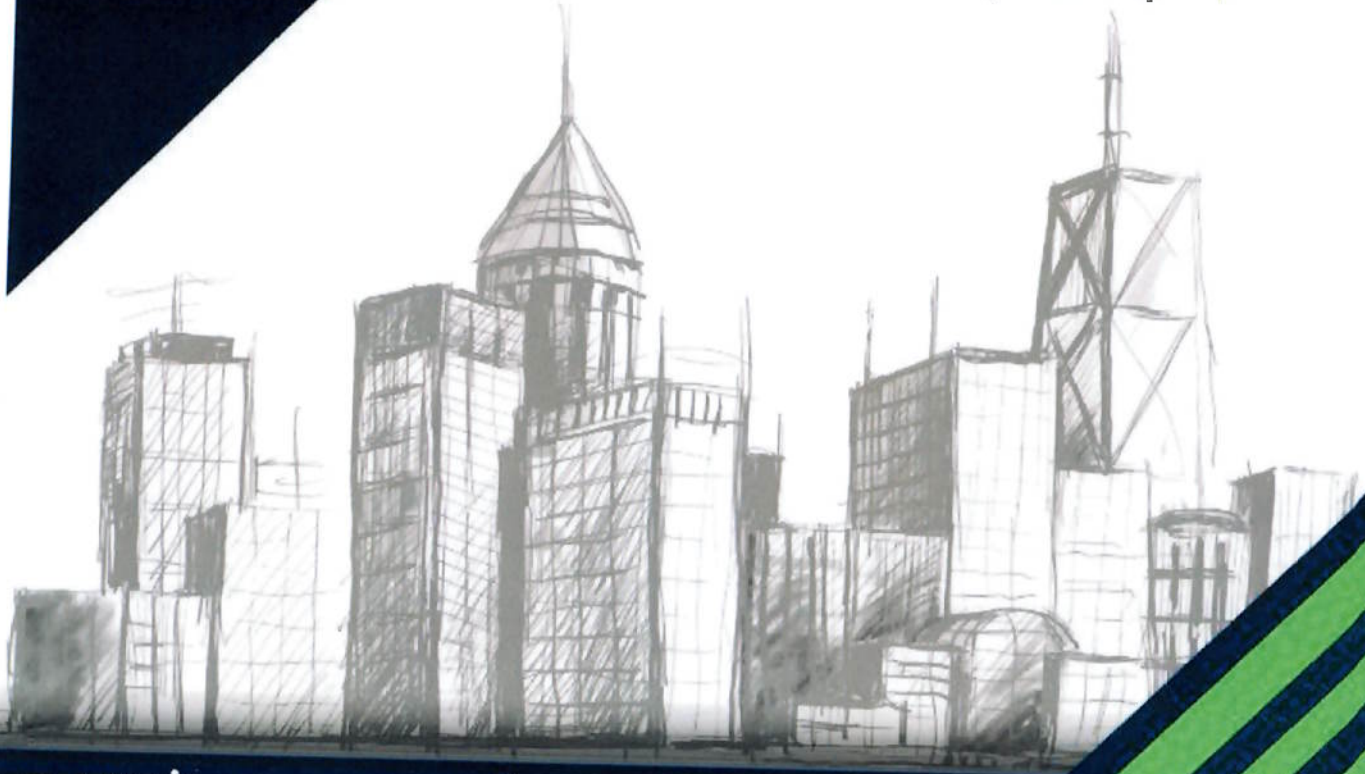


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

akademi

Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

QUICK SİGORTA A.Ş.

Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi
162 Ada, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 266,
267, 268, 271, 274, 275 ve 276 Parseller

AYCAN
EGE

Bu belge
***** kimlik
numaralı AYCAN
EGE tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih:
29/12/2025 09:48

ALI
PARLAK

✓
e-imza

Samim
Cereb

✓
e-imza

Quick Sigorta Anonim Şirketi'ne,

Kuruluşunuz ile Şirketimiz arasında düzenlenen 03/12/2025 tarihli "Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi" gereği, mülkiyetinizde yer alan, Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mahalle İçi Mevkii, L52D21B-4A pafta, 162 ada, 256 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52D21B-4A-4B pafta, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52D21B-4B pafta, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54m² yüz ölçümlü, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü ve 162 ada, 276 parsel numaralı, 4.617,75m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerin, güncel pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla gayrimenkul değerleme çalışmaları yapılarak, tarafımızca bu gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmiştir.

Gayrimenkullerin değerlemesi, Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) bağlı kalınarak yapılmıştır. Gayrimenkullerin değerleri takdir edilirken "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Gayrimenkul değerleme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında, gayrimenkullerin güncel değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Rapora konu gayrimenkullerin, 31/12/2025 tarihi itibarıyla pazar değerleri toplamı aşağıda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	7.680.000.-TL
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri	8.448.000.-TL

Gayrimenkul değerleme çalışmasında Şirketimizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Farklı gayrimenkul değerleme çalışmalarında sizlere hizmet vermekten mutluluk duyacağımızı bilmenizi isteriz.

Saygılarımızla.

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

A-GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU BEYANLARI, KABULLERİ VE ÖNGÖRÜLERİ	6
B-DEĞER TANIMLARI	7
C-DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	10
1.1. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Konusu, Tarihi ve Numarası	10
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayanların Bilgileri	10
1.3. Gayrimenkul Değerleme Tarihi	10
1.4. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	10
1.5. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	10
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	11
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	11
2.1. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi	11
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	11
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	11
2.4. İşin Kapsamı	11
3. DEMOGRAFİK, EKONOMİK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ	12
3.1. Demografik Veriler	12
3.2. Ekonomik Veriler	13
3.3. Gayrimenkul Sektörü Verileri	14
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
4.1. Gayrimenkulün Tanımı	16
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri	16
4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
4.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.2.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgilerinin İncelenmesi	19
4.2.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	19
4.3. Gayrimenkule Ait Yasal İzinler ve İmar Durum Bilgileri	19
4.3.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlara Ait Bilgiler	19
4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Ve Benzeri Durumlara Dair Bilgiler	20
4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri Hakkında Bilgiler	20
4.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler	20
4.3.6. Gayrimenkule Ait İmar Durum Bilgileri	20

4.3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	21
4.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	21
4.5. 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	21
5. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ	21
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
6.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	22
6.2. Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
6.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
6.4. Gayrimenkulün Kullanım Amacı	23
7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞLEMİNİ VE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
7.1. Gayrimenkul Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler	23
7.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler	24
7.2.1. Güçlü Yönler	24
7.2.2. Zayıf Yönler	24
7.2.3. Fırsatlar	24
7.2.4. Tehditler	24
8. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	24
8.1. Pazar Yaklaşımı	24
8.1.1. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri	24
8.1.2. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	25
8.1.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
8.2. Maliyet Yaklaşımı	27
8.2.1. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri	27
8.2.2. Arsa Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	27
8.2.3. Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler	27
8.2.4. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
8.3. Gelir Yaklaşımı	27
8.3.1. Projeye İlişkin Bilgiler	27
8.3.1.1. Konut Nitelikli Proje	27
8.3.2. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri	28
8.3.3. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	29
8.3.4. İndirge/İskonto/Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi	30
8.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	31

