birim m² satış değerinin 65.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

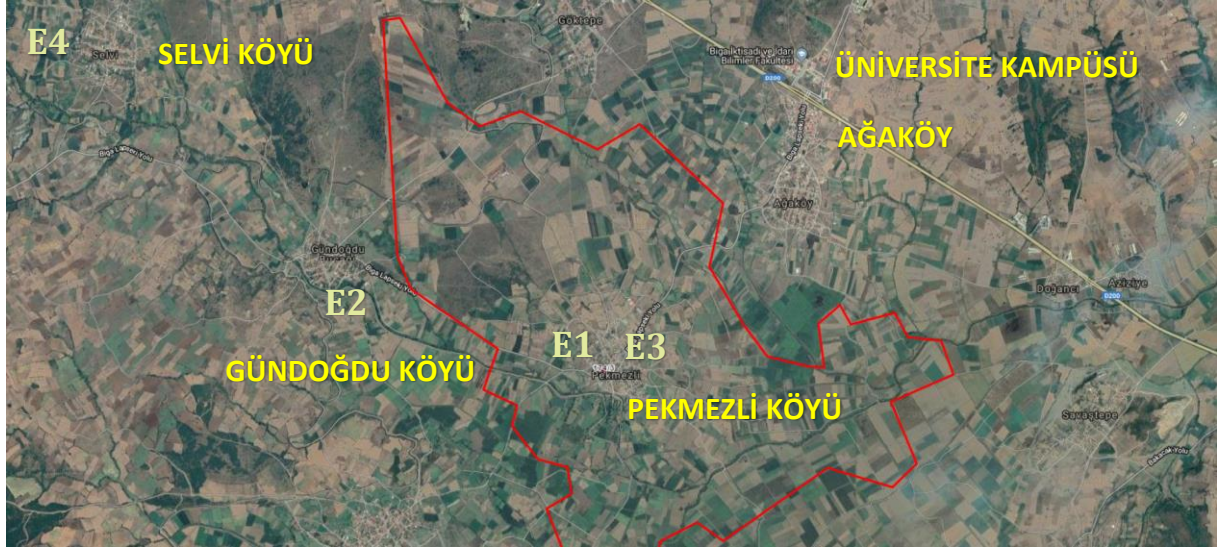
Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri

Arsa Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Arsa Değeri, TL
834,23	65,00	55.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin **55.000.- TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 15 Bölgedeki Satılık Müstakil Yapılar

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Müstakil Ev	Konu taşınmaz ile aynı köy içerisinde bulunan 640 m ² arsa içerisinde 100 m ² alanlı olarak beyan edilen 1.5 katlı köy evi 155.000.-TL bedelle satılıktır.	155.000	100	1.550	Altın Emlak 0 546 920 69 61
Emsal 2 Müstakil Ev	Taşınmaza komşu köy içerisinde bulunan 987 m ² arsa içerisinde prefabrik olarak inşa edilmiş olan 76 m ² alanlı konut ve yaklaşık 80 m ² alanlı eski köy evi bulunan taşınmaz 220.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	220.000	156	1.410	Sahibinden 0 533 497 55 49
Emsal 3 Müstakil Ev	Konu taşınmazın bulunduğu köy içinde konumlu içerisinde 80 m ² alanlı köy evi bulunan 598 m ² alanlı arsa 60.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	60.000	80	750	Miray Emlak 0554 114 02 31
Emsal 4 Müstakil Ev	Konu taşınmaza yakın konumda 560 m ² alanlı arsa içerisinde bulunan yaklaşık 130 m ² alanlı 2 katlı köy evi 110.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	110.000	130	846	Sahibinden 553 372 48 42
Diğer	Emsaller konu taşınmaza kısmen uzak bölgede yer alan satılık arsası ile birlikte konut yapılarıdır. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır.				



