

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Entegre Et Tesisi

Köprüler Mahallesi
156 Ada 345 Parsel, 159 Ada
46, 47, 50 ve 52 Parseller

Köprüler Mahallesi

Edremit / VAN



Sunulan;

Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET
ONUR
CAKMAKLI
UZMAN



Bu belge *****
kimlik numaralı
MEHMET ONUR
CAKMAKLI
UZMAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 13/02/2026
16:47

Rapor Tarihi;

11.02.2026

Rapor No;

2026.150

FATİH
TOSUN

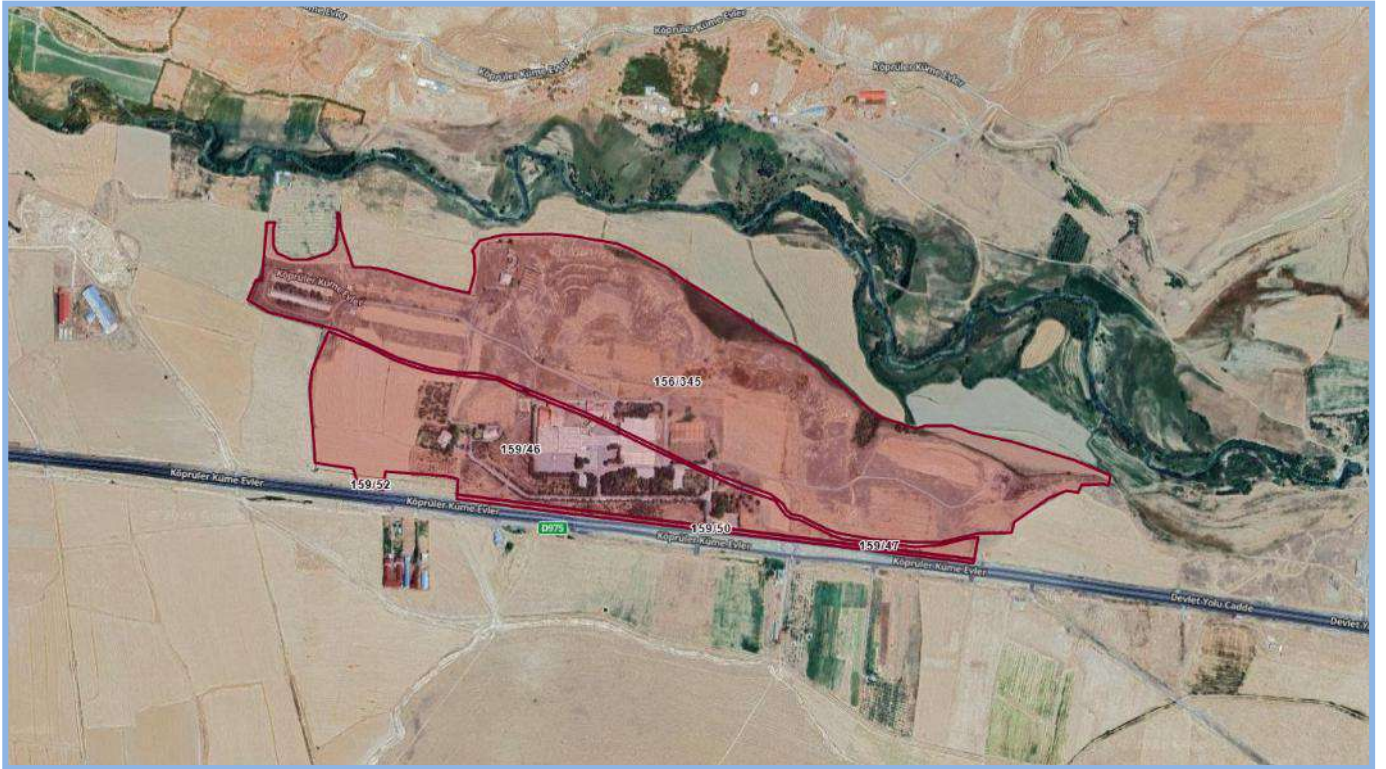


Bu belge *****
kimlik numaralı
FATİH TOSUN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 13/02/2026
16:50

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	11.02.2026 / 2025_150
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün şirket aktifinde bulunması sebebiyle SPK mevzuatı ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Entegre Et Tesisi
Gayrimenkulün Açık Adresi	Köprüler Mahallesi, Bitlis – Hakkari Yolu, No: 244 Edremit / Van
Tapu Kayıtları	Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi, 156 Ada 345 Parsel numaralı 392.044,06 m ² yüz ölçüme sahip "Kıraç Arazı" vasıflı, 159 Ada 46 Parsel numaralı 175.336,82 m ² yüz ölçüme sahip "Beş Kargir Bina Ve Su Deposu Ve Bir Bekçi Kulübesi, Bir Kargir Fabrika Ve Bir Kraç Tarla" vasıflı, 159 Ada 47 Parsel numaralı 82,91 m ² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı, 159 Ada 50 Parsel numaralı 7.749,97 m ² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı ve 159 Ada 52 Parsel numaralı 373,22 m ² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı gayrimenkuller.
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselleri kapsayan herhangi bir Nazım İmar Planı veya Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Parseller 1/100.000 Ölçekli Muş – Bitlis – Van Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Arazisi" lejantında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Entegre Et Tesisi

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

1 Adet Entegre Et Tesisi	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	538.390.000	646.068.000	TL
	(Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Üç Yüz Doksan Bin)	(Altı Yüz Kırk Altı Milyon Altmış Sekiz Bin)	

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No: 400812

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2	Müşteriyi Tanımlı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4	İşin Kapsamı.....	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6	Rapor Türü ve Amacı	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar	7
1.8	Değerleme Tarihi	7
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1	Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi.....	10
2.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	11
2.3.1	İmar Durumu	11
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
2.3.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
2.3.5	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.6	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.7	Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
2.3.8	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
2.3.9	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	13
2.3.10	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	14
3.1.1	Ekonomik Koşullar	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
3.2.1	Edremit İlçesi.....	17
3.2.2	Köprüler Mahallesi ve Yakın Çevresi.....	17
3.2.3	Ulaşım	17
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
3.4.1	Arsa Özellikleri.....	18
3.4.2	Bina Özellikleri.....	18
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	22
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
3.4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
3.4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	27
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	28
4.1	Değer Tanımları	28
4.2	Değerleme Yöntemleri	28
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	30
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	30
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	30
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	31
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	31
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
6.1	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	33
6.2	Pazar Yaklaşımı	33
6.2.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	33
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	33
6.2.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	33
6.2.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	34
6.2.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	34
6.2.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	34
6.3	Maliyet Yaklaşımı	34
6.3.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	34
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	34
6.3.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	34
6.3.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	35
6.3.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	35
6.4	Gelir Yaklaşımı	37
6.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	37
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	37
6.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	37



6.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	37
6.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	37
6.5	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	37
6.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	37
6.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	37
6.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
6.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	37
6.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	37
6.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	39
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	39
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
7.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	39
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
7.6	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	41
7.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.9	KDV Konusu	41
8.	SONUÇ	43
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
8.2	Nihai Değer Takdiri	43
9.	EKLER	44



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 11.02.2026 tarihinde, 2026.150 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Cumhuriyet Mahallesi, Reşadiye Caddesi, No: 18 Beykoz / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, "Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş."nin 26.01.2026 tarihli talebine istinaden; 156 Ada 345 Parsel numaralı 392.044,06 m² yüz ölçüme sahip "Kıraç Arazi" vasıflı, 159 Ada 46 Parsel numaralı 175.336,82 m² yüz ölçüme sahip "Beş Kargir Bina Ve Su Deposu Ve Bir Bekçi Kulübesi, Bir Kargir Fabrika Ve Bir Kraç Tarla" vasıflı, 159 Ada 47 Parsel numaralı 82,91 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı, 159 Ada 50 Parsel numaralı 7.749,97 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı ve 159 Ada 52 Parsel numaralı 373,22 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı gayrimenkullerin ve bu gayrimenkullerden 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 46 Parsel üzerinde konumlu "Entegre Et Tesisi" kullanımlı gayrimenkullerin tam hissesinin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü ve Amacı

Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi, 156 Ada 345 Parsel numaralı 392.044,06 m² yüz ölçüme sahip "Kıraç Arazi" vasıflı, 159 Ada 46 Parsel numaralı 175.336,82 m² yüz ölçüme sahip "Beş Kargir Bina Ve Su Deposu Ve Bir Bekçi Kulübesi, Bir Kargir Fabrika Ve Bir Kraç Tarla" vasıflı, 159 Ada 47 Parsel numaralı 82,91 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı, 159 Ada 50 Parsel numaralı 7.749,97 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı ve 159 Ada 52 Parsel numaralı 373,22 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı gayrimenkullerin ve bu gayrimenkullerden 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 46 Parsel üzerinde konumlu "Entegre Et Tesisi" kullanımlı gayrimenkullerin "Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş."adına tescilli tam hissesinin 31.12.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.



1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 31.12.2025 ila 11.02.2026 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Cumhuriyet Mahallesi, Reşadiye Caddesi, No: 18 Beykoz / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.01.2026 tarihli ve 2025/230 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkulün adresi ve konumunu gösterir krokileri aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Köprüler Mahallesi, Bitlis – Hakkari Yolu, No: 244 Edremit / Van.

Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi, 156 Ada 345 Parsel numaralı 392.044,06 m² yüz ölçüme sahip "Kıraç Arazi" vasıflı, 159 Ada 46 Parsel numaralı 175.336,82 m² yüz ölçüme sahip "Beş Kargir Bina Ve Su Deposu Ve Bir Bekçi Kulübesi, Bir Kargir Fabrika Ve Bir Kırç Tarla" vasıflı, 159 Ada 47 Parsel numaralı 82,91 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı, 159 Ada 50 Parsel numaralı 7.749,97 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı ve 159 Ada 52 Parsel numaralı 373,22 m² yüz ölçüme sahip "Kanal" vasıflı gayrimenkuller ve bu gayrimenkullerden 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 46 Parsel üzerinde konumlu "Entegre Et Tesisi" kullanımlı gayrimenkulleridir. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup, altyapı problemi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Konumu



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri											
İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Van	Edremit	Köprüler	Kemere	156	345	392.044,06	Kıraç Arazı	Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	1/1	8	712
Van	Edremit	Köprüler	Düz	159	46	175.336,82	Beş Kargir Bina ve Su Deposu ve Bir Bekçi Kulübesi, Bir Kargir Fabrika ve Bir Kıraç Tarla	Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	1/1	11	1074
Van	Edremit	Köprüler	Düz	159	47	82,91	Kanal	Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	1/1	11	1073
Van	Edremit	Köprüler	Düz	159	50	7.749,97	Kanal	Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	1/1	10	977
Van	Edremit	Köprüler	Düz	159	52	373,22	Kanal	Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	1/1	10	978
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili – 07.10.2022 – 11691											

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 29.01.2026 tarihli belgeler ekte yer almakta olup, özeti aşağıda sunulmaktadır. (Teferruat Listesi Ekte Sunulmaktadır.)

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih / Yevmiye
Beyanlar Hanesi	
- Diğer (Konusu: Parsel Koruma Alanı İçerisindedir. Onaylanmış İmar Planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde, 5043 SK Kapsamında izin alınmadan Tarım Üretim Amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 26/11/2024 Sayı: 16715443 (156 ada 345 parsel, 159 ada-46 parsel, 159 ada-52 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	16.12.2024 / 14250
- Diğer (Konusu: 3402 sayılı Kanunun 22. maddesi kapsamında Kadastro Güncelleme Çalışmasına tabidir.) Tarih: 02.10.2020 Sayı: 2480326 (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)	05.10.2020 / 4434
- Diğer (Konusu: SAYISAL ALAN HATALIDIR) Tarih: - Sayı: - (159 ada 46 parsel, 159 ada-47 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	19.02.2015 / 482
- -2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (159 ada 47 parsel, 159 ada-50 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	04.10.2018 / 2947
Şerhler Hanesi	
- 4.800.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (156 ada 345 parsel, 159 ada-46 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	10.12.2025 / 15477
- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 17 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/11/2012 tarih 524666 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (159 ada 50 parsel, 159 ada-52 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	07.11.2012 / 1318
- VAN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 25/03/2013 tarih 2012/101 D.İŞ sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (159 ada 50 parsel, 159 ada-52 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	05.04.2013 / 350
Rehinler Hanesi	
- ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 1/0 dereceden 2.250.000 TL bedelle ipotek kaydı görülmüştür. (156 ada 345 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	25.12.2013 / 1784
- ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 2/0 dereceden 12.500.000 TL bedelle ipotek kaydı görülmüştür. (156 ada 345 parsel, 159 ada-46 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	11.09.2017 / 2325
- ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 3/0 dereceden 12.500.000 TL bedelle ipotek kaydı görülmüştür. (156 ada 345 parsel, 159 ada-46 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	30.01.2018 / 317
- ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 4/0 dereceden 110.000.000 TL bedelle ipotek kaydı görülmüştür. (156 ada 345 parsel, 159 ada-46 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	29.08.2023 / 10471
- ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 1/0 dereceden 5.325.000 TL bedelle ipotek kaydı görülmüştür. (159 ada 46 parsel, 159 ada-47 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	25.12.2013 / 1783



2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Gayrimenkullerden 159 Ada 50 ve 52 Parseller üzerinde; "DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 17 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/11/2012 tarih 524666 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik)." ve "VAN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 25/03/2013 tarih 2012/101 D.İŞ sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik)." Şerhleri bulunmakta olup, bu şerhler; malın başkasına devir ve ferağ veya temlikli ilgili sınırlama getirmektedir.

Değerleme konusu diğer gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır. Mimari proje detayı raporun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parsellerin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Tapu ve Kadastro 15. (Van) Bölge Müdürlüğü'nde bulunan Van Kadastro Müdürlüğü arşivinde bulunan paftalar üzerinden ve "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

Van Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan Fiziki Kadastro Pafta incelemesinde, parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmının kadastro paftalarına işli olduğu tespit edilmiştir. Fiziki kadastro paftalarına işlenmiş yapıların, TKGM Parsel Sorgu web sitesi üzerinden incelenen "bağlı detaylar" alt başlığında bulunan paftalara işli yapılarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Edremit Belediyesi, Van Büyükşehir Belediyesi, Van Tapu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Van İl Müdürlüğü arşivlerinde yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu taşınmazlara ait İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje vb. evrakların bir kısmının yangın, deprem vb. sebeplerle bulunamadığı/kaybolduğu bilgisi edinilmiştir. Buna göre değerlemeye konu yapıların yasalılığı; ulaşılan belgelere (Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Vaziyet Planı vb.) ve kadastro paftasında işlenmiş olması durumuna göre belirlenmiş, kadastro paftasında işlenmiş yapılar Yasal Durum Değerine konu edilmiştir.