8.4. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
8.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	33
8.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	33
8.7. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	33
8.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	34
9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
9.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
9.3. Gayrimenkulün Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
9.4. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
9.5. 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	34
9.6. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
10. SONUÇ	35
10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
10.2. Nihai Değer Takdiri	36
11. EKLER	37

A-GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU BEYANLARI, KABULLERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Gayrimenkul değerlendirme raporunda sunulan bulgular, temin edilen bilgiler çerçevesinde gerçek ve doğrudur.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunda yer alan analizler, fikirler ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve kısıtlayıcı koşullarla sınırlıdır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporu, tarafsız ve önyargısız analizlerden, fikirlerden ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın ve Şirketimizin, gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulle veya gayrimenkullerle, mevcut veya potansiyel menfaati, ilişkisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın ve Şirketimizin, gayrimenkul değerlendirme raporunu talep eden kişi/şirket/kurum ile ilişkisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporuna konu gayrimenkul veya gayrimenkuller, gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından kişisel olarak denetlenmiş, ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılmıştır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımız, gayrimenkul değerlendirme raporunun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime haiz bulunmaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme hizmetinin bedeli, gayrimenkul değerlendirme raporunun her hangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Gayrimenkul değerlendirme çalışması, ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın, gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimleri mevcuttur.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanmıştır.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, 01/02/2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile Kurul Karar Organının 22/06/2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017"na uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLERİMİZ VE ÖNGÖRÜLERİMİZ

- Gayrimenkul değerlendirme raporu, Şirketimiz ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun hazırlandığı tarih itibarıyla temin edilebilen bilgi, belge ve piyasa koşullarına göre azami dikkatle hazırlanmıştır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunda belirtilen geleceğe yönelik tahminlere ve projeksiyon parametrelerine, gayrimenkul değerlendirme raporunda tahmin ve kanaat edilen sonuçlara yardımcı olması amacı ile yer verilmiştir. Bu gayrimenkul değerlendirme raporuna konu olan projeksiyonlar, değerlendirme sürecindeki mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasası dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Gayrimenkul değerlemesinde, gayrimenkul değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda, zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb., herhangi bir riskin mevcut olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkul değerlendirme raporu, değerlemeye konu gayrimenkulle veya gayrimenkullerle

ilgili resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen dokümanlar ve arşiv kayıtlarındaki dijital/fiziksel bilgi, belge ve verileriyle hazırlanmıştır. İmar dosyalarında bazı durumlarda olduğu düşünülen/iddia edilen veriler bulunamayabilir. Bu nedenle resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir. Raporun söz konusu bu durumdan etkilenmesinden ötürü Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

- Gayrimenkul değerlendirme işleminin başlangıcı ve teslimi süresince ilgili Müşteri ve resmi kurumlar tarafından gizlenmiş/saklanmış, herhangi bir bilgi/veri olmadığı varsayılmıştır. Gayrimenkulün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkul sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı, en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgi ve belgelerin gerçekliği teyit edilmemiştir.
- Gayrimenkul değerlendirme raporu içerisinde, aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunda kullanılan harita, şekil ve çizimler, sadece görsel amaçlıdır. Gayrimenkul değerlendirme raporundaki konuların kavranmasına, görsel bir katkı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayımlanması, ancak ve ancak Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporunda belirtilen kanaatlerin geçerli olma tarihi, rapor tarihi olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul değerlendirme çalışmasını yapan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çalışmasını teslim ettiği tarihten sonra, ülke içinde yaşanabilecek tahmin edilmesi öngörülemez; ekonomik gelişmeler, ekonomik krizler, siyasal faktörler, doğal afetler vb. tüm sorun ve değişimler, gayrimenkul değerlendirme raporumuzun etkilenmesinde sorumluluk taşımaz ve bu durumdan ötürü kaynaklanan değişikliklerden dolayı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarımız ve Şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği dikkate alınarak konu gayrimenkullerin nitelikleri sebebi ile KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

B-DEĞER TANIMLARI

Gayrimenkulün değerlemesi sonucunda, gayrimenkul için "Pazar Değeri" takdir edilmiştir. Değerleme yaklaşımlarında "Yatırım Değeri" değerinden de faydalanılmıştır.

Pazar Değeri

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri, "bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır." şeklinde tanımlanmıştır.

Yatırım Değeri

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yatırım değeri, "Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir." şeklinde tanımlanmıştır.

C-DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartlarında, "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" olmak üzere üç temel değerlendirme yaklaşımı tanımlanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar yaklaşımı, "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklinde tanımlanmıştır. Pazar yaklaşımında, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer olan, yakın dönemde satış veya kiralama görmüş veya mevcut piyasada satışa ve kiralamaya sunulmuş gayrimenkul bilgileri, farklılıkları dikkate alınarak gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Pazar yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

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

Maliyet Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar 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." şeklinde tanımlanmıştır. 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.

Maliyet yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Uluslararası Değerleme Standartlarında maliyet yaklaşımı altında, a) İkame Maliyeti Yöntemi, b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, c) Toplama Yöntemi olmak üzere üç yöntem tanımlanmıştır. Ayrıca maliyet ile ilgili olarak aşağıda belirtilen unsurların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

(a) Direkt Maliyetler:

1. Malzemeler

İçerenköy Mahallesi Değirmen Yolu Caddesi Birman İş Merkezi No:23/17 34752 Ataşehir / İstanbul

☎:(216) 361 50 01 • 📠:(216) 361 50 02 • ✉:akademi@akademigd.com • 🌐:www.akademigd.com

2. İşçilik

(b) Endirekt Maliyetler:

1. Nakliye maliyetleri
2. Kurulum maliyetleri
3. Profesyonel hizmet maliyetleri (tasarım, izin, mimari, yasal vb.)
4. Diğer ücretler (komisyonlar vb.)
5. Genel Üretim giderleri
6. Vergiler
7. Finansman maliyetleri (alınan borçlara ilişkin faizler vb.)
8. Varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı (yatırımcı getirisi vb.)

Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması,
- Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, geliş yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Konusu, Tarihi ve Numarası

Gayrimenkul değerleme raporu, Quick Sigorta A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesine istinaden, Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mahalle İçi Mevkii, L52d-21B-4A pafta, 162 ada, 256 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4A-4B pafta, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4B pafta, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54m² yüz ölçümlü, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü ve 162 ada, 276 parsel numaralı, 4.617,75m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerin, 31/12/2025 tarihli güncel pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 31/12/2025 tarih ve 2025-PD-164 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayanların Bilgileri

Gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aycan Ege (SPK lisans No:411094) görev almış, hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ali PARLAK (SPK Lisans No:406211) tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Samim Cereb (SPK Lisans No:400668) tarafından onaylanmıştır.