-Müstakil Ev Emsalleri Krokisi-

Tablo. 16 Müstakil Ev Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Nitelik	Bina	Bina	Bina	Bina	Bina
Beyan Edilen Alan (m²)	181,00	100,00	156,00	80,00	130,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		155.000	220.000	60.000	110.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		1.550,00	1.410,26	750,00	846,15
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	181,00	100,00	156,00	80,00	130,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		100.000	150.000	52.000	97.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		1.000,00	961,54	650,00	746,15
Konum	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	1,10	1,10	1,05	0,95
Bina Durumu	Orta	Daha iyi	Çok İyi	Daha Kötü	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,30	1,40	0,90	1,25
Arsa Etkisi		Daha iyi	Daha iyi	Benzer	Benzer
Arsa Etkisi Katsayısı	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00
Brüt Alan	181,00	100,00	156,00	80,00	130,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,50	1,54	1,04	1,19
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	625,00	666,00	624,38	625,30	628,34

Emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin 625.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer

Yasal Kapalı Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Toplam Değer, TL
181,00	625,00	115.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri **115.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilen gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. Değerleme çalışmasında; bölgede gerçekleşen benzer nitelikli arsa emsalleri tespit edilmiş olup yapı değerleri ise “**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**” ile hesaplanarak toplam değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

Tablo. 18 Maliyet Analizi Tablosu

Yapı	Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Toplam Değer, TL
Arsa	834,23	65,00	55.000
108 Nolu Ev	82,00	637,00	52.234
Samanlık ve Dam	99,00	90,00	8.910
TOPLAM, TL			115.000

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapıların yaşı bilinmemekte olup bakımsız ve eski durumdadır. Ev yapısı için; yaşı 30-35 olarak tahmin edilen yapının aşınma oranı %35 olarak kabul edilmiştir. (3A Yapı Grubu), Samanlık ve Dam yapıları için ise aşınma oranı %80-85 olarak kabul edilmiştir. (2B Yapı Grubu),

Hesaplama sonucunda “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılarak konu taşınmazın değeri **115.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Taşınmazın değerlemesinde “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında taşınmazın değerlemesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 19 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Maliyet Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
115.000	115.000	115.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın toplam pazar değeri **115.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın, ilgili belediyesinde/il özel idaresinde mimari proje, ruhsat, iskan belgeleri bulunmamaktadır. Ancak 1 adet ev yapısının ve dam ile samanlık yapılarının kadastro paftasında işli olmasına dayanarak taşınmazlara yasal durum değeri takdir edilmiştir. Kadastro paftasında işli olmayan 97 m² kapalı alan+20 m² teras alanına sahip ev nitelikli yapı ise değerlendirme dışı tutulmuştur.

Köy Meskun alan sınırları dahilinde tarım, hayvancılık ve konaklama amaçlı yapı ve müstemilatlar için ruhsat zorunluluğunun bulunmaması nedeni ile cins tashihli yapılar yasal kabul edilmiştir.

Taşınmazın belirlenen sigortaya esas değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 20 Nihai Satış Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL
Çanakkale İli, Biga İlçesi Pekmezli Mahallesi 174Ada 3 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı	181,00	138.770	115.000

Sonuç olarak;

Çanakkale İli, Biga İlçesi, Pekmezli Köyü, 174 Ada 3 parselde kayıtlı “Avlulu Ev Dam ve Samanlık” nitelikli taşınmazın pazar değeri **K.D.V. Hariç 115.000.-TL (Yüzonbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şevki VURAL Harita Y. Mühendisi 406433	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