Kadastro Paftası ile uyumlu TKGM Parsel Sorgu web sitesi üzerinden incelenen "bağlı detaylar" alt başlığında bulunan paftalara ait ekran görüntüsü aşağıda sunulmaktadır.



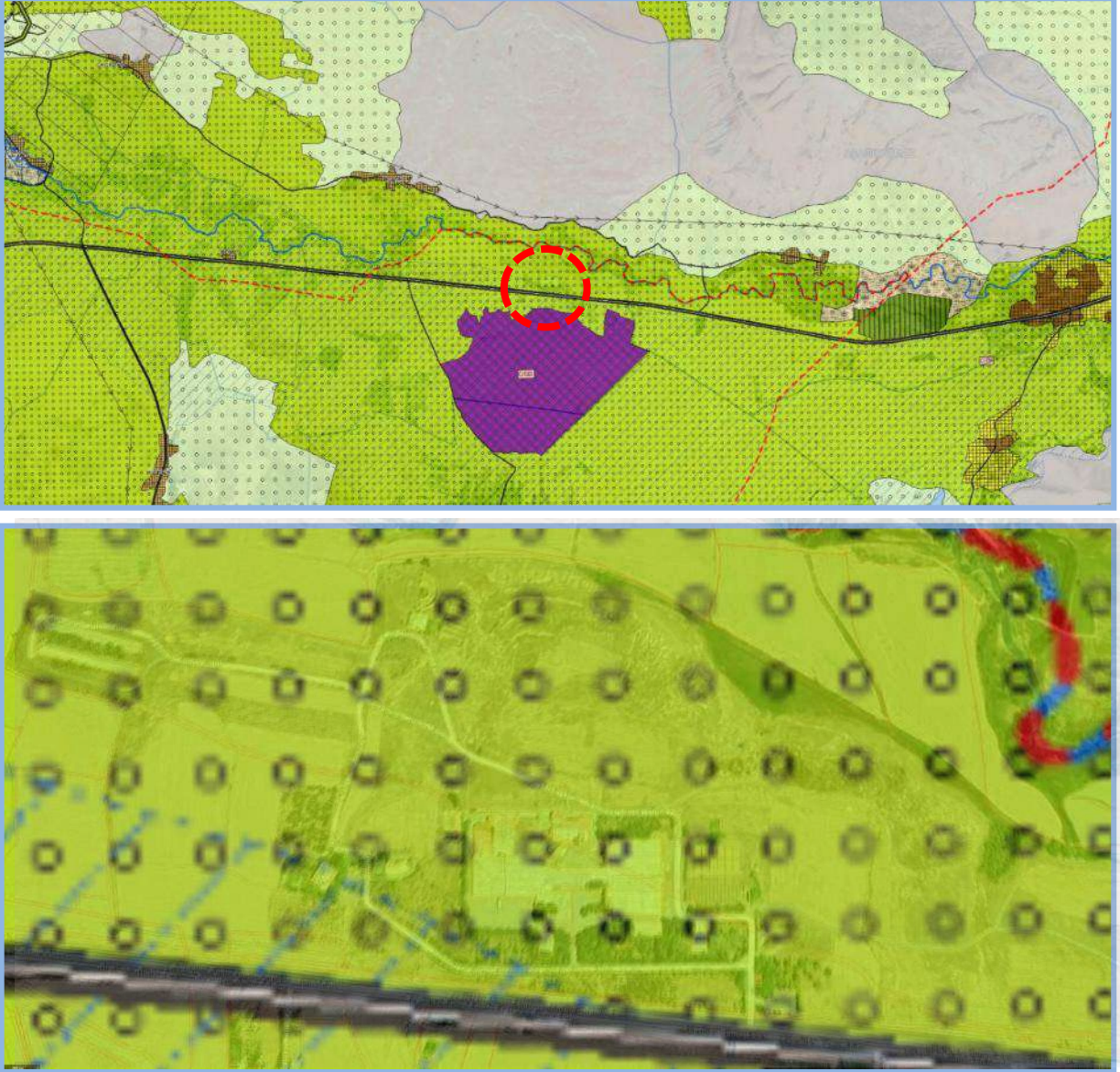
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Edremit Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselleri kapsayan herhangi bir Nazım İmar Planı veya Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Parseller 01.04.2011 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Muş – Bitlis – Van Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Arazisi" lejantında kalmaktadır.



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Edremit Belediyesi İmar Arşivi

- 19.04.1995 tarihli 1 numaralı, 464 m² inşaat alanı (Sucuk Olgunlaştırma) için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 04.12.2000 tarih 24 numaralı, 1.300 m² inşaat alanı Parçalama, Soğuk Hava Deposu, Kesimhane Hol ve Yükleme Boşaltma) için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 09.04.2001 tarih 02 numaralı, 80 m² inşaat alanı (Wc, Soyunma Odası) için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.



- 11.05.2001 tarih 03 numaralı, 1.300 m² inşaat alanı (Parçalama, Soğuk Hava Deposu, Kesimhane Hol ve Yükleme Boşaltma) için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**.
- Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri'nin tanzim edildiği Mimari Projeler incelenemediğinden hangi yapıların ruhsatlı veya ruhsatsız olduğu tespit edilememiştir. Değerleme konusu taşınmazlara "**2.2.3 Kadastro İncelemesi**" başlığı altında belirtilen şekilde yasal durum değeri takdir edilmiştir.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

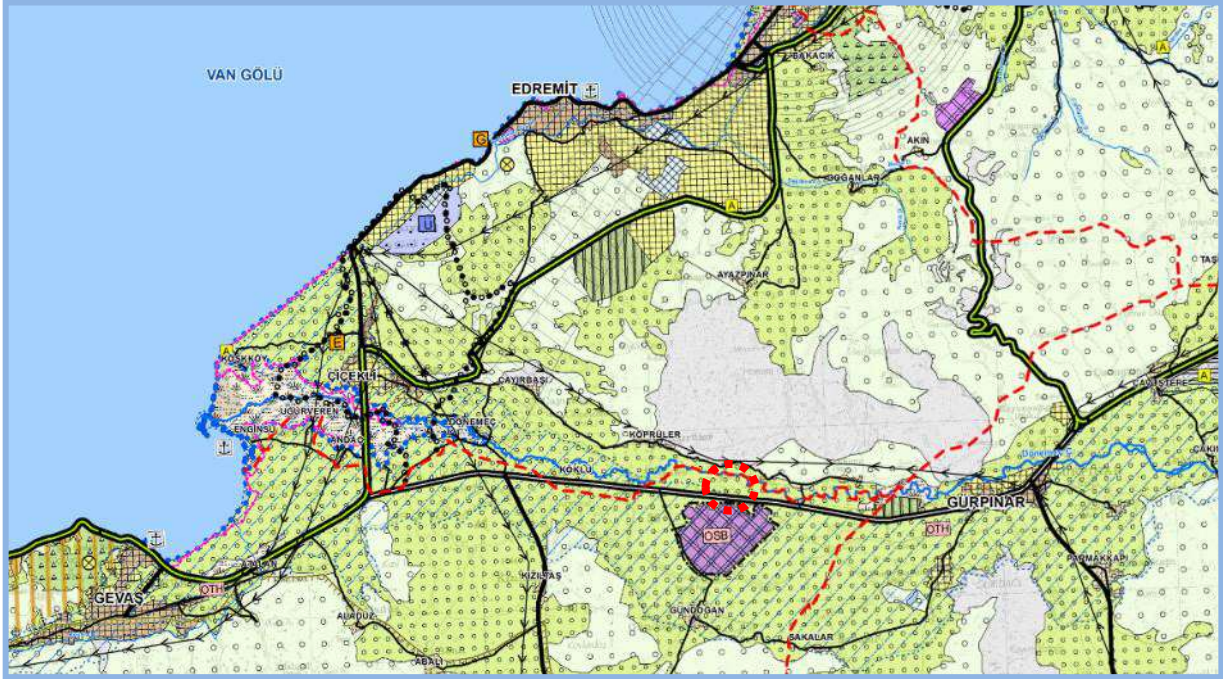
Değerleme konusu gayrimenkuller; 07.10.2022 tarih ve 11691 numaralı 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemi ile Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret Anonim Şirketi Adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselleri kapsayan herhangi bir Nazım İmar Planı veya Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Parseller 01.04.2011 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Muş – Bitlis – Van Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Arazisi" lejantında kalmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller son üç yıl ılık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamış ve gayrimenkullerin hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller plansız alanda kalmakta olup, bölgede herhangi bir Nazım İmar Planı veya Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. 01.04.2011 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Muş – Bitlis – Van Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'na göre bölge genel olarak "Tarım Arazisi" lejantlı olup, değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.



2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Konu parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, yapılar ile ilgili alınmış herhangi bir "Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb..karar" görülmemiştir.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilmemiştir.



2.3.7 Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mahallinde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde Entegre Et Tesisi bulunmaktadır.

Van Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan Fiziki Kadastro Pafta incelemesinde, parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmının kadastro paftalarına işli olduğu tespit edilmiştir. Fiziki kadastro paftalarına işlenmiş yapıların, TKGM Parsel Sorgu web sitesi üzerinden incelenen "bağlı detaylar" alt başlığında bulunan paftalara işli yapılarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Edremit Belediyesi, Van Büyükşehir Belediyesi, Van Tapu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Van İl Müdürlüğü arşivlerinde yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu taşınmazlara ait İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje vb. evrakların bir kısmının yangın, deprem vb. sebeplerle bulunamadığı/kaybolduğu bilgisi edinilmiştir. Buna göre değerlemeye konu yapıların yasallığı; ulaşılan belgelere (Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Vaziyet Planı vb.) ve kadastro paftasında işlenmiş olması durumuna göre belirlenmiş, kadastro paftasında işlenmiş yapılar Yasal Durum Değerine konu edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilen ancak Kadastro Paftalarında işlenmemiş yapılar için Yapı Ruhsatı süreçlerinin tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde ulaşılan belgelerin tamamı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncesi düzenlenmiştir.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlendirme kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu yapılar için düzenlenmiş herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

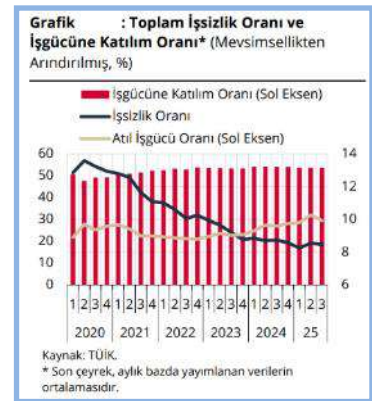
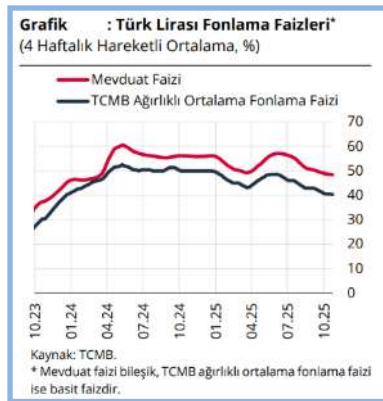
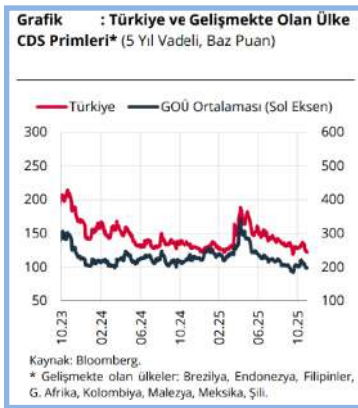
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk



primlerine benzer bir seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

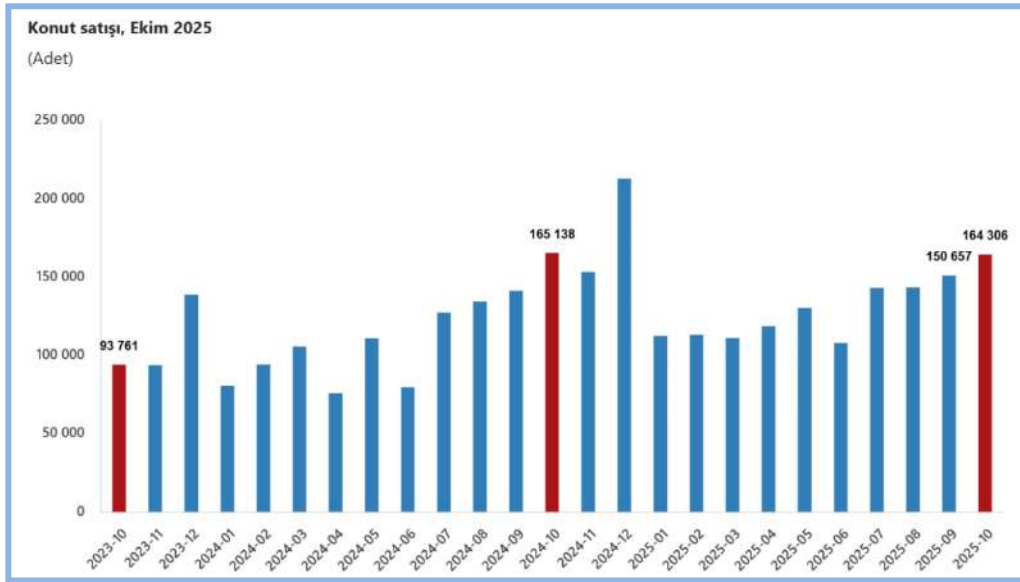
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



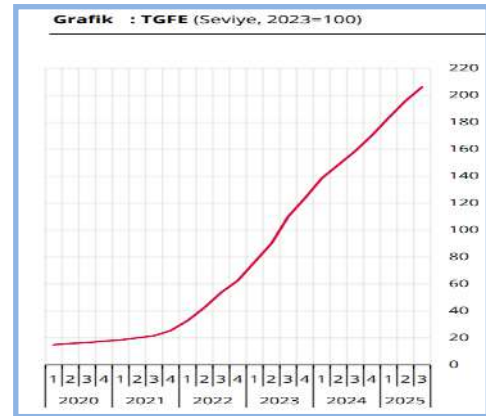
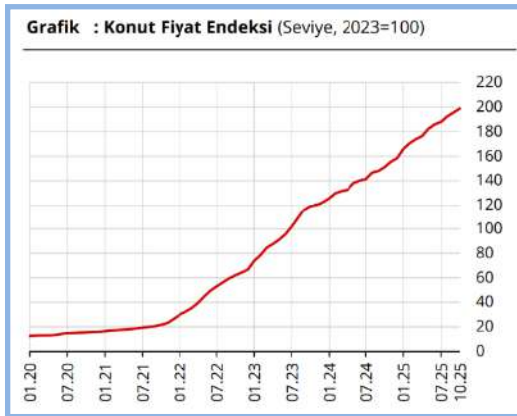


Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98



yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Edremit İlçesi

Van il merkezinin güneyinde, Van Gölü'nün doğu kıyı şeridinde yer alan Edremit, bölgenin hem lojistik hem de prestij açısından en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Coğrafi konumu itibarıyla kuzeyinde İpekyolu ilçesi, doğusunda Gevaş ve batısında Van Gölü ile çevrili olan ilçe, Van-Hakkari ve Van-Bitlis karayollarının kesişim noktasında bulunması sebebiyle stratejik bir erişilebilirlik avantajına sahiptir. Şehir merkezine yaklaşık 15 kilometre mesafede konumlanan Edremit, son yıllarda yaşanan kentsel dönüşüm ve kamu yatırımlarıyla birlikte Van'ın "vizyon ilçesi" ve ana alt merkezi haline gelmiştir.