1.3. Gayrimenkul Değerleme Tarihi

Gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanması amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanlarımız tarafından 03/12/2025 tarihinde değerleme çalışmalarına başlanmıştır. 30/12/2025 tarihine kadar gayrimenkul değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, gayrimenkulün bağlı olduğu resmi kurumlarda incelemelerini ve ofis çalışmalarını yerine getirmişlerdir. Yapılan inceleme ve çalışmalar sonucunda 31/12/2025 tarihinde gayrimenkul değerleme raporu tamamlanmıştır.

1.4. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Gayrimenkul değerleme raporu, Quick Sigorta A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen, 03/12/2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. Gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesinde, tarafların hak ve yükümlülükleri belirtilmiş, gayrimenkul değerleme raporu sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerleme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanmıştır.

Gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında, 01/02/2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile Kurul Karar Organının 22/06/2017 tarih ve 25/856

sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" esas alınmıştır.

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için Şirketimiz tarafından, 31/12/2024 tarihinde 2024-PD-456 rapor numarası ile değerlendirme çalışması yapılmış olup gayrimenkullere toplam 6.835.000.-TL, 01/07/2024 tarihinde 2024-PD-269 rapor numarası ile değerlendirme çalışması yapılmış olup gayrimenkullere toplam 5.955.000.-TL, 22/12/2023 tarihinde 2023-PD-187 rapor numarası ile değerlendirme çalışması yapılmış olup gayrimenkullere toplam 4.370.000.-TL değer takdir edilmiştir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Genel Müdürlüğü İçerenköy Mahallesi, Değirmen Yolu Caddesi, Birman İş Merkezi, No:23/17, 34752 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Quick Sigorta A.Ş. unvanı ile İçerenköy Mahallesi, Umut Sokak, Quick Tower, No:10-12, Kat:7, 34752 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından, Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mahalle İçi Mevkii, L52d-21B-4A pafta, 162 ada, 256 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4A-4B pafta, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4B pafta, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54m² yüz ölçümlü, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü ve 162 ada, 276 parsel numaralı, 4.617,75m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerin, 31/12/2025 tarihli pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi talep edilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme talebine, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Gayrimenkul değerlendirme raporu, Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mahalle İçi Mevkii, L52d-21B-4A pafta, 162 ada, 256 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4A-4B pafta, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4B pafta, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54m² yüz ölçümlü, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü ve 162 ada, 276 parsel numaralı,

İçerenköy Mahallesi Değirmen Yolu Caddesi Birman İş Merkezi No:23/17 34752 Ataşehir / İstanbul

☎ : (216) 361 50 01 • 📠 : (216) 361 50 02 • ✉ : akademi@akademigd.com • 🌐 : www.akademigd.com

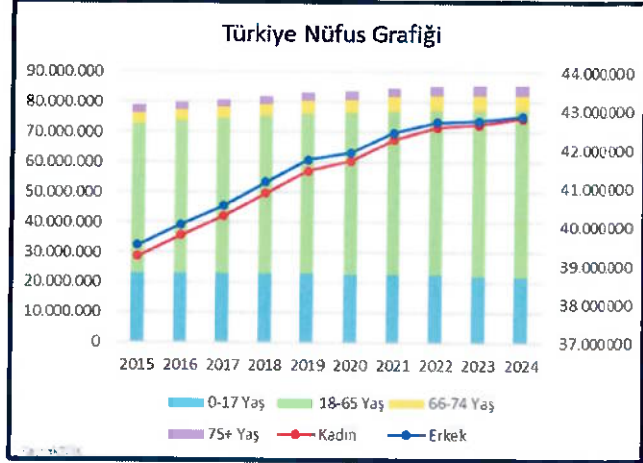
4.617,75m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerin, 31/12/2025 tarihli pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacı ile düzenlenmiştir.

3. DEMOGRAFİK, EKONOMİK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

3.1. Demografik Veriler

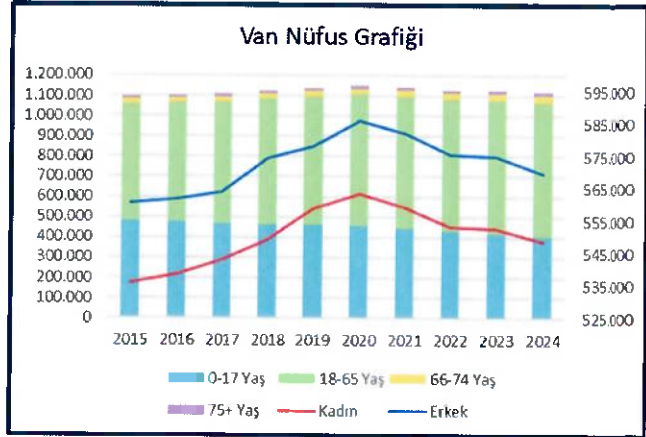
Türkiye Geneli

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 31/12/2024 tarihi itibarıyla, Türkiye'de ikamet eden nüfus 85 milyon 664 bin 944 kişiye ulaşmıştır. 2024 yılında bir önceki yıla göre nüfus 292 bin 567 kişi yani binde 3,4 oranında artış göstermiştir. Nüfusun kadın, erkek oranı neredeyse eşittir. Kadın nüfusu, toplam nüfusun yaklaşık %49,98'ini oluşturmakta olup mevcut değişim eğrisinin devam etmesi durumunda kadın nüfusu öne geçecektir. Türkiye nüfusunun %64,77'lik kısmını, iş gücüne katılabilecek yaş grubu olan 18 – 65 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır. 0-17 yaş grubunun oranı %25,47'dir. Türkiye nüfusunun yaş ortalaması yaklaşık 35,0 olup, Türkiye genç nüfusa sahip olma avantajını sürdürmektedir. Ancak her geçen yıl yaş ortalaması artış göstermektedir.