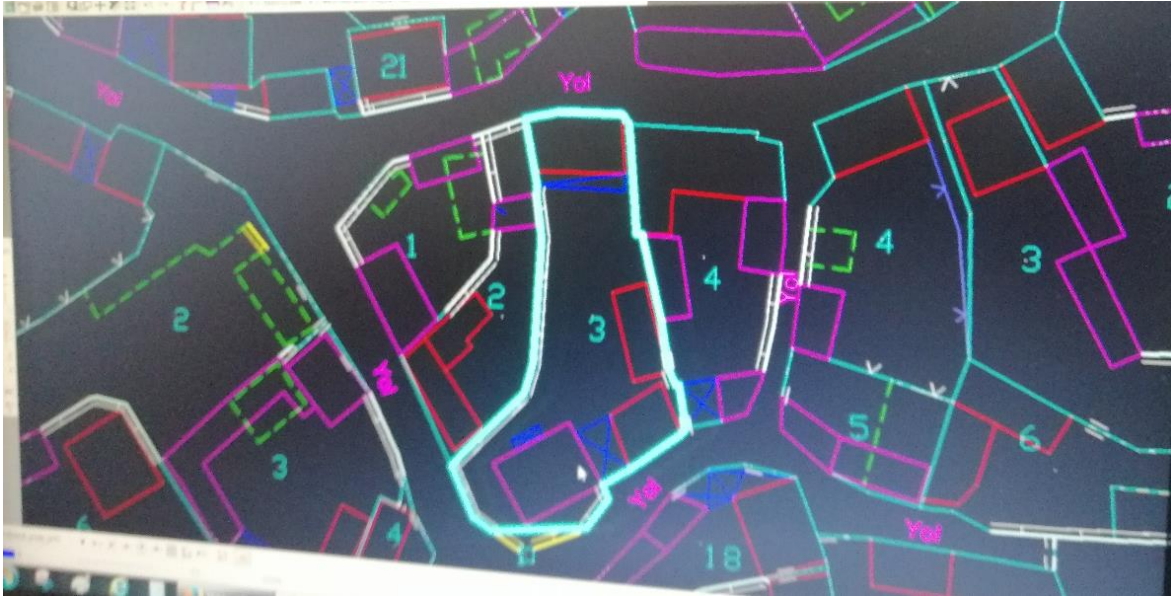
MAHAL FOTOĞRAFLARI









Sayısal Kadastro Görüntüsü



TAPU SENEDİ

İli	ÇANAKKALE	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	BİGA									
Mahallesi										
Köyü	PEKMEZLİ									
Sokağı										
Mevki	KÖY İÇİ									
Satış Bedeli	22.333,33	Pafta No.	55	Ada No.		Parsel No.	2173	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									860,00 m ²	
Niteliği	AVLULU EV DAM VE SAMANLIK									
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 77041015									
Edinme Sebebi	<p>1/3 pay SERVET GÖL : KAZIM OĞLU adına kayıtlı iken 2/3 payı GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. adına Satış işleminden.</p> <p><i>(Tapu aralı (İade edilmiş) işleminden alındı. İsmailhan Koyun</i> 04.09.2013</p>									
Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA A. Ş.					Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	2174	22	2151		05/03/2013	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
						Tarih				
<p>NOT: - Müdürlükte kayıtlı tapu senetleri ile ilgili işlemler için gerekli belgeleri, - Tehlikeli Kararlar (Kazımlar) gerektiren diğer işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>										

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ VURAL

Tarih: 30/12/2019 09:30

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo	
028919293733	20191230-2294-F02785	29373	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	174/3
Taşınmaz ID:	85904204	Yüzölçümü (m²):	834,23
İl / İlçe	ÇANAKKALE/BİGA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Avlulu Ev Dam Ve Samanlık
Kurum Adı:	Biga TM		
Mahalle / Köy Adı:	PEKMEZLİ K		
Mevki:	Köy İçi		
Cilt / Sayfa	22/2151		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

StatemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşels İşlem	Terkin İşlem
275344054	(SN:3759275) GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Biga TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili Yev: 9292 Tarih: 05/08/2014	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşels İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BIGA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/11/2012 tarih 2009/5641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 91000 TL bedel ile Alacaklı : AHMET SOKULLU- lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12765 Tarih: 18/12/2012	
Serh	İcrai Haciz : İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE ÇAN nin 07/01/2013 tarih 2011/1124 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOM A.Ş lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 460 Tarih: 14/01/2013	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11242 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/23163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 437698.88 TL bedel ile Alacaklı : Zülal Gökçe lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11348 Tarih: 07/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11759 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12893 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Malatya İcra Dairesi nin 24/12/2019 tarih 2017/17553 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 692113.0 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Güde, Ayşegül Güde, Gülşah Umar, Hava Güde, Kemal Güde, Kenan Güde, Mahmut Güde, Muzaffer Güde, Süleyman Güde, Şerif Güde, Zeynep Meral lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20432 Tarih: 24/12/2019	
Serh	İcrai Haciz : KAHRAMANMARAŞ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/12/2019 tarih 2019/24919 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 39381.90 TL bedel ile Alacaklı : NİGAR TATAR,DURAN TATAR lehine haciz işlenmiştir.		Biga TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20478 Tarih: 25/12/2019	

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	10.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0339
Raporu Hazırlayanlar	Murat Hüseyin TUNÇER - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406567) Seray ÖNDER - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402214) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	85.000.-TL

Raporun Tarihi	16.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0342
Raporu Hazırlayanlar	Özkan ŞEREF - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406567) Seray ÖNDER - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402214) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	75.000.-TL

Raporun Tarihi	27.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0476
Raporu Hazırlayanlar	Bahar Deren ZEYREK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402990) Seray ÖNDER - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402214) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	70.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

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

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 22.02.2017

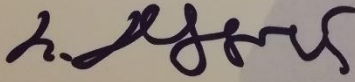
No : 406433

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

Şevki VURAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