İlçenin mülki idari yapısı 30 mahalleden oluşmakta olup, yerleşim dokusu sahil şeridi boyunca villa tipi konutlar ve üst segment site yapılaşmalarıyla karakterize olmaktadır. 2023 yılı TÜİK verilerine göre 127.819 nüfusa sahip olan Edremit, Van'ın en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır. İlçenin ekonomisi geleneksel olarak meyvecilik ve tarıma dayansa da, günümüzde turizm, hizmet sektörü ve gayrimenkul geliştirme faaliyetleri lokomotif güç haline gelmiştir. Van Gölü kıyısındaki rekreasyon alanları, halk plajları ve bölge hastanesi gibi büyük ölçekli kamu yatırımları, ilçedeki gayrimenkul değer artış hızını il ortalamasının üzerinde tutmaktadır.

Özellikle Van Gölü manzarasına hakim eğimli araziler ve sahil şeridi, lüks konut projeleri için bir cazibe merkezi oluştururken; TOKİ eliyle yürütülen toplu konut uygulamaları da ilçenin yerleşik dokusunu genişletmiştir. Edremit, hem bir sayfiye yeri olma özelliği taşıması hem de idari ve sosyal donatı alanlarına yakınlığıyla gayrimenkul piyasasında yüksek likidite ve prim potansiyeli barındıran bir bölge niteliğindedir.

3.2.2 Köprüler Mahallesi ve Yakın Çevresi

Edremit ilçesinin güneydoğu aksında, şehir merkezine nispeten uzak ancak ana arterlere erişim sağlayan bir konumda yer alan Köprüler Mahallesi, bölgenin geleneksel dokusunu koruyan ve tarımsal niteliği ağır basan bir yerleşim birimidir. Van-Hakkari karayolu güzergahına yakınlığı ile lojistik bir avantaj sunan mahalle, düz ve verimli arazi yapısıyla karakterize olmaktadır. Yerleşim dokusu genellikle müstakil köy tipi evler ve tarımsal amaçlı eklentilerden oluşmakla birlikte, son yıllarda ilçenin genel genişleme eğilimiyle paralel olarak bağ evi ve hobi bahçesi tarzı yapılaşmalar için de potansiyel arz etmeye başlamıştır.

Gayrimenkul piyasası açısından değerlendirildiğinde; Köprüler Mahallesi'ndeki taşınmazlar daha çok arazi ve tarla niteliği ile ön plana çıkmaktadır. Bölgedeki gayrimenkul değerleri, arazilerin sulama imkanları, kadastral yola cephe durumu ve yerleşik alan sınırına olan mesafesine göre değişkenlik göstermektedir. Altyapı çalışmalarının gelişim sürecinde olduğu bölge, düşük yoğunluklu yapılaşma karakteri ve sakin yaşam alanı arayışındaki kullanıcılar için bir alternatif teşkil etmektedir. Kamu yatırımlarının ilçe geneline yayılması ve ulaşım ağlarının modernize edilmesi, mahallenin orta vadede değer artış potansiyelini destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

3.2.3 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkul; Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi, Bitlis-Hakkari Yolu üzerindedir.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşmak için, Bitlis-Van Yolu üzerinde, Edremit Merkez istikametinden Bitlis istikametine doğru Bitlis-Hakkari yolu kavşağına kadar gidilir, ardından sola Bitlis-Hakkari Yolu Hakkari istikametine dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 10,6 km ilerlendikten sonra değerleme konusu gayrimenkul sol kolda kalmaktadır.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe*
Edremit Merkez	27 km.
Van Ferit Melen Havaalanı	38 km.
Van Merkez	39 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi, 156 Ada 345 Parsel, 159 Ada 46, 47, 50 ve 52 Parseller üzerinde konumlanmaktadır. Konu parsellerden yalnızca 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 46 Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır. 159 Ada 47, 50 ve 52 Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsellerin tamamı birlikte kullanılmakta olup, etrafı tel çit ile çevrilidir. Tesis girişi Bitlis-Hakkari yolu üzerinden yapılmaktadır.

159 Ada 52 Parsel yaklaşık dikdörtgen formda olup, Bitlis-Hakkari yolundan bakıldığında genişliği ~52 m, derinliği ortalama 6 m'dir. Çok düşük eğimli bir topografyada konumlanmaktadır. Alanı **373,22 m²**'dir.

159 Ada 50 Parsel çok uzun ve ince dikdörtgen formda olup, Bitlis-Hakkari yolundan bakıldığında genişliği ~1,02 km, derinliği ortalama 7 m'dir. Güneyden kuzeye doğru hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Alanı **7.749,97 m²**'dir.

159 Ada 47 Parsel yaklaşık dikdörtgen formda olup, Bitlis-Hakkari yolundan bakıldığında genişliği ~11 m, derinliği ortalama 7,5 m'dir. Çok düşük eğimli bir topografyada konumlanmaktadır. Alanı **82,91 m²**'dir.

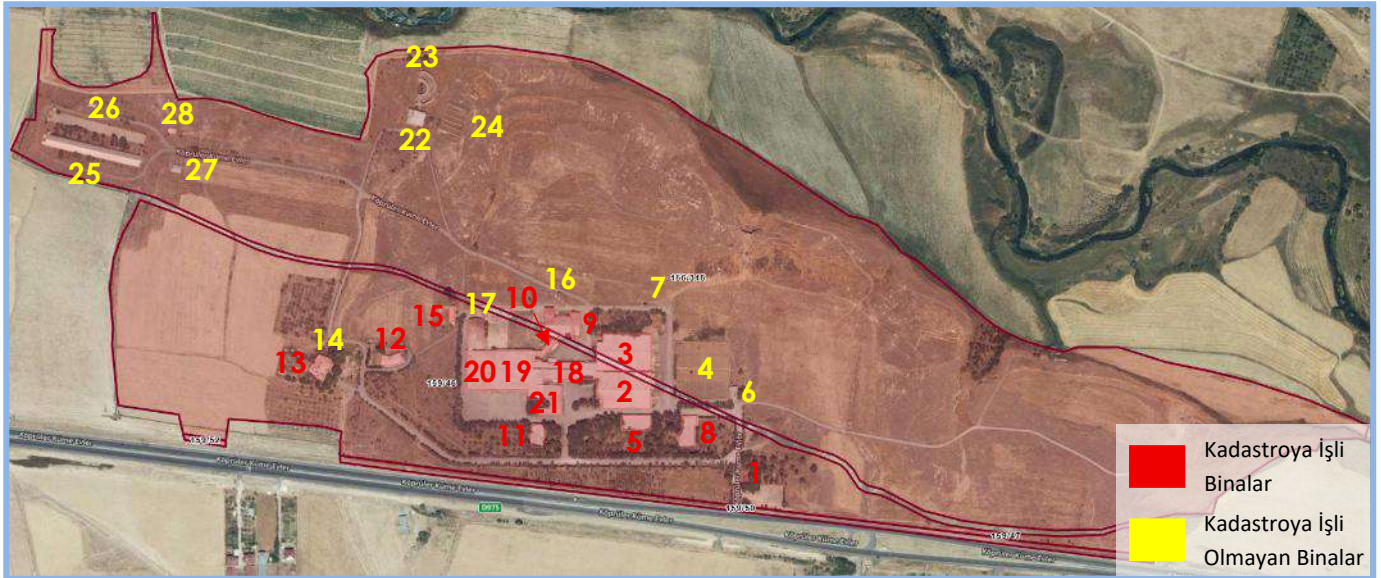
159 Ada 46 Parsel amorf formda olup, Bitlis-Hakkari yolundan bakıldığında genişliği ~1,31 km, derinliği ortalama 135 m'dir. Parsel doğu ve orta kısımları düşük eğimli olup, batı kısmı (Binaların olmadığı kısım) Bitlis-Hakkari yolundan kuzey batıya doğru gidildikçe eğimin arttığı bir topografyaya sahiptir. Alanı **175.336,82 m²**'dir.

156 Ada 345 Parsel amorf formda olup, Bitlis-Hakkari yolundan bakıldığında genişliği ~1,73 km, derinliği ortalama 175 m'dir. Parsel doğu ve orta kısımları (Binaların bulunduğu kısım) düşük eğimli, kalan kısımları ise kuzeye ve batıya gidildikçe eğimin arttığı bir topografyaya sahiptir. Alanı **392.044,06 m²**'dir.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller konu parsellerden yalnızca 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 46 Parsel üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde mevcut durumda 28 adet yapı bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda, bina numarataj krokisi ve bina özellikleri sunulmuştur.





Bina Özellikleri:

1-Nizamiye Binası	Tesis girişinde bulunan bina, yaklaşık 55 m² alana sahiptir. Tek katlıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatı kaplaması kiremittir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler karo mozaik ve mermer kaplamadır. Aydınlatma cıvalı aydınlatma armatürleriyle sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 2,18 m'dir.
2-Koyun Ahır	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 3.000 m² 'dir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. İçerisinde padok, depolama alanı ve çoban evi bulunmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 5,85 m'dir.
3-Sığır Ağılı	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 3.000 m² 'dir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. İçerisinde padok, depolama alanı ve çoban evi bulunmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 5,85 m'dir.
4-Açık Padoklar	Beton üzeri demir doğramalarla bölümlendirilmiş açık yapıdır. Alan yaklaşık 4.570 m² 'dir.
5-Malzeme Deposu	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 685 m² 'dir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6,50 m'dir.
6-Yıkama Yeri	Yaklaşık 89 m² alana sahip yapı, betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup üzeri açıktır. Duvarlar sıva üzeri boya, zemin beton kaplamadır.
7-Küspe Çukuru	Yaklaşık 128 m² alana sahip, hayvan yemlerinin depolandığı alandır. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
8-Arşiv Binası	Yaklaşık 720 m² alana sahiptir. Tek katlıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatı kaplaması sacdır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler karo mozaik kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 4 m'dir.
9-Atölye Binası	Yaklaşık 720 m² alana sahiptir. Binanın bir kısmı tek bir kısmı iki katlıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatı kaplaması sacdır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler karo mozaik kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 5,33 m'dir.
10-Geçit	Alanı yaklaşık 270 m² 'dir. Atölye Binası ile Üretim Binası arasında bağlantı/geçiş için kullanılan yapıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Çatısı sac kaplamadır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 3,50 m'dir.
11-İdari Bina	Yaklaşık 910 m² alana sahiptir. İki katlıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatı kaplaması kiremittir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler odalarda ve koridorlarda laminant parke, ıslak hacimlerde mermer kaplamadır. Aydınlatma floresan ve spot ışıklarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6,50 m'dir.
12-Konuk Evi	Yaklaşık 330 m² alana sahiptir. Tek katlıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatı kaplaması sacdır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler seramik ve mozaik kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 3,50 m'dir.



13-Lojman	Yaklaşık 1.020 m² alana sahiptir. İki katlıdır. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatı kaplaması sacdır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler seramik ve mozaik kaplamadır. Aydınlatma civalı aydınlatma armatürleriyle sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6,50 m'dir.
14-Lojman Depo	Yaklaşık 22 m² alana sahiptir. Lojman binasının yanına ek depo alanı olarak tuğla ile inşa edilmiş yapıdır.
15-Su Deposu	Yaklaşık 145 m² alana sahiptir. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı teras çatıdır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler beton kaplamadır. Yüksekliği yaklaşık 3,50 m'dir.
16-Yakıt Deposu	Yaklaşık 38 m² alana sahip, betonarme yapıdır. Üzerinde sac yakıt deposu tankı bulunmaktadır.
17-Sucuk Olgunlaştırma	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 630 m² 'dir. Dış duvar kaplamaları sıva üzeri boya, iç duvarlar panel kaplamadır. Yerler epoksi beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6 m'dir.
18-Kesim Alanı	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 2.142 m² 'dir. Dış duvar kaplamaları sıva üzeri boya, iç duvarlar panel kaplamadır. Yerler epoksi beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6 m'dir.
19-Üretim Binası	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 2.093 m² 'dir. Dış duvar kaplamaları sıva üzeri boya, iç duvarlar panel kaplamadır. Yerler epoksi beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6 m'dir.
20-Üretim Binası	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 1.848 m² 'dir. Dış duvar kaplamaları sıva üzeri boya, iç duvarlar panel kaplamadır. Yerler epoksi beton kaplamadır. Aydınlatma floresanlarla sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6 m'dir.
21-Sosyal Tesis	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 815 m² 'dir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler mermer kaplamadır. Aydınlatma civalı aydınlatma armatürleriyle sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 3,50 m'dir.
22-Atıksu Arıtma Tesisi Binası	Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı sac kaplamadır. Alanı yaklaşık 310 m² 'dir. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yerler mozaik kaplamadır. Aydınlatma civalı aydınlatma armatürleriyle sağlanmaktadır. Yüksekliği yaklaşık 6,50 m'dir.
23-Atıksu Arıtma Havuzu	Alanı yaklaşık 700 m² 'dir. Suyun birikip tesis binasına aktarıldığı yerdir. Betonarme tarzda inşa edilmiş üzeri açık yapıdır.
24-Açık Padok	Beton üzeri demir doğramalarla bölümlendirilmiş açık yapıdır. Alan yaklaşık 1.490 m² 'dir.
25-Hindi Besi Padok (Kapalı)	Betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş, çatısı sac kaplamadır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Alanı yaklaşık 1.660 m² 'dir.
26-Hindi Besi Padok (Açık)	Beton temel üzeri bölümlendirme yapılmamış alandır. Alanı yaklaşık 1.414 m² 'dir.
27-Çoban Evi	Yaklaşık 60 m² alana sahiptir. Betonarme karkas tarzda inşa edilen yapının çatısı teras çatıdır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yüksekliği yaklaşık 3 m'dir.
28-Çoban Evi	Yaklaşık 95 m² alana sahiptir. Prefabrik tarzda inşa edilen yapının çatısı membran kaplamadır. İç ve dış duvar kaplamaları sıva üzeri boyadır. Yüksekliği yaklaşık 3 m'dir.