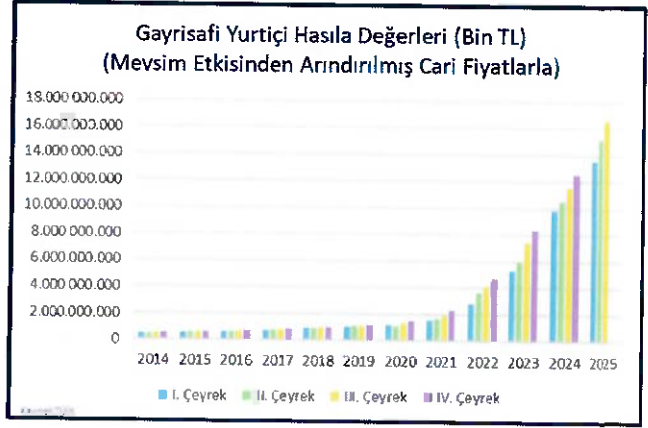
Van İli

31/12/2024 tarihi itibarıyla Van ilinin toplam nüfusu 1 milyon 118 bin 087 kişiye ulaşmıştır. Van, Türkiye nüfus sıralamasında 21. sıradadır. İlin nüfusu bir önceki yıla göre binde 8 oranında azalış göstermiştir. Van ilinde erkek nüfusu her dönem kadın nüfusundan daha fazla olmuştur. Kadın, erkek nüfusu arasında yüzde 2 oranında korunan bir farkın olduğu söylenebilir. Güncel durumda erkek nüfusu, toplam nüfusun %51'ini oluşturarak, kadın nüfusundan daha fazladır. Son on yıllık dönemde kadın, erkek nüfusu oranının çok değişmediği görülmektedir. İlin nüfusunun %59,19'luk kısmını iş gücüne katılabilecek yaş grubu olan 18 – 65 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır. 0-17 yaş grubunun oranı %36,19'dur. İlin yaş ortalaması ise yaklaşık 27,8 olup Türkiye ortalamasının çok altındadır.

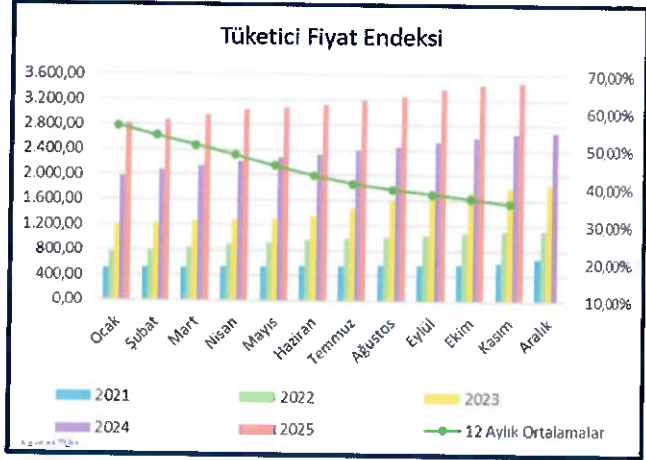


3.2. Ekonomik Veriler

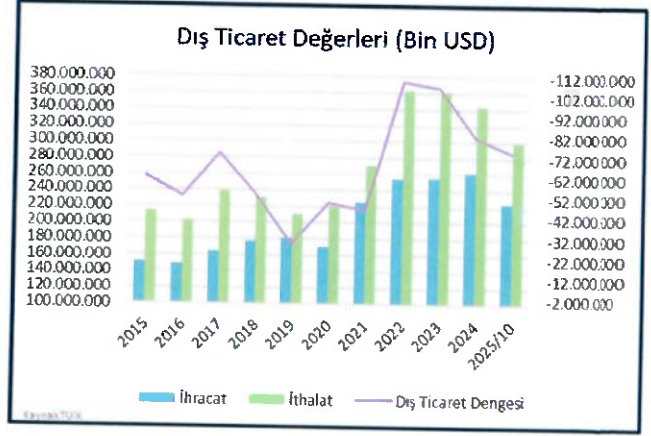
Türkiye'nin 2014 ile 2020 arası dönemdeki, cari fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Değerleri, yıllık ortalama yaklaşık %15 oranında artış gösterirken, 2021 yılı itibari ortalamasının yaklaşık üç katı artış gösterirken 2022 yılında %106 oranında tarihi artış göstermiştir. 2023 yılında, bir önceki yıla göre daha düşük artış oranı gösterse bile %77 gibi ortalamasının 5 katı artış göstermiştir. 2024 yılında ise yaklaşık %65'lik artışla ey yüksek artışlarından birini gerçekleştirmiştir. 2023 yılında toplam gayrisafi yurtiçi hasıla değeri yaklaşık 27 trilyon 91 milyar Türk Lirası olmuş, bir önceki yıla göre yaklaşık %77 oranında artış göstermiştir. 2024 yılında toplam 44 trilyon 587 milyar Türk Lirası olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre yaklaşık %65 oranında artış göstermiştir. 2025 yılının ilk üç çeyreğinde ise toplam gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 45 trilyon 320 milyar Türk Lirasına ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık yüzde 41'lik artış göstermiştir. 2025 yıl sonu itibari ile bir önceki yıla göre artışın, geçmiş üç yıla göre daha düşük kalacağı tahmin edilmektedir. Son yıllarda yaşanan yüksek orandaki değer artışları, Üretime dayalı olmayıp, büyük ölçüde ülke içinde yaşanan yüksek enflasyon ortamı ve Türk Lirasındaki yüksek değer kayıpları ile açıklanabilir.



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksine göre; 2025 yılı Ekim ayında endeks bir önceki aya göre binde 8,7 oranında, Aralık ayına göre %29,74 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 oranında artış göstermiştir. 2025 yılı Ekim ayında, oniki aylık ortalamalara göre artış oranı %35,91 olarak gerçekleşmiştir. Yeni maliye politikaları ve alınan ilave önlemler ile endeksin artış hızında (enflasyonda) düşüşün devam etmesi beklenmektedir. 2026 yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında, 2026 yıl sonu itibari ile hedeflenen yıllık TÜFE %16 seviyesindedir.

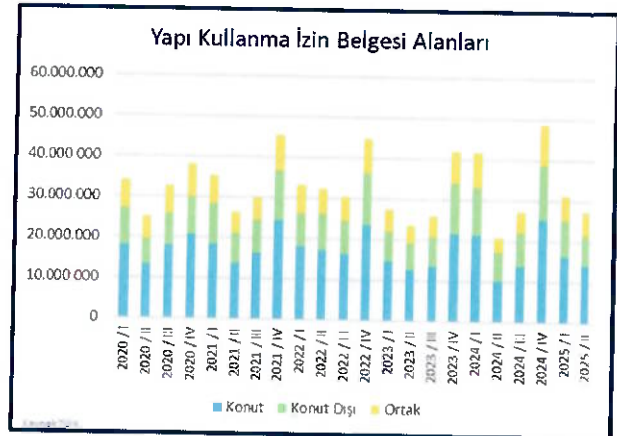
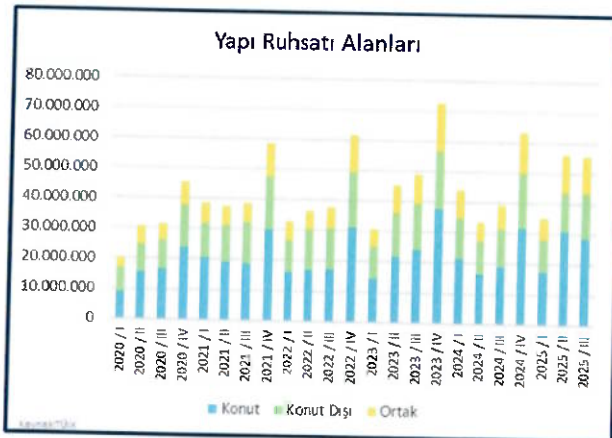


Türkiye'nin dış ticaret hacmi yıllara göre değişkenlik göstermektedir. Son on yıl içerisinde en düşük değeri 2016 yılında yaklaşık 351 milyar 436 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında bir önceki yıla göre dış ticaret hacminde %27,62 oranında yüksek artış olmuştur. 2022 yılında ise toplam 617 milyar 880 milyon Amerikan Doları büyüklüğünde dış ticaret hacmi ile %24,41 oranında artış oluşmuştur. 2023 yılında, 2022 yılına çok yakın olsa bile onbinde 5'lik kayıpla 617 milyar 594 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında, 2023 yılına göre yüzde 2'lik kayıpla 605 milyar 788 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının 10 aylık döneminde, dış ticaret hacmi 523 milyar 621 milyon Amerikan Doları büyüklüğüne ulaşmıştır. Mevcut büyüklüğe göre 2022 ve 2023 yıllarının üzerinde hacimle 2025 yılının tamamlanacağı tahmin edilebilir. İhracatın, dış ticaret içerisindeki oranı 2021 yılında %45,35 oranında gerçekleşmişken, 2022 ve 2023 yıllarında %41 seviyesine gerilemiş, 2024 yılında %43 seviye yükselmiştir. 2025 yılının 10 aylık döneminde bu oran %42-43 aralığında devam etmektedir. Dış ticaret dengesi, 2019 yılında -29 milyar 512 milyon Amerikan Doları ile en düşük seviyesine inmişken, 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 3,7 katına çıkarak -109 milyar 540 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında -106 milyar 339 milyon Amerikan Doları, 2024 yılında -82 milyar 232 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiş, 2022 ve 2023 yıllarına oranla azda olsa düşüş yaşanmıştır. 2025 yılının 10 aylık döneminde ise -74 milyar 682 milyon Amerikan Doları seviyesindedir.

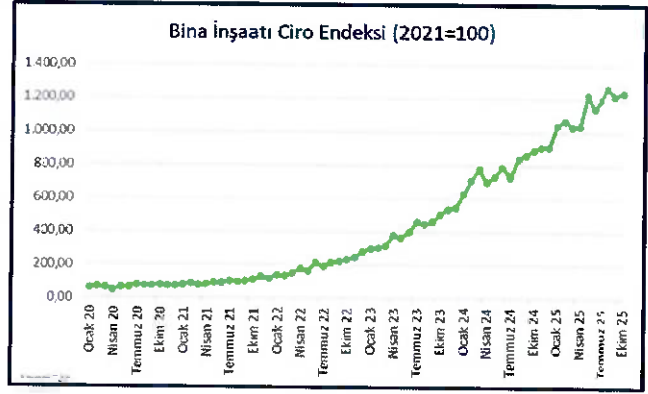


3.3. Gayrimenkul Sektörü Verileri

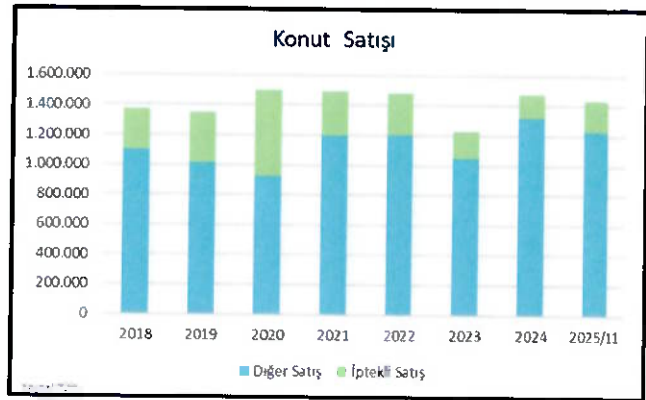
Türkiye genelinde 2024 yılında toplam 180 milyon 167 bin 599 metrekare alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yıla göre %8,70 oranında yapı ruhsatı alanında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılının ilk üç çeyreğinde toplam 147 milyon 6 bin 739 metrekare alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %25,90 oranında artış olmuştur. Yapı kullanma izin belgelerinin alanı ise 2024 yılında, bir önceki yıla göre %16,43 oranında artış göstermiştir. 2025 yılının ilk üç çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,52 oranında artış olmuştur. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen alanların ortalama %53'lük kısmını konut kullanım alanları, %27'lik kısmını konut dışı kullanım alanları, %20'lik kısmını ortak alanlar oluşturmaktadır.



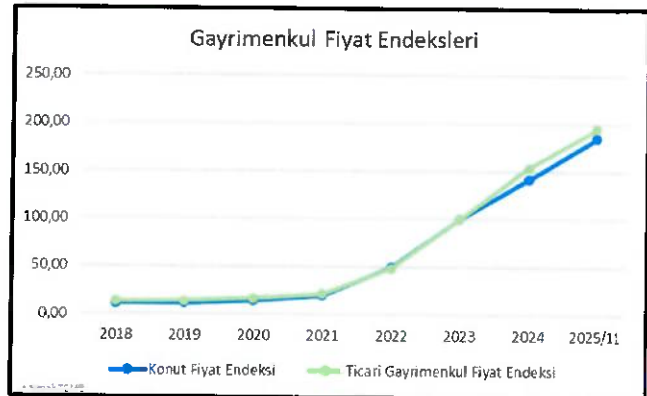
2020 yılı Ocak ayından 2025 yılı Ekim ayına kadar olan döneme ait mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış, bina inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2021 yılı Mayıs ayı itibarıyla yükseliş trendine girmiştir. Endeks 2024 yılı son aylarında ve 2025 yılı ilk aylarında değişimde farklılıklar gösterse de 2025 yılı Ağustos ayı itibari ile en yüksek seviyesi olan 1.263,46 puana kadar yükselmiştir. 2025 yılı Ekim ayında, 2024 yılı Aralık ayına göre yüzde 35,78 oranında artış göstermiştir. 2025 yılı içerisinde bazı aylarda düşüş yaşandığı görülmüştür. Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 3,54 artış gösterirken, Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,52 oranında artış göstermiştir.



Türkiye genelinde 2023 yılında toplam 1 milyon 225 bin 926 adet konut satışı yapılmıştır. Bir önceki yıla göre yaklaşık yüzde 17,50 oranında düşüş yaşanmıştır. 2024 yılında ise toplam 1 milyon 478 bin 025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre, konut satışında yaklaşık %20,50 oranında artış göstermiş, ciro endeksi artış oranı bu oranın çok daha üzerindedir. 2021 yılı ortalarından itibaren gayrimenkul değerlerindeki, özellikle konutlardaki değer artışları sebebi ile satış sayıları düşüş eğilimindeyken, ciro endeksi yükselmiştir. 2025 yılının 11 aylık döneminde toplam 1 milyon 434 bin 133 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu veriye göre 2025 yılındaki toplam konut satışının, 2024 yılının üzerinde olması beklenebilir. Konutların satış şekilleri incelendiğinde, 2020 yılında konut satışlarının yaklaşık %38'lik kısmı ipotekli konut satışı olarak gerçekleşmiş olmasına karşın, yıllar itibari ile bu oran düşerek 2024 yılında %10,72 seviyesine düşmüştür. 2025 yılı 11 aylık döneminde ise ipotekli satış oranı %14,47 seviyesine yükselmiştir.