Bina Özellikleri						
No	Bina Adı	Alan (m ²)	Kat Adedi	Yükseklik (max)	Kadastro İşli	Kadastro İşli Değil
1	Nizamiye Binası	55,00	1	2,18	✓	
2	Koyun Ahır	3.000,00	1	5,85	✓	
3	Siğir Ağılı	3.000,00	1	5,85	✓	
4	Açık Padoklar	4.570,00	1	-		✓
5	Malzeme Deposu	685,00	1	6,50	✓	
6	Yıkama Yeri	89,00	1	-		✓
7	Küspe Çukuru	128,00	-	-		✓
8	Arşiv Binası	720,00	1	4,00	✓	
9	Atölye Binası	2.026,00	1-2	5,33	✓	
10	Geçit	270,00	1	3,50	✓	
11	İdari Bina	910,00	2	6,50	✓	
12	Konuk Evi	330,00	1	3,50	✓	



13	Lojman	1.020,00	2	6,50	✓	
14	Lojman Depo	22,00	1	2,00		✓
15	Su Deposu	145,00	1	3,50	✓	
16	Yakıt Deposu	38,00	-	-		✓
17	Sucuk Olgunlaştırma	630,00	1	6,00		✓
18	Kesim Alanı	2.142,00	1	6,00	✓	
19	Üretim Binası	2.093,00	1	6,00	✓	
20	Üretim Binası	1.848,00	1	6,00	✓	
21	Sosyal Tesis	815,00		3,50	✓	
22	Atıksu Arıtma Tesisi Binası	310,00	1	6,50		✓
23	Atıksu Arıtma Havuzu	700,00	-	-		✓
24	Açık Padok	1.490,00	-	-		✓
25	Hindî Besi Padok (Kapalı)	1.660,00	1	3,50		✓
26	Hindî Besi Padok (Açık)	1.414,00	-	-		✓
27	Çoban Evi	60,00	1	3,00		✓
28	Çoban Evi	95,00	1	3,50		✓
Toplam		30.265,00				



3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Gayrimenkulde kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Aşağıda tesisin genel fotoğrafları bulunmaktadır.











3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu gayrimenkullerden 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 47 Parsel üzerinde Entegre Et Tesisi bulunmaktadır.

Van Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan Fiziki Kadastro Pafta incelemesinde, parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmının kadastro paftalarına işli olduğu tespit edilmiştir. Fiziki kadastro paftalarına işlenmiş yapıların, TKGM Parsel Sorgu web sitesi üzerinden incelenen "bağlı detaylar" alt başlığında bulunan paftalara işli yapılarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Edremit Belediyesi, Van Büyükşehir Belediyesi, Van Tapu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Van İl Müdürlüğü arşivlerinde yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu taşınmazlara ait İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje vb. evrakların bir kısmının yangın, deprem vb. sebeplerle bulunamadığı/kaybolduğu bilgisi edinilmiştir. Buna göre değerlemeye konu yapıların yasallığı; ulaşılan belgelere (Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Vaziyet Planı vb.) ve kadastro paftasında işlenmiş olması durumuna göre belirlenmiş, kadastro paftasında işlenmiş yapılar Yasal Durum Değerine konu edilmiştir.

Kadastro Paftalarında işli olmayan yapılar, ruhsata aykırı yapılar olarak kabul edilmiş, yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır. Yalnızca bilgi amaçlı mevcut durum değerinde hesaba katılmıştır.

3.4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mahallinde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu gayrimenkullerden 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 47 Parsel üzerinde Entegre Et Tesisi bulunmaktadır.

Van Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan Fiziki Kadastro Pafta incelemesinde, parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmının kadastro paftalarına işli olduğu tespit edilmiştir. Fiziki kadastro paftalarına işlenmiş yapıların, TKGM Parsel Sorgu web sitesi üzerinden incelenen "bağlı detaylar" alt başlığında bulunan paftalara işli yapılarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Edremit Belediyesi, Van Büyükşehir Belediyesi, Van Tapu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Van İl Müdürlüğü arşivlerinde yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu taşınmazlara ait İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje vb. evrakların bir kısmının yangın, deprem vb. sebeplerle bulunamadığı/kaybolduğu bilgisi edinilmiştir. Buna göre değerlemeye konu yapıların yasallığı; ulaşılan belgelere (Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Vaziyet Planı vb.) ve kadastro paftasında işlenmiş olması durumuna göre belirlenmiş, kadastro paftasında işlenmiş yapılar Yasal Durum Değerine konu edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilen ancak Kadastro Paftalarında işlenmemiş yapılar için Yapı Ruhsatı süreçlerinin tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir.

3.4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla, parseller üzerinde Entegre Et Tesisi bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, Van İli, Edremit İlçesi, Köprüler Mahallesi, 156 Ada 345 Parsel, 159 Ada 46, 47, 50 ve 52 Parseller üzerinde konumlanmaktadır. Konu parsellerden yalnızca 156 Ada 345 Parsel ve 159 Ada 46 Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır. 159 Ada 47, 50 ve 52 Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası gayrimenkulün mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Bitlis-Hakkari Yolu üzerinde konumludur.
- + Ana arterlere yakın konumdadır.

Zayıf Yönleri

- * Tesis üzerinde bulunan yapıların bir kısmının kadastro paftalarına işli olmaması,
- * Bölgede mevcut bir imar planının olmaması,

Fırsat

- + Konu gayrimenkulün konum açısından avantajlı olması.

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu parseller "Kıraç Arazi/Kanal" nitelikli olup, 159 Ada 46 Parsel cins tashihtir. Ancak bölgede herhangi bir imar planı olmaması sebebiyle, gayrimenkullerin yakın çevresinde tarla nitelikli emsaller araştırılmıştır.

Bölgede imalathane/sanayi imarlı emsallerin bulunması güç olması ve bölgede çoğunluklu olarak konut, ticari imarlı arsaların ve zeytinlik arazilerinin yer alması sebebiyle, yakın ve orta mesafede konumlu bölgelerdeki, benzer vasıflı sanayi imarlı arsaların satış fiyatları araştırılmış ve alınan beyanlar doğrultusunda olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

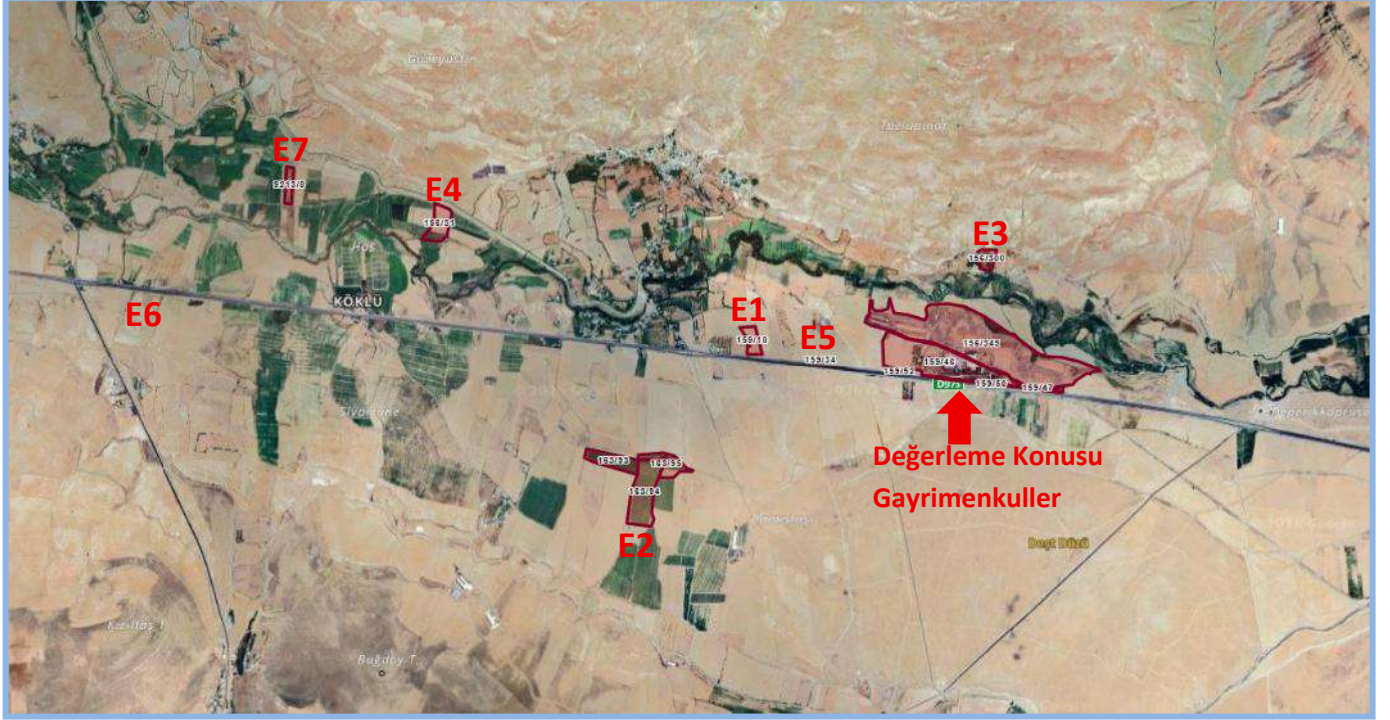
No	Konum	Durum	Nitelik	Arsa Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)	Açıklama	İletişim
1	Köprüler Mah. 159/10	Satılık	Tarla	19.311	7.400.000	383	Bitlis-Hakkari yoluna çok yakın konumlu, dikdörtgen benzeri amorf formu, 19.311 m ² alana sahip tarla 7.400.000 TL bedelle satılıktır.	(538) 068 15 35
2	Köprüler Mah. 163/94	Satılık	Tarla	80.403	16.000.000	199	Bitlis-Hakkari yoluna kuş uçuşu 800 m mesafede konumlu, dikdörtgen benzeri amorf formu, 80.403 m ² alana sahip tarla 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Parselin yanında bulunan 93 ve 95 parseller de aynı fiyatla satışa çıkarılmıştır.	(544) 359 95 96
3	Köprüler Mah. -	Satılık	Tarla	300.000	180.000.000	600	Değerleme konusu tesisin kuzeyindeki akarsuyun etrafında konumlu 30'dan fazla tarla 180.000.000 TL bedelle satılıktır. Arazilerin üzerinde çeşitli çiftlik, tek katlı yapı vb. bulunmaktadır.	(505) 544 14 99
4	Köprüler Mah. 156/31	Satılık	Tarla	34.298	17.250.000	503	Bitlis-Hakkari yoluna kuş uçuşu 580 m mesafede konumlu, dikdörtgen benzeri amorf formu, 34.298 m ² alana sahip tarla 17.250.000 TL bedelle satılıktır. Köy içinden ulaşımı kolay akarsu kanalına cepheli parseldir.	0 (543) 671 57 21
5	Köprüler Mah. 159/34	Satılık	Tarla	744	1.100.000	1.478	Bitlis-Hakkari yoluna cepheli sayılabilecek, üçgen formu, 744 m ² alana sahip tarla 1.100.000 TL bedelle satılıktır. Çok yüksek fiyatla pazarlandığı düşünülmektedir.	(535) 204 52 40
6	Dönemeç Mah.	Satılık	Tarla	5.954	4.500.000	756	Bitlis-Hakkari yoluna cepheli, 5.954 m ² alana sahip tarla 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Daha iyi konumdadır.	(535) 204 52 40
7	Dönemeç Mah. 9213/8	Satılık	Tarla	15.155	3.300.000	218	Bitlis-Hakkari yoluna kuş uçuşu 720 m mesafede konumlu, dikdörtgen formu, 15.155 m ² alana sahip tarla 3.300.000 TL bedelle satılıktır.	(506) 204 05 06



8	Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satımıyla uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede Bitlis-Hakkari yoluna cepheli düzgün formda 1 dönüm civarı tarlaların en fazla 600 TL/m ² fiyatla satılabileceği, alan büyüdükçe, parsel formu bozuldukça ve ana yoldan uzaklaştıkça fiyatların 300 TL/m ² 'ye kadar düştüğü öğrenilmiştir.
---	-------	--

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren krokiler

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün Pazar değerlerinin (satış) takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkuller ile benzer nitelikli "Tarla" araştırması yapılmıştır. 159 Ada 46 Parselin cins tashihi yapılmış olsa da bölgede herhangi bir imar planı yapılmadığından taşınmazların tamamı tarla/kanal/kıraç arazi vb. niteliklidir. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsalar araştırması yapılırken, "aynı Pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (kullanım büyüklüğü, ana yola olan uzaklık/konum, geometrik biçim vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devremülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsaller ve gayrimenkul alım satımıyla uğraşan kişiden alınan bilgiler incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Yakın mesafede bulunan, yola cepheli/cephesiz, düzgün/amorf formlu tarla emsalleri araştırılmıştır.
- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satış fiyatları arasındaki %10-40 fark olduğu düşünülmektedir.



- Bölgede yapılan araştırmalardan edinilen bilgilere göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede satışların çok yavaş olduğu, tarlaların en fazla 600 TL/m², en düşük 300 TL/m² fiyatla satılabildiği tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması (Tarla-Satılık)

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, parsel özelliklerine, alan büyüklüğüne ve yapılaşma şartlarına ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin; kent merkezine, ana yollara yakınlık vb. gibi kriterler göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Büyük alana sahip gayrimenkuller, küçük arsa alanına sahip olanlara göre daha düşük birim değerlerle işlem görmektedir.