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan gayrimenkul fiyat endeksi verilerine göre 2020 yılı itibari ile gerek konut fiyat endeksinde gerek ticari gayrimenkul fiyat endeksinde ani yükselişin başladığı, 2022 yılında konut fiyat endeksinde %150'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %123'lük olmak üzere rekor seviyede artışların yaşandığı görülmektedir. 2023 yılında da artışlar devam etmiş konut fiyat endeksinde %102'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %109'luk artışlar gerçekleşmiştir. 2024 yılında, 2022 ve 2023 yıllarına göre artış oranların çok daha geride kaldığı, konut fiyat endeksinde %42'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %54'lük artış yaşanmıştır. 2025 yılı 1 aylık döneminde ise konut fiyat endeksinde %31'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %27'lik artış meydana gelmiştir. 2024 ve 2025 yıllarındaki düşüş oranları gayrimenkul piyasasında fiyat dengesinin oluşmaya çalıştığı şeklinde yorumlanabilir.



4. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkul değerleme raporuna konu gayrimenkuller; Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mahalle İçi Mevkii, L52d-21B-4A pafta, 162 ada, 256 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4A-4B pafta, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4B pafta, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54m² yüz ölçümlü, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü ve 162 ada, 276 parsel numaralı, 4.617,75m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkullerdir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKUL KİMLİK NO	Tablo 1		
İL	Van		
İLÇE	Başkale		
MAHALLE/KÖY	Yenimahalle		
MEVKİİ	Mahalle İçi		
ADA	Tablo 1		
PARSEL	Tablo 1		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜM (m²)	Tablo 1		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	Arsa		
CİLT/SAYFA NO	Tablo 1		
BLOK	-		
KAT	-		
GİRİŞ	-		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-		
ARSA PAY/PAYDA	-		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-		
MALİK	Tablo 1	HİSSE	TAPU TARİHİ
		Tablo1	Tablo 1
			YEVMIYE NO
			Tablo 1

TABLO1											
GAYR. KİMLİK NO	MAHALLE/KÖY	MEVKİİ	ADA	PARSEL	ANA GAYR. YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	ANA GAYR. NİTELİK	CİLT/SAYFA NO	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ	YEV. NO
112631591	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	256	811,00	Arsa	14 / 1360	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	07/04/2023	3409
112631592	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	257	811,00	Arsa	14 / 1361	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	07/04/2023	3404
112631593	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	258	811,00	Arsa	14 / 1362	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	07/04/2023	3408
112631594	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	259	811,00	Arsa	14 / 1363	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3407
112631595	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	260	811,00	Arsa	14 / 1364	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3406
112631597	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	262	811,00	Arsa	14 / 1366	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3401
112631598	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	263	608,54	Arsa	14 / 1367	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3410
112631599	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	264	600,00	Arsa	14 / 1368	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3411
112631601	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	266	500,00	Arsa	14 / 1370	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3412
112631602	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	267	810,00	Arsa	14 / 1371	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3414
112631603	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	268	810,00	Arsa	14 / 1372	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3415
112631606	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	271	810,00	Arsa	14 / 1375	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3416
112631609	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	274	500,00	Arsa	14 / 1378	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3402
112631610	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	275	500,00	Arsa	14 / 1379	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3400
112631611	Yenimahalle	Mahalle İçi	162	276	4.617,75	Arsa	14 / 1380	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	/	07/04/2023	3405

4.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteriden temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu portalı üzerinden, 02/12/2025 tarih, 12:16 ve 12:18 saatleri itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkullere ait takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri temin edilmiş ve ekler bölümünde yer verilmiştir. Temin edilen tapu kayıt belgelerine göre rapora konu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki kayıtların mevcut olduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümünde

Tüm taşınmazların tapu kayıtlarında:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde

162 Ada 256 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 98 adet İcrai Haciz ve 9 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 4 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 257 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 87 adet İcrai Haciz ve 9 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 3 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 258 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 125 adet İcrai Haciz ve 9 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 5 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 259 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 121 adet İcrai Haciz ve 14 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 5 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 260 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 122 adet İcrai Haciz ve 14 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 5 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 262 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 107 adet İcrai Haciz ve 15 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 6 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 263 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 115 adet İcrai Haciz ve 15 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 5 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 264 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 95 adet İcrai Haciz ve 12 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 2 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 266 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 93 adet İcrai Haciz ve 12 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 2 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 267 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 92 adet İcrai Haciz ve 12 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 2 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 268 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 97 adet İcrai Haciz ve 11 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 3 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 271 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 89 adet İcrai Haciz ve 11 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 3 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 274 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 95 adet İcrai Haciz ve 12 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 4 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 275 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 90 adet İcrai Haciz ve 14 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta

olup İcrai Haciz şerhlerinden 7 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

162 Ada 276 Parsel Numaralı Taşınmazın Tapu Kayıtlarında:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında 98 adet İcrai Haciz ve 14 adet İhtiyati Haciz şerhi bulunmakta olup İcrai Haciz şerhlerinden 7 tanesi Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine Kamu Haczidir. TAKBİS Belgesi rapor ekinde görsel olarak sunulmuştur.

Hak Ve Mükellefiyetler Bölümünde

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümünde

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Eklenti

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.2.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgilerinin İncelenmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtları incelenmiş olup, değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında icrai haciz ve ihtiyati haciz şerhleri bulunmakta olup, taşınmazların tapu kayıtlarındaki icrai haciz şerhlerinin bir kısmı "Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı" lehine kamu hacizleridir. İhtiyati haciz şerhleri de gayrimenkullerin devrini kısıtlamaktadır. Bu nedenle mevcut kamu haciz şerhlerinin ve ihtiyati haciz şerhlerinin terkin edilmeden gayrimenkullerin satışı mümkün değildir.

4.2.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlara ait tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu gayrimenkullerin son üç yıl içerisinde mülkiyetleri 07.04.2023 tarihinde Quick Sigorta Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Ayrıca tarafımızca 31.12.2024 tarihinde 2024-PD-456 numara düzenlenen değerleme raporunda belirtilen ve 04/12/2024 tarih, 16:01 ile 16:03 saatleri itibarıyla değerleme konusu gayrimenkullere ait takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgelerinde; "Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. (17.10.2023 tarih 12095 yevmiye)" beyanı bulunmakta olup bu beyanın güncel tapu kayıtlarında terkin edildiği görülmüş olup, düzeltmenin yapıldığı ve bu düzeltme neticesinde 31.12.2024 tarih ve 2024-PD-456 numaralı rapora göre bazı parsellerin coğrafi konumlarında değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

4.3. Gayrimenkule Ait Yasal İzinler ve İmar Durum Bilgileri

4.3.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlara Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, Başkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, herhangi bir imar arşiv dosyası, mimari proje, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır.