Emsallerin Yapılaşma Şartlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Hisse Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterlerinde, emsallerin hisseli veya müstakil tapulu olup olmadığı göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

İnternet üzerinden ve mahallinde yapılan emsal araştırmalarında, değerlendirme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde benzer nitelikte, farklı konumlarda ve alanlarda emsaller incelenmiş, incelenen bu emsaller değerlendirme konusu parsellerden 159 Ada 46 Parsel ile karşılaştırılarak şerefiye çalışması yapılmıştır. Ardından değerlendirme konusu parseller kendi içlerinde konum, alan ve geometrik şekillerine göre şerefiyelendirilerek gayrimenkullere değer takdir edilmiştir.

Arsa Şerefiyelendirme Çalışması							
Karşılaştırılan Unsurlar	1	2	3	4	5	6	7
Satış Fiyatı (TL)	7.400.000	16.000.000	180.000.000	17.250.000	1.100.000	4.500.000	3.300.000
Alanı (m ²)	19.311	80.403	300.000	34.298	744	5.954	15.155
Satış Fiyatı (TL/m ²)	383	199	600	503	1.478	756	218
Pazarlık Payı	25%	10%	30%	30%	40%	30%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL/m ²)	287	179	420	352	887	529	196
Konumu	-5%	5%	10%	5%	-5%	-10%	5%
Alanı ve Geometrisi	-15%	-10%	-20%	-12%	-25%	-20%	-15%
Yapılaşma Şartları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hisse Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-20%	-5%	-10%	-7%	-30%	-30%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	230	170	378	327	621	370	176
Ortalama (TL/m²)	325						

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, 159 Ada 46 Parselin satış değerinin **~325 TL/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkullerin kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası 156 Ada 345 Parselin alan olarak daha büyük olması ve konum olarak ana yola göre daha kötü konumda olması sebebiyle **300 TL/m²**, daha düzgün formda, daha küçük alanlı ve yola daha yakın olan 159 Ada 47 ve 52 Parsele **600 TL/m²**, 47 ve 52 Parsele göre biraz daha büyük ve geometrik olarak daha biçimsiz olan 159 Ada 50 Parsele ise **500 TL/m²** değer takdir edilmiştir.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." Belirtmesi yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olmaması ve gelir getirme potansiyelinin de olmaması dikakte alınarak Gelir Yaklaşımı Yönteminin uygulanmamasına karar verilmiştir.

Taşınmazların Pazar Değerinin tespitinde; **Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** kullanılacaktır.

6.2 Pazar Yaklaşımı

6.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın arsa değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, Satılmış-Satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak, değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, konum, parsel, alan gibi şerefiye kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan tarla emsalleri; "konum, parsel özellikleri ve alan büyüklüğü" gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık ve satılmış emsallerin yeterli olması sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın arsası için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Tarla Satış Değeri					
Ada	Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
156	345	392.044,06	300	117.613.218	117.613.000
159	46	175.336,82	325	56.984.467	56.984.000
159	47	82,91	600	49.746	50.000
159	50	7.749,97	500	3.874.985	3.875.000
159	52	373,22	600	223.932	224.000
Toplam		575.586,98			178.746.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkuller için toplamda KDV hariç **178.746.000 TL Pazar Değeri** takdir edilmiştir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

6.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Bölgedeki yeterli tarla emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaatı ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabilecek olması dikkate alınarak, değerlendirme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı analizinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

6.3.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullerin arsa değerlerinin takdiri için emsal olabilecek benzer nitelikte satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu, alan büyüklüğü, hisse durumu" gibi şerefiye kriterleri raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



Maliyet yönteminde kullanılacak tarla değeri hesaplaması aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Tarla Satış Değeri					
Ada	Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
156	345	392.044,06	300	117.613.218	117.613.000
159	46	175.336,82	325	56.984.467	56.984.000
159	47	82,91	600	49.746	50.000
159	50	7.749,97	500	3.874.985	3.875.000
159	52	373,22	600	223.932	224.000
Toplam		575.586,98			178.746.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkuller için toplamda KDV hariç **178.746.000 TL Pazar Değeri** takdir edilmiştir.

6.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan “sundurma yapıları, çevre duvarı vb...” işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 3 Şubat 2026 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri göz önünde bulundurulmuştur. (Bu tarihten günümüze yaklaşık enflasyon yansıması dikkate alınmıştır.) Yerinde yapılan incelemelerde, yapıların hangi yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş olup, yapıların yaşı ve bakım durumu ile alakalı eskimelerinin bulunduğu dikkate alınmış ve yıpranma oranı uygulanması uygun görülmüştür.

6.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizi göz önünde bulundurularak gayrimenkul için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ					
ARSA DEĞERİ					
Ada / Parsel	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
156 Ada 345 Parsel	392.044,06	300	-	-	117.613.000
159 Ada 46 Parsel	175.336,82	325	-	-	56.984.000
159 Ada 47 Parsel	82,91	600	-	-	50.000
159 Ada 50 Parsel	7.749,97	500	-	-	3.875.000
159 Ada 52 Parsel	373,22	600	-	-	224.000
TOPLAM	575.586,98				178.746.000
YAPI DEĞERİ					
Bina Adı	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
Nizamiye Binası	55,00	12.500	35%	100%	446.875
Koyun Ahır	3.000,00	15.100	40%	100%	27.180.000
Sığır Ağılı	3.000,00	15.100	40%	100%	27.180.000
Açık Padoklar	-	3.900	40%	100%	-
Malzeme Deposu	685,00	19.800	35%	100%	8.815.950
Yıkama Yeri	-	3.900	40%	100%	-
Küspe Çukuru	-	4.200	40%	100%	-
Arşiv Binası	720,00	19.800	35%	100%	9.266.400
Atölye Binası	2.026,00	19.800	35%	100%	26.074.620
Geçit	270,00	19.800	35%	100%	3.474.900
İdari Bina	910,00	19.800	25%	100%	13.513.500
Konuk Evi	330,00	19.800	30%	100%	4.573.800
Lojman	1.020,00	19.800	30%	100%	14.137.200
Lojman Depo	-	3.900	30%	100%	-
Su Deposu	145,00	19.800	40%	100%	1.722.600
Yakıt Deposu	-	4.200	40%	100%	-
Sucuk Olgunlaştırma	-	26.450	30%	100%	-
Kesim Alanı	2.142,00	26.450	30%	100%	39.659.130
Üretim Binası	2.093,00	26.450	30%	100%	38.751.895
Üretim Binası	1.848,00	26.450	30%	100%	34.215.720
Sosyal Tesis	815,00	19.800	30%	100%	11.295.900
Atıksu Arıtma Tesisi Binası	-	19.800	40%	100%	-
Atıksu Arıtma Havuzu	-	4.200	40%	100%	-



Açık Padok	-	3.900	40%	100%	-
Hindi Besi Padok (Kapalı)	-	15.100	40%	100%	-
Hindi Besi Padok (Açık)	-	3.900	40%	100%	-
Çoban Evi	-	12.500	40%	100%	-
Çoban Evi	-	12.500	30%	100%	-
TOPLAM BİNA DEĞERİ	19.059				260.308.490

GENEL TOPLAM

ARSA DEĞERİ		178.746.000
BİNA DEĞERİ		260.308.490
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER		99.337.610
TOPLAM		538.392.100
Yaklaşık Toplam		538.390.000

Maliyet Yaklaşımı Analizi ile gayrimenkullere YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ için toplamda KDV hariç **538.390.000 TL** takdir edilmiştir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ

ARSA DEĞERİ

ARSA DEĞERİ	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
156 Ada 345 Parsel	392.044,06	300	-	-	117.613.000
159 Ada 46 Parsel	175.336,82	325	-	-	56.984.000
159 Ada 47 Parsel	82,91	600	-	-	50.000
159 Ada 50 Parsel	7.749,97	500	-	-	3.875.000
159 Ada 52 Parsel	373,22	600	-	-	224.000
TOPLAM	575.586,98				178.746.000

YAPI DEĞERİ

Bina Adı	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
Nizamiye Binası	55	12.500	35%	100%	446.875
Koyun Ahır	3.000	15.100	40%	100%	27.180.000
Sığır Ağılı	3.000	15.100	40%	100%	27.180.000
Açık Padoklar	4.570	3.900	40%	100%	10.693.800
Malzeme Deposu	685	19.800	35%	100%	8.815.950
Yıkama Yeri	89	3.900	40%	100%	208.260
Küşpe Çukuru	128	4.200	40%	100%	322.560
Arşiv Binası	720	19.800	35%	100%	9.266.400
Atölye Binası	2.026	19.800	35%	100%	26.074.620
Geçit	270	19.800	35%	100%	3.474.900
İdari Bina	910	19.800	25%	100%	13.513.500
Konuk Evi	330	19.800	30%	100%	4.573.800
Lojman	1.020	19.800	30%	100%	14.137.200
Lojman Depo	22	3.900	30%	100%	60.060
Su Deposu	145	19.800	40%	100%	1.722.600
Yakıt Deposu	38	4.200	40%	100%	95.760
Sucuk Olgunlaştırma	630	26.450	30%	100%	11.664.450
Kesim Alanı	2.142	26.450	30%	100%	39.659.130
Üretim Binası	2.093	26.450	30%	100%	38.751.895
Üretim Binası	1.848	26.450	30%	100%	34.215.720
Sosyal Tesis	815	19.800	30%	100%	11.295.900
Atıksu Arıtma Tesisi Binası	310	19.800	40%	100%	3.682.800
Atıksu Arıtma Havuzu	700	4.200	40%	100%	1.764.000
Açık Padok	1.490	3.900	40%	100%	3.486.600
Hindi Besi Padok (Kapalı)	1.660	15.100	40%	100%	15.039.600
Hindi Besi Padok (Açık)	1.414	3.900	40%	100%	3.308.760
Çoban Evi	60	12.500	40%	100%	450.000
Çoban Evi	95	12.500	30%	100%	831.250
TOPLAM BİNA DEĞERİ	30.265,00				311.916.390

GENEL TOPLAM

ARSA DEĞERİ		178.746.000
BİNA DEĞERİ		311.916.390
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER		99.337.610
TOPLAM		590.000.000
Yaklaşık Toplam		590.000.000



Maliyet Yaklaşımı Analizi ile gayrimenkullere MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ için toplamda KDV hariç **590.000.000 TL** takdir edilmiştir. Mevcut durum değeri yalnızca bilgilendirme amaçlı verilmiştir.

6.4 Gelir Yaklaşımı

6.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Seğeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı



veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, imar durumu, üzerinde yer alan yapılar, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının **“Entegre Et Tesis”** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın bugünkü Pazar Değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo	Değer (TL) – KDV hariç
Pazar Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri 178.746.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri 538.390.000
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri -

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre belirlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde ise Pazar Yaklaşımı ile bulunan arsa değerine mevcut yapıların değeri eklenmiştir. Ayrıca arsa üzerinde bulunan harici müteferrik işler dahil edilerek Maliyet Yaklaşımına göre bulunan değer Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

Buna göre gayrimenkullerin toplam Yasal Pazar Değeri için **538.390.000.-TL (Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Üç Yüz Doksan Bin.-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mahallinde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu gayrimenkuller Entegre Et Tesisi olarak kullanılmaktadır.

Van Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan Fiziki Kadastro Pafta incelemesinde, parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmının kadastro paftalarına işli olduğu tespit edilmiştir. Fiziki kadastro paftalarına işlenmiş yapıların, TKGM Parsel Sorgu web sitesi üzerinden incelenen "bağlı detaylar" alt başlığında bulunan paftalara işli yapılarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Edremit Belediyesi, Van Büyükşehir Belediyesi, Van Tapu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Van İl Müdürlüğü arşivlerinde yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu taşınmazlara ait İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje vb. evrakların bir kısmının yangın, deprem vb. sebeplerle bulunamadığı/kaybolduğu bilgisi edinilmiştir. Buna göre değerlemeye konu yapıların yasallığı; ulaşılan belgelere (Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Vaziyet Planı vb.) ve kadastro paftasında işlenmiş olması durumuna göre belirlenmiş, kadastro paftasında işlenmiş yapılar Yasal Durum Değerine konu edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilen ancak Kadastro Paftalarında işlenmemiş yapılar için Yapı Ruhsatı süreçlerinin tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

-Değerleme konusu taşınmazlardan 156 ada 345 parsel, 159 ada 46 parsel ve 159 ada 52 parseller üzerinde; "Diğer (Konusu: Parsel Koruma Alanı İçerisindedir. Onaylanmış İmar Planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde, 5043 SK Kapsamında izin alınmadan Tarım Üretim Amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 26/11/2024 Sayı: 16715443" beyanı bulunmaktadır. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre; ileride yapılacak olan Uygulama İmar Planı'na göre parsellerin gelecekteki kullanım amaçlarını belirlemek amacıyla koyulmuş beyandır.



-Değerleme konusu taşınmazların tamamının üzerinde "Diğer (Konusu: 3402 sayılı Kanunun 22. maddesi kapsamında Kadastro Güncelleme Çalışmasına tabidir.) Tarih: 02.10.2020 Sayı: 2480326" beyanı bulunmaktadır. Bölgede yapılan/yapılacak kadastro yenileme çalışmasının oluşunu belirten beyandır. Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre çalışmanın tamamlandığı öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazların Tapu Kayıtları incelendiğinde, taşınmazların edinme sebeplerinin "3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili" olduğu ve çalışmanın tamamlandığı tespit edilmiştir.

-Değerleme konusu taşınmazlardan 159 ada 46 parsel ve 159 ada 47 parseller üzerinde "Diğer (Konusu: SAYISAL ALAN HATALIDIR) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre kadastro yenileme çalışmasıyla bu hatanın giderildiği öğrenilmiştir.

-Değerleme konusu taşınmazlardan 159 ada 47 parsel ve 159 ada 50 parseller üzerinde "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme." beyanı bulunmaktadır. Bu parseller üzerinde " kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacağını" gösteren beyandır. Karayolları Genel Müdürlüğü lehne konulmuş olup, Karayolları Müdürlüğünden alınan bilgiye göre bölgede herhangi bir projeleri bulunmamaktadır.

-Değerleme konusu taşınmazlardan 156 ada 345 parsel ve 159 ada 46 parseller üzerinde "4800000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır." Şerhi bulunmaktadır. Tesis yapılarıyla ilgili kira sözleşme beyanıdır. Sözleşme detayları ile ilgili bilgi alınamamıştır.

-Değerleme konusu taşınmazlardan 156 ada 345 parsel üzerinde "ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 1/0 dereceden 2250000.00 TL bedelle 25.12.2013 tarih, 1784 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür." ipoteki bulunmaktadır.

-Değerleme konusu taşınmazlardan 156 ada 345 parsel ve 159 ada 46 parseller üzerinde "ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 2/0 dereceden 12500000.00 TL bedelle 11.09.2017 tarih, 2325 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür." , "ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 3/0 dereceden 12500000.00 TL bedelle 30.01.2018 tarih, 317 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür." ve "ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 4/0 dereceden 110000000.00 TL bedelle 29.08.2023 tarih, 10471 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür." ipotekleri bulunmaktadır.

-Değerleme konusu taşınmazlardan 159 ada 46 parsel ve 159 ada 47 parseller üzerinde "ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 1/0 dereceden 5325000.00 TL bedelle 25.12.2013 tarih, 1783 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür." ipoteki bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yukarıda yazılan takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak;

-Değerleme konusu taşınmazlardan 159 ada 50 parsel ve 159 ada 52 parseller üzerinde "DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 17 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/11/2012 tarih 524666 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik)." ve "VAN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 25/03/2013 tarih 2012/101 D.İŞ sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik)." Şerhleri bulunmaktadır. Bu şerhler Kamulaştırma Kanunu gereğince parseller üzerinde kamulaştırma işlemleri yapıldığı/yapılacağını beyan eden şerhlerdir. İşlemlerin tamamlanıp tamamlanmadığı hakkında bilgi alınamamış ancak konu şerhler kaldırılana kadar taşınmazların ilgili kanun gereğince "...taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik."nin yasaklandığı tespit edilmiştir.

Bu şerhler 159 Ada 50 ve 159 Ada 52 Parsellerin devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması hariç, devredilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parseller üzerinde mevcutta faal "Entegre Et Tesisi" bulunmaktadır.



7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkulde tam mülkiyet söz konusudur. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.3) yatırımlara ilişkin esaslar 18. Maddesi 1. Fıkra (a), (b) ve (c) bentleri:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği " Beş Kargir Bina ve Su Deposu ve Bir Bekçi Kulübesi, Bir Kargir Fabrika ve Bir Kırış Tarla", "Kırış Arazisi" ve "Kanal" olup konu değerlendirme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.

7.9 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve Üzeri	20%



	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarih	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların tamamının "Entegre Et Tesisi" olarak kullanıldığından dolayı KDV oranı satış fiyatı üzerinden %20 olarak belirlenmiştir.



8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

1 Adet Entegre Et Tesisi	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
Pazar Değeri	538.390.000	646.068.000 TL
	(Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Üç Yüz Doksan Bin)	(Altı Yüz Kırk Altı Milyon Altmış Sekiz Bin)

%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812

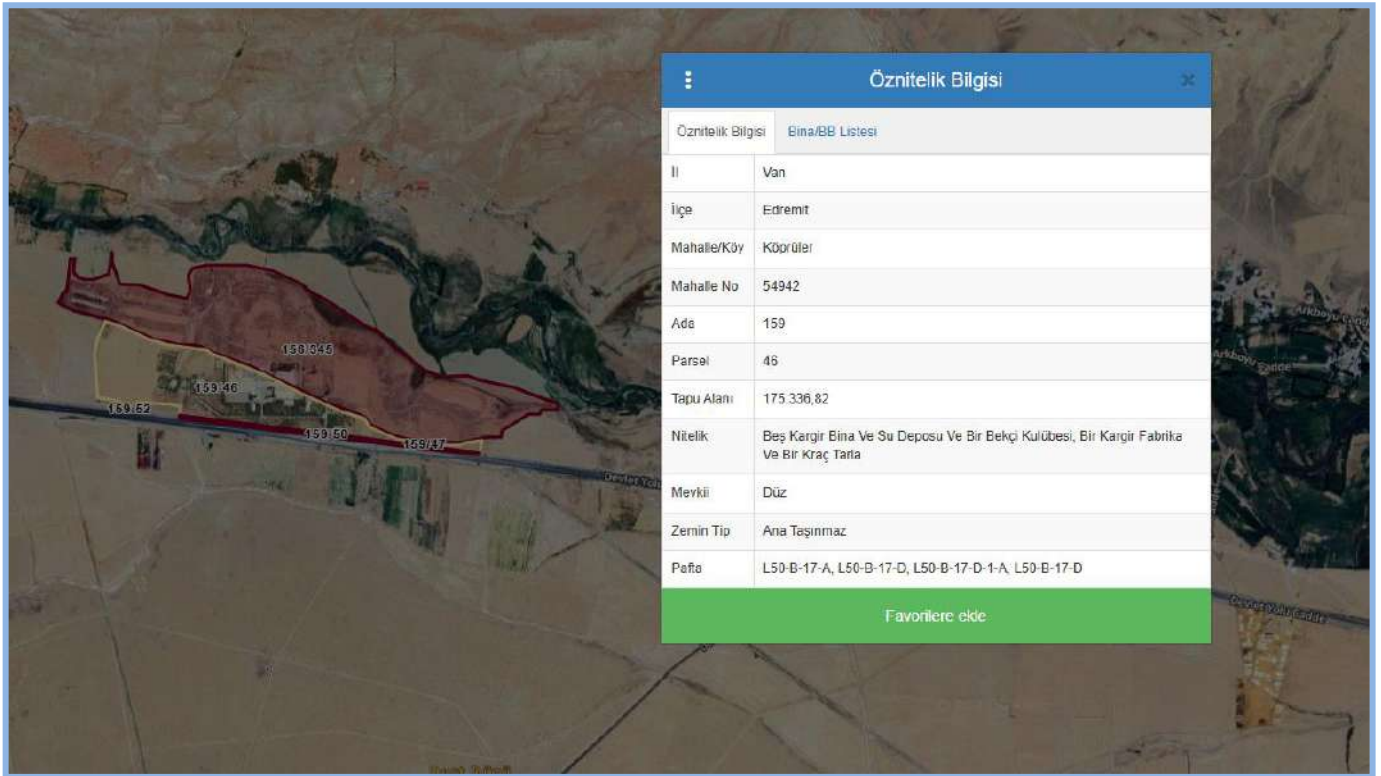
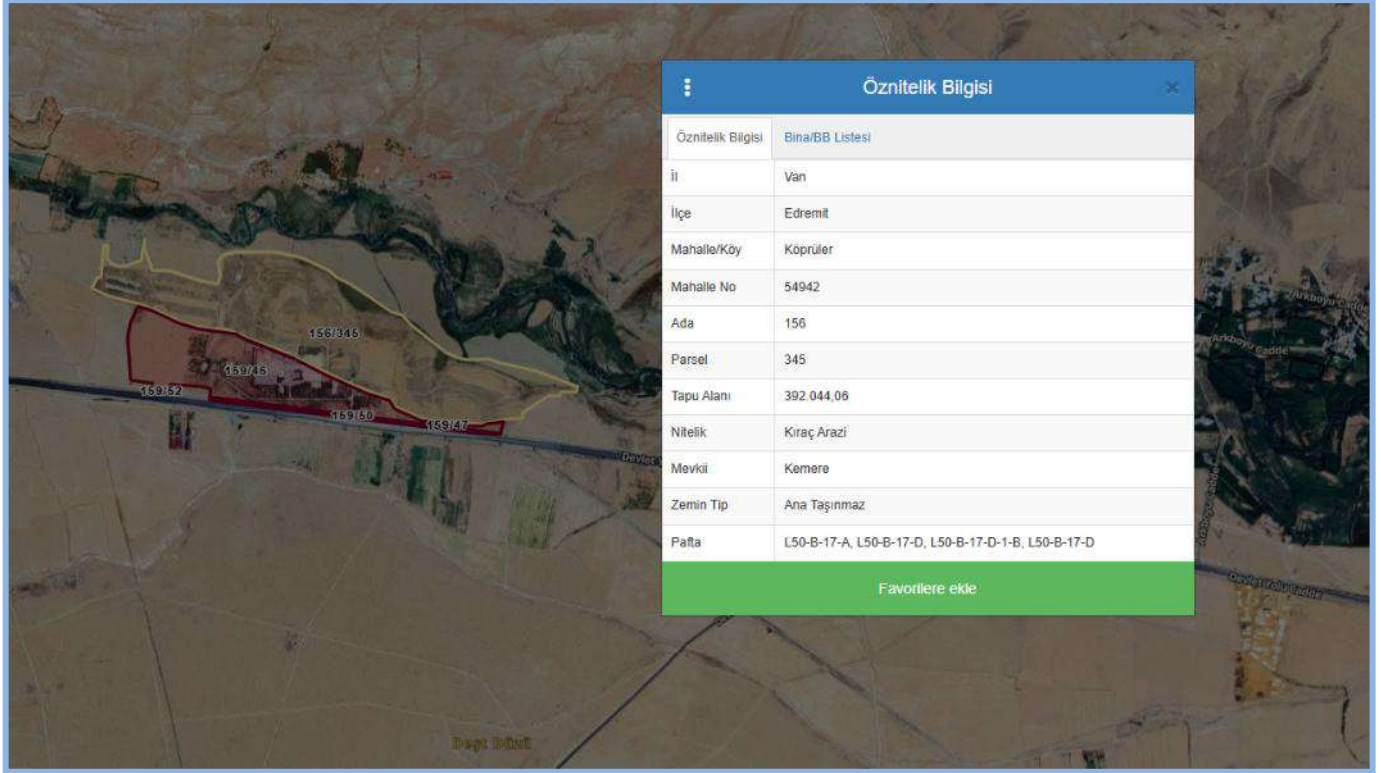


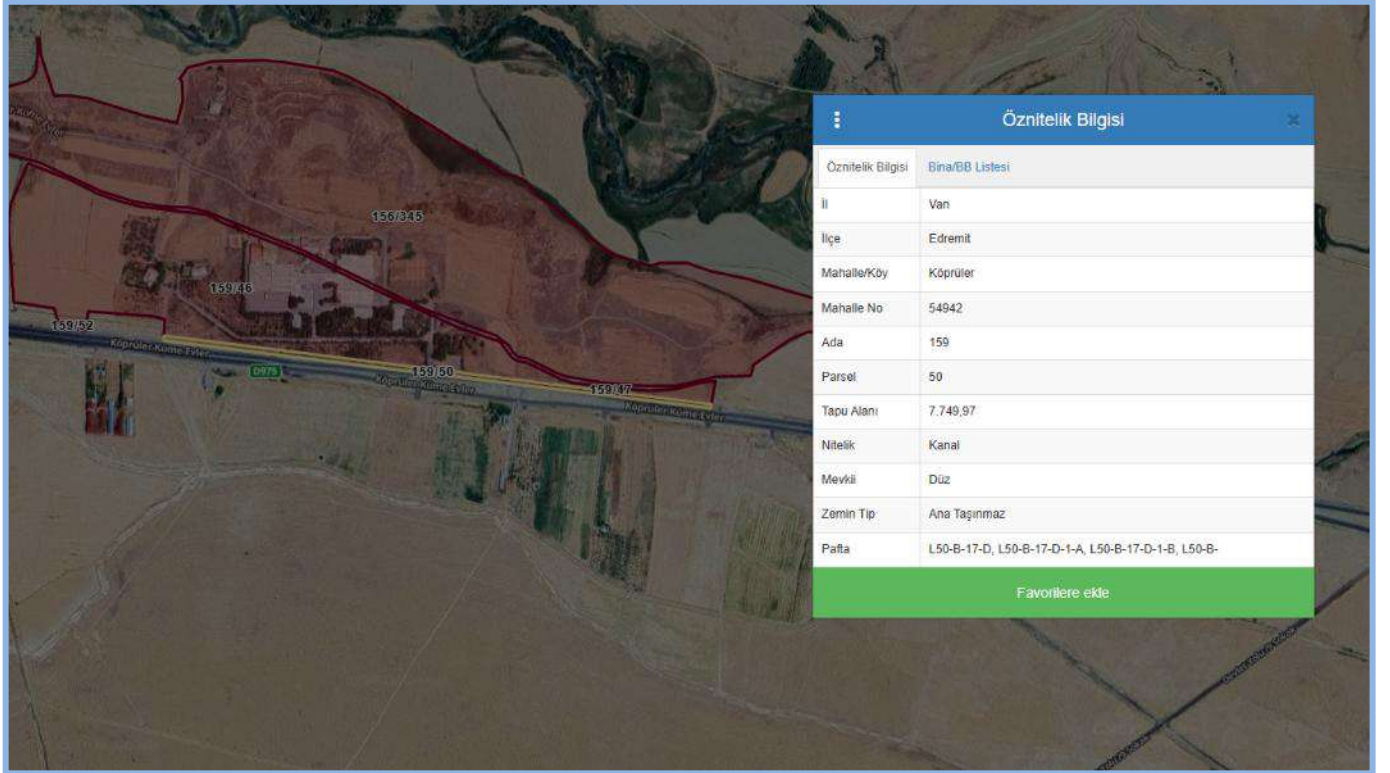
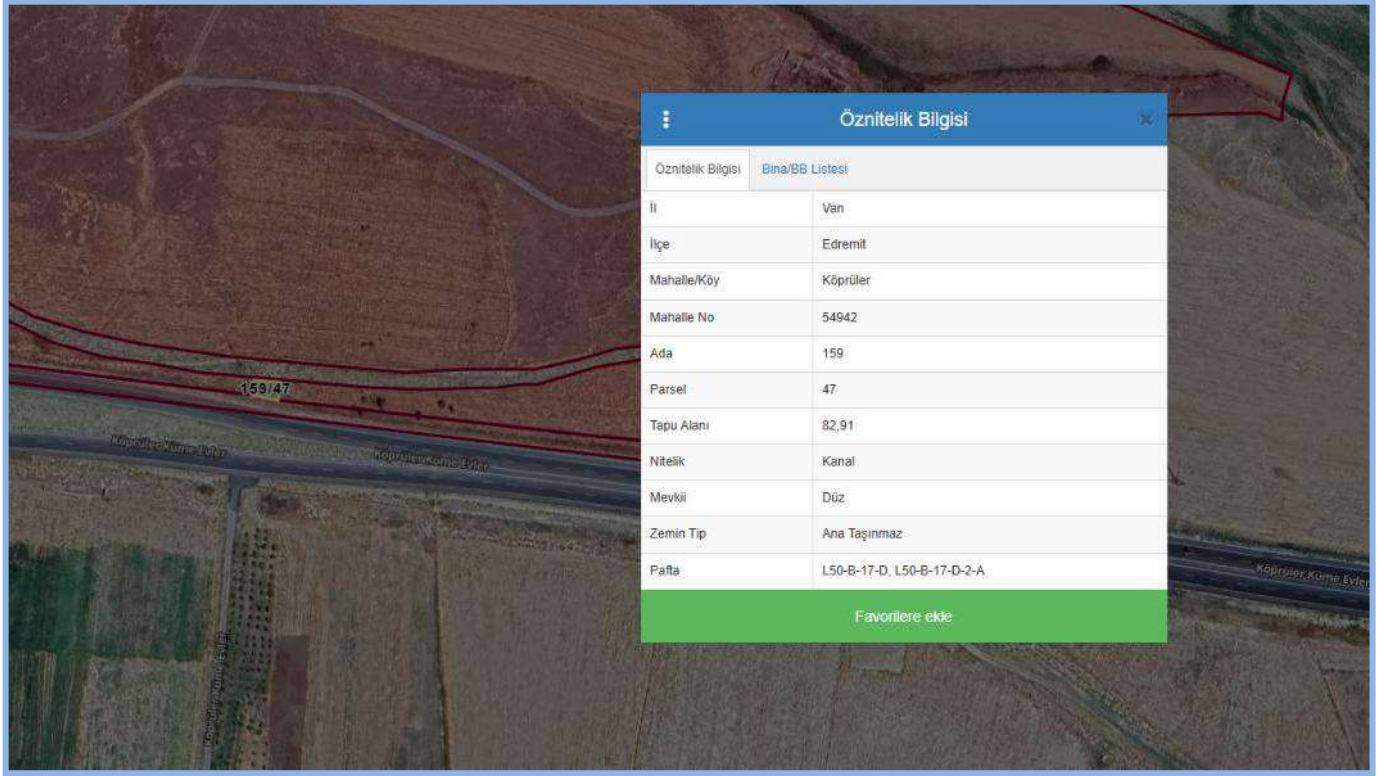
9. EKLER

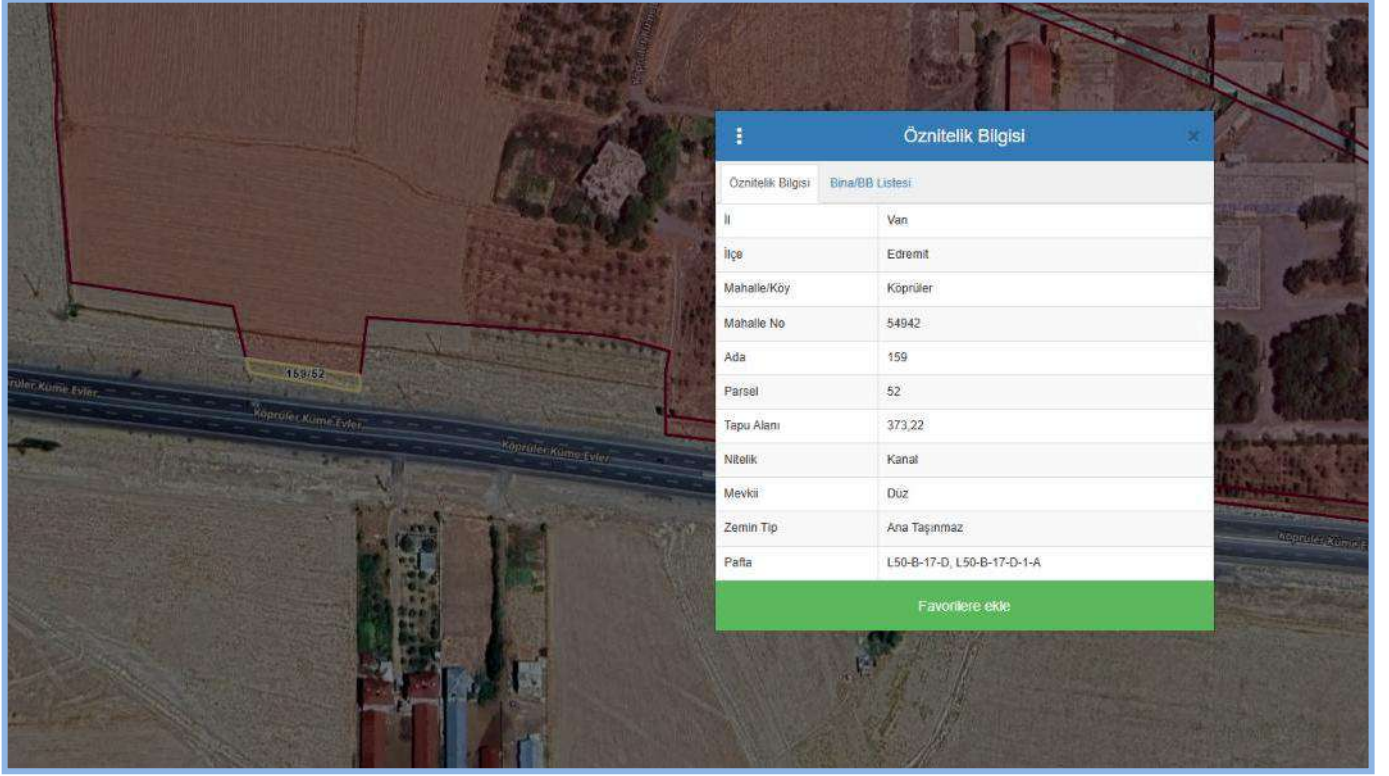
1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıtları
3. İmar Durumu
4. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Diğer Belgeler
5. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri



1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ







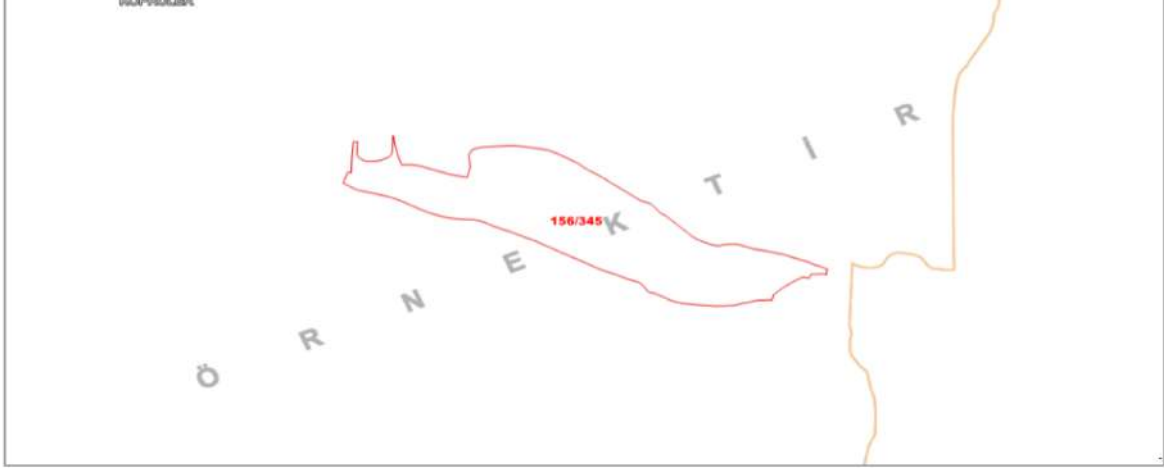
3. İMAR DURUMU

e-imar **van.bel.tr**
ELEKTRONİK İMAR UYGULAMASI

T.C. Van Büyükşehir BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı - Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü

Bu Belge VAN BÜYÜKŞEHİR Belediyesi Resmi Web Sitesinden 4.02.2026 Tarihinde Hazırlanmıştır.



↓ .KML İndir (¹)

.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/5000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (²)

Plan Fonksiyonu	Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.
-----------------	--

KADASTRO PARSELİ

İl	VAN	Pafta	-
İlçesi	EDREMIT	Ada/Parsel	156 / 345 Harita
Tapu Kütüğü	-	Parsel Alanı (¹)	392.044,06 m² (Tapu alanı değildir Bilgi)
Alan		Emsal	
Yoğunluk (ki/ha)		Hmax	-

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	-
Cadde / Sokak	-
Kapı No	Mevcut değil Harita Parsel Kapı Listesi

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (³)

Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=39° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 614541.46m - YUKARI (X) = 4244484.54m
Coğrafi Koordinat	38°19'33.232" N 43°18'35.574" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgula

(¹)UYARI: Tapu alanı değildir!

(²)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

(³)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.

(⁴)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad'de kullanabilirsiniz.

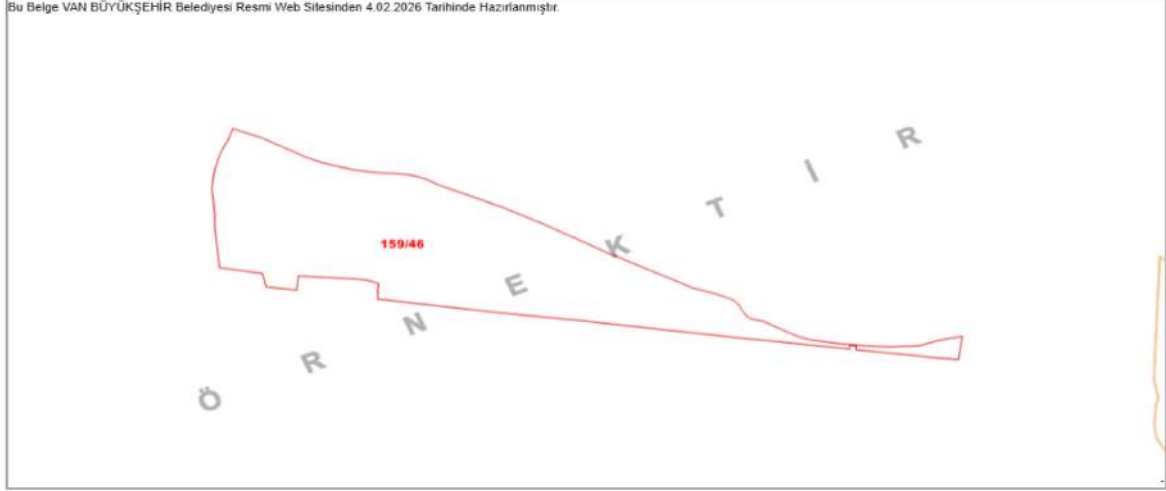
YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 04.02.2026 tarihinde hazırlanmıştır.

netcad

Bu Belge VAN BÜYÜKŞEHİR Belediyesi Resmi Web Sitesinden 4.02.2026 Tarihinde Hazırlanmıştır.



[.KML İndir \(¹\)](#) [.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR](#)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/5000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (²)	-
Plan Fonksiyonu	Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.

KADASTRO PARSELİ	
İl	VAN
İlçesi	EDREMIT
Tapu Kütüğü	-
Pafta	-
Ada/Parsel	159 / 46 Harita
Parsel Alanı (¹)	175.336,82 m² (Tapu alanı değildir! Bilgi)
Alan	
Yoğunluk (ki/ha)	
Emsal	
Hmax	-

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	-
Cadde / Sokak	-
Kapı No	Mevcut değil Harita Parsel Kapı Listesi

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (³)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=39° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 614179.07m - YUKARI (X) = 4244352.08m
Coğrafi Koordinat	38°19'29.103" N 43°18'20.582" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgula

(¹)UYARI: Tapu alanı değildir!

(²)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

(³)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.

(⁴)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad'de kullanabilirsiniz.

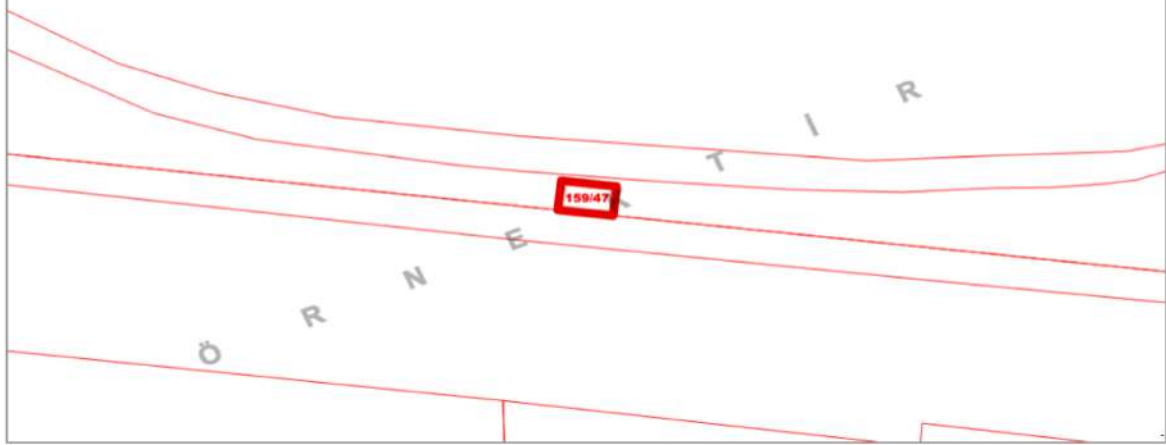
YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 04.02.2026 tarihinde hazırlanmıştır.



Bu Belge VAN BÜYÜKŞEHİR Belediyesi Resmi Web Sitesinden 4.02.2026 Tarihinde Hazırlanmıştır.



[.KML İndir \(1\)](#) [.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR](#)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/5000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (2)	-
Plan Fonksiyonu	Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.

KADASTRO PARSELİ	
İl	VAN
İlçesi	EDREMIT
Tapu Kütüğü	-
Pafta	-
Ada/Parsel	159 / 47 Harita
Parsel Alanı (1)	82,91 m² (Tapu alanı değildir) Bilgi
Alan	
Yoğunluk (ki/ha)	
Emsal	
Hmax	-

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	-
Cadde / Sokak	-
Kapı No	Mevcut değil Harita Parsel Kapı Listesi

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=39° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 614972.74m - YUKARI (X) = 4244161.32m
Coğrafi Koordinat	38°19'22.553" N 43°18'53.136" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgula

(1)UYARI: Tapu alanı değildir!

(2)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

(3)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.

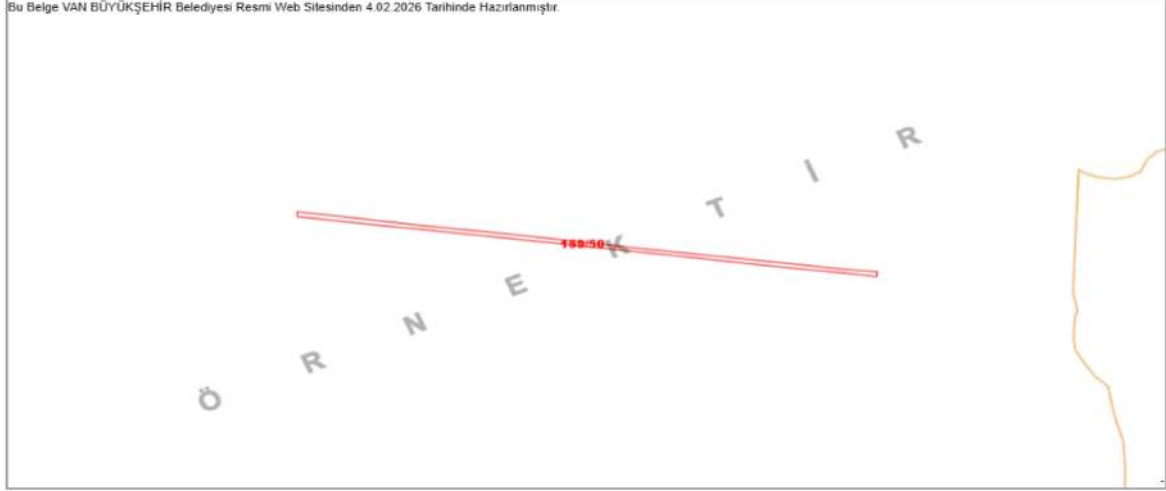
(4)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad'de kullanabilirsiniz.

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 04.02.2026 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu Belge VAN BÜYÜKŞEHİR Belediyesi Resmi Web Sitesinden 4.02.2026 Tarihinde Hazırlanmıştır.



[.KML İndir \(¹\)](#) [.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR](#)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/5000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (²)	-
Plan Fonksiyonu	Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.

KADASTRO PARSELİ	
İl	VAN
İlçesi	EDREMIT
Tapu Kütüğü	-
Pafta	-
Ada/Parsel	159 / 50 Harita
Parsel Alanı (¹)	7.749,97 m² (Tapu alanı değildir! Bilgi)
Alan	-
Yoğunluk (ki/ha)	-
Emsal	-
Hmax	-

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	-
Cadde / Sokak	-
Kapı No	Mevcut değil Harita Parsel Kapı Listesi

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (³)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=39° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 614594.53m - YUKARI (X) = 4244195.64m
Coğrafi Koordinat	38°19'23.840" N 43°18'37.590" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgula

(¹)UYARI: Tapu alanı değildir!

(²)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

(³)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.

(⁴)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad'de kullanabilirsiniz.

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 04.02.2026 tarihinde hazırlanmıştır.



4. YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE DİĞER BELGELER

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum Edremit Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi 13-04-1995	3. Ruhsat Numarası -1-
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapi	5. Mahallesi Gürpınar Yolu üzeri Edremit	6. Pafta No N:1.50.b.13 d.179
7. Ada No 347-350	8. Yıkılma Türü -	9. Yıkılma Tarihi -
10. İmar Durumu Numarası -	11. İnşaat Türü -	12. Yıkılma Türü -
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Tapu Sicil müdürlüğü VAN	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 1978	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası -
16. Adı Soyadı / Ünvanı Van-Et Entegre Et San. ve Tic. A.Ş.	20. Adı Soyadı / Ünvanı Van-Et Entegre Et San. ve Tic. A.Ş.	21. Kurum Sicil Numarası -
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi VAN	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası -	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi VAN
19. Adresi Gürpınar Yolu üzeri Edremit	24. Adresi Gürpınar Yolu üzeri Edremit	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası -
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı Sıcak Oluşturucu	26. Ünite Sayısı 1	27. Yüz Ölçümü 464
28. Yol Seyriyatı Abzanda Kat Sayısı -	29. Yol Seyriyatı Üstünde Kat Sayısı 1	30. Toplam Kat Sayısı 1
31. Yapının Yüksekliği 3.50	32. 1 m ² arın Maliyet 2.924.000	33. Yapının Sınıfı 3
34. Yapının Grubu A	35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 1.356.736.000 TL.	36. Ait Olduğu Yıl 1995
37. Yapının Arsa Değeri 10.000.000	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 1.366.736.000 TL.	39. İskeletin Cinsi Çelik
40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi Çelik	42. Mimari Proje 1
43. Statik Proje -	44. Tesisat Projeleri 1	45. Dolgu Toplamı -
46. Kazı Toplamı -	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı -	48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer Harabe Köy
49. Adı Soyadı B. Adnan BÜYÜK HERKÜL	50. Adresi Van-Et Entegre Et San. ve Tic. A.Ş.	51. Taahhüdü -
52. Kurum Sicil No DİPNO 310	53. Oda Sicil No 173	54. İmza [İmza]
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti Yol- Kanal Harcı	56. Makbuz Tarihi 19-4-1995	57. Makbuz No 16610
58. Tutarı (TL) 13.920.000-	59. Açıklama Trak. Komisyonunun gün ve ... Sayılı Kararı gereğince parselinden otopark ihtiyacı karşılanamadığından ... TL Otopark bedeli tahvil edilmiştir.	60. Otopark Harcı -
61. Dözenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İLHAMİ İLHAN EDREMIT BELEDİYE BAŞKANI	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İLHAMİ İLHAN EDREMIT BELEDİYE BAŞKANI	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür İLHAMİ İLHAN EDREMIT BELEDİYE BAŞKANI

5194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

TAN KIRTASİYE LTD.ŞTİ. (ST. 399) 4000 Adet 75, 8737

1. Yapı Sahibine 2. Belediyede kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI
[BUILDING LICENCE]İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ
VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ
KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS İFSAİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum EDİRİT BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 04.12.2000		3. Ruhsat Numarası 24	
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni yapı		5. Mahallesi Köprüler kenere mevki		6. VAN.L.50. b.17.a.17.a	
7. Ada No ---		8. Parsel No 587		9. İmar Durumu Tarihi ---	
10. İmar Durumu Numarası ---		11. İsim Türü ---		12. Yıkıl Türü ---	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Van merkez tapu tesvil müdürlüğü		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 28.06.1993		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 42	
YAPI SAHİBİNİN					
16. Adı, Soyadı / Ünvanı Van Entegre Et San.Tic.A.Ş		20. Adı, Soyadı / Ünvanı Van entegre et sah.tic. a.ş		21. Kurum Sicil No. ---	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi VAN VERGİ DAİRESİ		18. Vergi Dairesi Sicil No. 9220039184		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi VAN VERGİ DAİRESİ	
23. Vergi Dairesi Sicil No. 9220039184		24. Adresi Gürpınar 12.km. van et tesisleri Gürpınar /VAN			
19. Adresi Gürpınar 12. km. Van et tesisi Gürpınar /VAN					
25. Yapının Her Bir Ünitelerinin Kullanılma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği	32. 1m ² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
35. İnşaatın Toplam Maliyeti K ² (Arsa Hariç) 129 871 300 000		36. Alt Olduğu Yıl 2000	37. Yapının Arsa Değeri ---	38. Toplam Maliyet Arsa Dahil 129 871 300 000	
39. İskeletin Cinsi Çelik/Karkas		40. İskeletin Dolgu Maddesi Çelik /karkas		41. Yığma Yapının Cinsi Çelik /karkas	
RUHSAT EKİ PROJELER					
42. Mimari Proje İrfan SEZER Yüksek Mimar		43. Adı, Soyadı ABDULLAH ZEXTUNLU			
43. Statik Proje Kınacı Müh.Mim.Müh.LTD.ŞTİ		44. Adresi VAN ET AŞ. GÜRPINAR /VAN			
45. Elektrik tesisi: Faruk TUĞRUL		46. Tesisat tesisi: Şehabettin KAYMAZ			
47. Harici Çıkacak Kazı Toplamı ---		48. Harici Çıkacak Kazı Toplamının Dokümanca Yer ---			
49. Harici Çıkacak Kazı Toplamının Dokümanca Yer ---		50. Oda Sicil No. KZ 11900			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
51. Gelirin Mahiyeti	52. Mabuz Tarihi	53. Mabuz No.	54. Tutarı (TL.)	55. Açıklama	56. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				Yapı kullanma izni Alınmadan yapı kullanılamaz.	Komisyonunun gün ve sayılı karar gereğince parselinden otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
22373 Nolu makbuzla harçlar- la ilgili ilişkisi kesilmiştir.				Toplam	
3194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı ve İmzası EDİRİT BEL.BAŞ. Hecet BAYRAM		62. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür EDİRİT BEL.BAŞ. Hecet BAYRAM		63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür EDİRİT BEL.BAŞ. Hecet BAYRAM	

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ
VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ
KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum EDREMIT BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 09.04.2001		3. Ruhsat Numarası 02	
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni yapı		5. Mahallesi Köprüler kemer mevki		6. Parsel No. 587	
7. Ada No. VAN.L.50.		8. Parsel No. ---		9. İmar Durumu Tarihi	
10. İmar Durumu Numarası		11. İnşaat Türü		12. Yakıt Türü	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Van merkez tapu tesçil müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 28.06.1993		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 42	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı, Soyadı / Ünvanı Van Entegre Et San.Tic.A.Ş			20. Adı, Soyadı / Ünvanı Van Entegre Et San.Tic.A.Ş		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Van Vergi Dairesi			21. Kurum Sicil No. 9220039184		
18. Vergi Dairesi Sicil No. 9220039184			22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Van Vergi Dairesi		
23. Vergi Dairesi Sicil No. 9220039184			24. Adresi Gürpınar 12.km van et tesisleri Gürpınar / Van.		
19. Adresi Gürpınar 12. km van et tesisi Gürpınar/Van			25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanılma Maksudı		
26. Ünite Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi	
29. Yol Seviyesi		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği	
32. 1m² sinin Maliyeti		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu	
WC		1		40	
Soyunma odası		1		40	
Toplam		2		80	
35. İnşaatın Toplam Maliyeti 5926700000		36. Ait Olduğu Yıl 2001		37. Yapının Arsa Değeri ---	
38. Toplam Maliyet Arsa Dahil 5 926 700 000		39. İskeletin Cinsi Betonarma		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla	
41. Yığma Yapının Cinsi Betonarma		42. Mimari Proje Aydın MIZRAK Hat.İnş.Mimarlık		43. Statik Proje Hal KESER Him-Ke LTD.ŞTİ	
44. Tesisat Projesi Faruk Tuğrul. Elektrik Proje Şahabettin Kaymaz Tesisat		45. Dolgu Toplamı ---		46. Kazı Toplamı ---	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı ---		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökeleceği Yer		49. Adı, Soyadı Abdulgani ZEYTUNLU	
50. Adresi VAN Et A.Ş Gürpınar/VAN		51. Taahhüdü		52. Kurum Sicil No. 11900	
53. Oda Sicil No.		54. İmzası		55. Gelinir Mahiyeti	
56. Mubuz Tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutarı (TL)	
59. Açıklama		60. Otopark Harcı		61. Düzenleyen Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür	
62. Kontrol Eden Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür		63. Onaylayan Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür		64. Otopark Harcı	
65. Otopark Harcı		66. Otopark Harcı		67. Otopark Harcı	
68. Otopark Harcı		69. Otopark Harcı		70. Otopark Harcı	
71. Otopark Harcı		72. Otopark Harcı		73. Otopark Harcı	
74. Otopark Harcı		75. Otopark Harcı		76. Otopark Harcı	
77. Otopark Harcı		78. Otopark Harcı		79. Otopark Harcı	
80. Otopark Harcı		81. Otopark Harcı		82. Otopark Harcı	
83. Otopark Harcı		84. Otopark Harcı		85. Otopark Harcı	
86. Otopark Harcı		87. Otopark Harcı		88. Otopark Harcı	
89. Otopark Harcı		90. Otopark Harcı		91. Otopark Harcı	
92. Otopark Harcı		93. Otopark Harcı		94. Otopark Harcı	
95. Otopark Harcı		96. Otopark Harcı		97. Otopark Harcı	
98. Otopark Harcı		99. Otopark Harcı		100. Otopark Harcı	

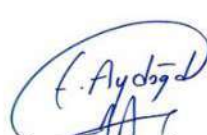
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi kefen kurumunda kalmak üzere 1 nüshası Mali ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi)	Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod								
EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIĞI		11.05.2001	03	Kullanma									
5. Mahalle, cadde/sokak, birta no. Köprüler kenar Mevki													
6. Var 1.50B 17A	7. Ada No	8. Parsel No	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası									
		587											
11. Tapu tescil belgesi veren kurum	12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. Isınma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatnamesi-nin tarihi ve numarası								
VAN MERKEZ TAPU TESCİL MÜDÜRLÜĞÜ	28.06.1993			04.12.2000/24									
13. Tapu tescil belgesi No	15. Yakıt türü	Kod											
42													
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı / ünvanı	Kod	22. Adı soyadı / ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası									
Vanet entegre et san.tic.a.Ş.		Vanet entegre et san.tic.a.Ş.											
19. Bağlı olduğu vergi dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası										
21. Adresi: Gürpınar 12.km. van et tesis EDREMIT / VAN			26. Adresi: Gürpınar 12.kmVan et tesisleri EDREMIT / VAN										
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod								
Parçalaması		1		540									
Soğuk hava deposu		1		140									
Kesimhane hol		1		450									
Küklene boğaltma		1		170									
Toplam		4		1300									
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)	38. Alt olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)										
162.339.125.000	2001		162339125000										
41. İskeletin cinsi	42. İskeletin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod									
Çelik Karkas	Çelik karkas		Çelik Karkas										
44. Yapı ile ilgili özellikler													
☒ Elektrik	☐ Hava gazı	☐ Doğal gaz	☐ Kalorifer	☒ Şehir suyu	☒ Sıcak su								
☒ Kanalizasyon	☐ Foseptik	☐ Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)										
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama													
46. Konutla ilgili özellikler													
Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı*	47. Dairelennin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke
Daire sayısı									olan				
Bir dairenin Yüzölçümü									olmayan				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.													
BİNA MAHALLINİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER													
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih					
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ													
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası							52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih						
Hacer AYRAM Edremit Belediye Başkanı							Hacer AYRAM Edremit Belediye Başkanı						

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 11.01.2010	No : 401232
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	
Mehmet Onur ÇAKMAKLI	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi:05.03.2020	Belge No: 2019-01.3138
Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI (T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