Konu taşınmazlar ana gayrimenkul vasfında olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU portalında herhangi bir mimari projesi bulunmamaktadır.

4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Ve Benzeri Durumlara Dair Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsel üzerinde uzun zamandır natamam vaziyette olduğu tespit edilen yapılar bulunmaktadır. Van İli, Başkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde, gayrimenkullere ait herhangi bir yasal evrak bulunmadığı gibi herhangi bir olumsuz belge veya karar da bulunmamaktadır.

4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu parsellerden 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsel üzerinde uzun zamandır natamam vaziyette olduğu tespit edilen yapılar bulunmakta olup diğer parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsel üzerinde uzun zamandır natamam vaziyette olduğu tespit edilen yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmaması nedeni ile bu yapıların, yapı denetim kuruluşu ve hizmeti bulunmamaktadır.

4.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsel üzerinde uzun zamandır natamam vaziyette olduğu tespit edilen yapılar bulunmakta olup diğer parseller üzerinde yapı mevcut değildir. 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsel üzerinde yer alan ve yasal olmayan natamam yapılara ait herhangi bir Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup gayrimenkuller üzerinde geliştirilmiş proje mevcut değildir. 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsel üzerinde uzun zamandır natamam vaziyette olduğu tespit edilen yapılar bulunmakta olup bu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmaması nedeni ile bu yapılar için öncelikli mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının düzenlenmesi gerekmektedir.

4.3.6. Gayrimenkule Ait İmar Durum Bilgileri

Van İli Başkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda, değerlendirme konusu parsellere ait güncel imar bilgileri tespit edilmiştir. Konu parsellerin ve yer aldığı bölgeye ait imar planı görsellerine, raporun ekler bölümünde yer verilmiştir. Rapora konu parsellerin güncel imar bilgilerine aşağıda Tablo2'de yer verilmiştir.

TABLO 2	
İmar Planı Ölçeği	1/1000
İmar Planı Onay Tarihi	07/02/2020
İmar Planı Adı	Başkale İlçesi İlave Revizyon Uygulama İmar Planı
İmar Lejantı	Konut
Yapılaşma Şartları	TAKS:0.30, KAKS:0.60, Hmaks:6.50m (2 Kat)
Terk, Tevhit, Satın Alma Şartları	Parsellerin herhangi bir terk, tevhit veya ihdas durumu bulunmamaktadır.
Plan Notları	Yol cephelerinden 5m, komşu parsellerden 3m çekme mesafeleri bulunmaktadır.
Açıklama	Değerleme konusu 162 ada 276 parsel; "Açık Spor Tesis" lejantında olup yapılaşma "Avan Projeye" göre yapılacaktır.

Yukarıdaki yapılaşma koşulları; 162 ada 276 parsel dışındaki diğer tüm değerleme konusu taşınmazlar için geçerlidir.

4.3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Van İli Başkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgi neticesinde, değerleme konusu parsellere ait imar planının 2020 yılında onaylandığı ve son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.5. 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

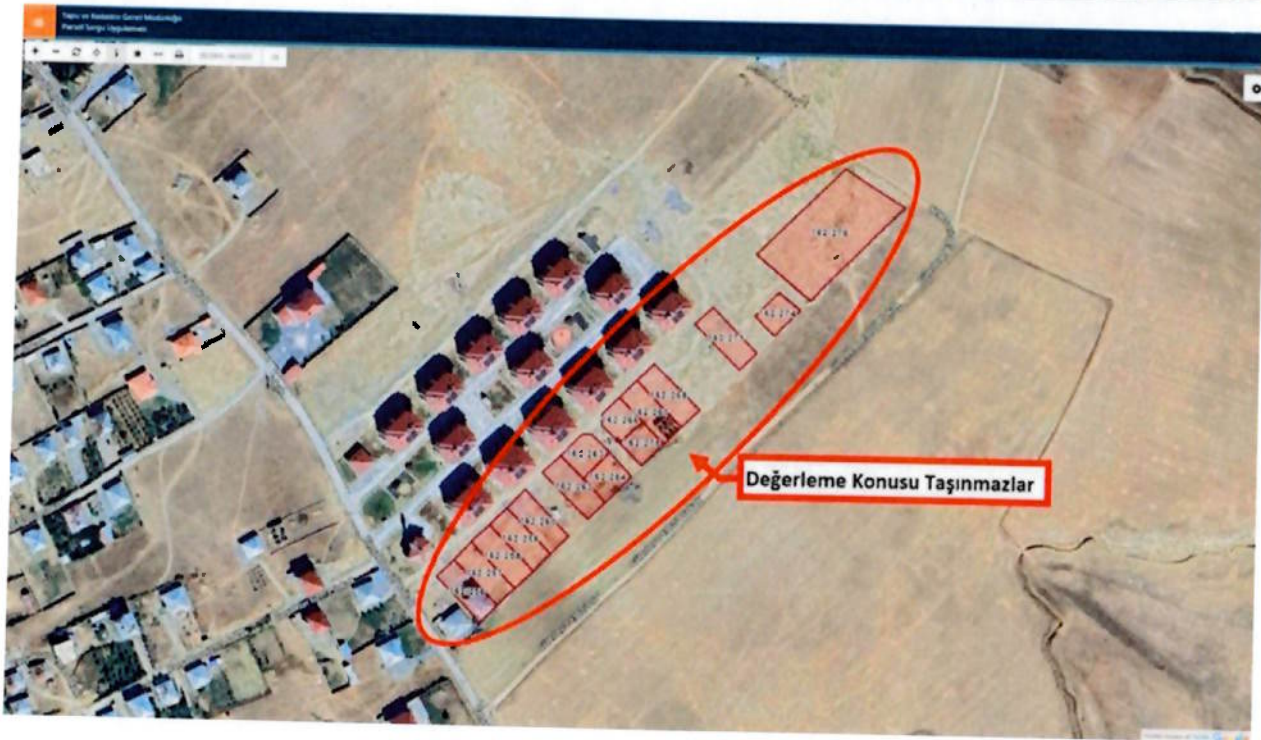
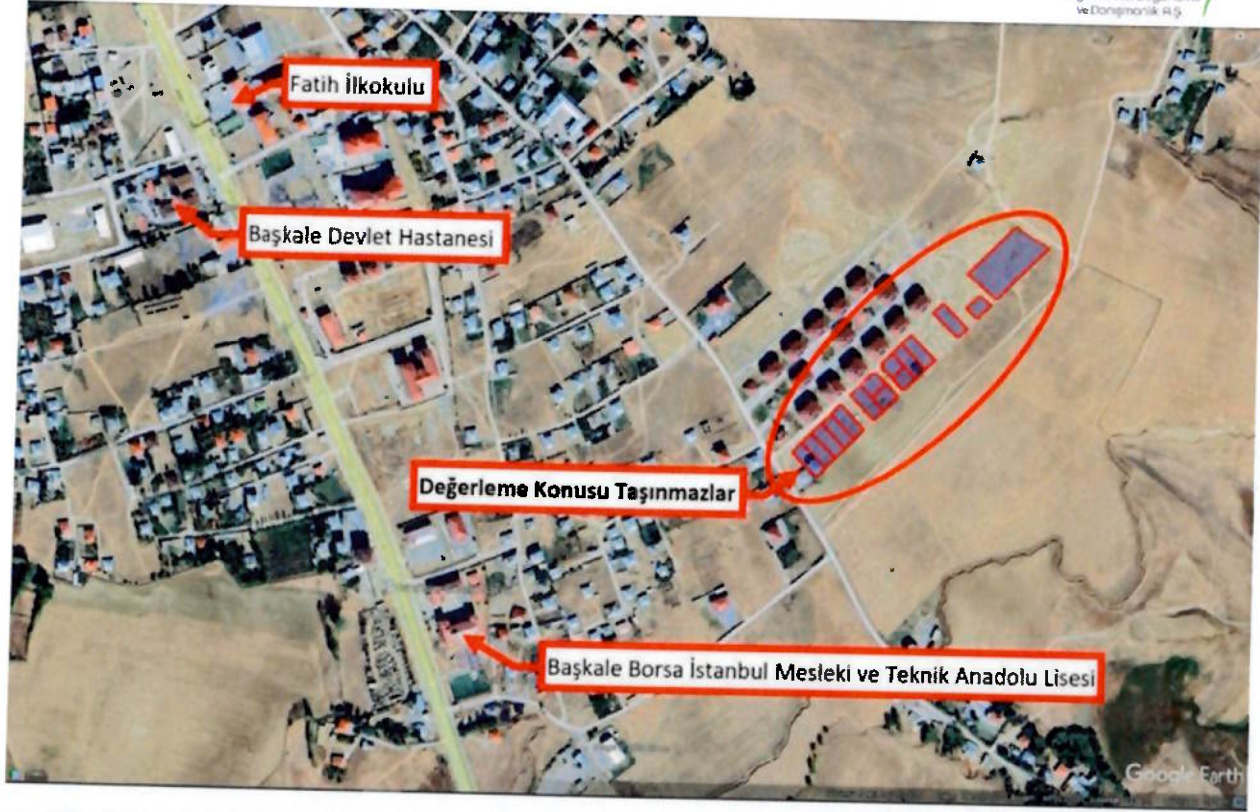
Gayrimenkul değerleme raporu, proje değerlemesi olmayıp ana gayrimenkul niteliğindeki gayrimenkullerin değerlemesini içermektedir.

5. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Van İli, Başkale İlçesi, Yeni Mahallesi, Mahalle Altı mevkiinde bulunan 162 ada 256, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 266, 267, 268, 271, 274, 275 ve 276 no.lu parsellerdir.

Rapora konu gayrimenkuller, aynı bölge içerisinde, birbirlerine yakın vaziyette konumlanmaktadır. Bu nedenle konumlanmakta oldukları bölge içerisinde bütünlük arz etmektedirler.

Rapora konu parsellere ulaşım Başkale İlçe çarşısında güney yöne devam eden ana arterlerden olan Van-Hakkari Yoluna girilir. Van-Hakkari Yolu Bulvarı üzerinden yaklaşık 1 km ilerlenerek sol kolda imar yoluna varılır. İmar yolu üzerinden yaklaşık 500 metre ilerlenince değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu muhite varılır. Parsellerin konumlandığı bölge genel itibariyle teknik altyapısı ve kamu hizmetlerinden istifadesi belli mesafeye kadar tamamlanmış olup, taşınmazların olduğu bölgede tamamlanmamıştır. Konu taşınmaz parsellerin konumlanmakta olduğu bölgeye ulaşım toprak yollardan sağlanmakta olup, bölge içerisinde ulaşım imkanları kısıtlılık arz etmektedir. Konu taşınmazların yer aldığı bölge içerisinde ve yakın çevrelerinde TOKİ konutları inşaatı, genel itibariyle boş imarlı ve imarsız parseller mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde Başkale Devlet Hastanesi, Başkale Borsa İstanbul Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Fatih İlkokulu gibi röper noktaları bulunmaktadır.



Koordinat: Enlem(X): 38.035445

Boylam(Y): 44.032228

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu, Van İli, Başkale İlçesi, Yeni Mahalle, Köy İçi Mevkii, 162 ada, 256 parsel

İçerenköy Mahallesi Değirmen Yolu Caddesi Birman İş Merkezi No:23/17 34752 Ataşehir / İstanbul
T: (216) 361 50 01 • F: (216) 361 50 02 • E: akademi@akademigd.com • W: www.akademigd.com

numaralı, 811,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli ve 162 ada, 276 parsel numaralı, 4.617,75 m² yüz ölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge topografik açıdan eğimsiz arazidir. Değerleme konusu gayrimenkuller net ifraz edilmiş parseller olup genellikle dikdörtgen formdadırlar. Parseller, henüz açılmamış imar yollarına ve komşu parsellere cephelidirler.

Konu gayrimenkullerden 256 parsel üzerinde 2 katlı yaklaşık 450 m² inşaat alanlı natamam yapı, 267 parsel üzerinde 170 m² alanlı natamam yapı, 262 parsel üzerinde ise hurda malzemeler bulunmakta, diğer parseller ise boş vaziyettedir. İlgili Belediyede yapılan incelemelerde yapılara ilişkin herhangi bir yasal izin evrakı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu parseller üzerindeki yapıların ruhsatsız olması ve imalat aşamasında olması nedeniyle yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamış olup taşınmazlar yalnızca arsa nitelikleri ile değerlemeye alınmışlardır.

6.2. Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 162 ada 256 ve 267 numaralı haricindeki parseller üzerinde yapılması planlanan herhangi bir proje veya yapı bulunmamakta olup arsa niteliğindeki taşınmazların değerlendirilmesi yapılmıştır.

162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsellerin üzerlerinde yer alan natamam vaziyetteki yapılara ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır. Bu nedenle yapılar değerlemede dikkate alınmamış arsa niteliğindeki taşınmazların değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde yapılması planlanan herhangi bir proje bulunmamakta olup 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsellerin üzerlerinde yer alan natamam vaziyetteki yapılara ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

6.4. Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasfı olup, yapılan incelemelerde 162 ada 256 parsel ve 267 parselin üzerinde natamam vaziyette yapıların mevcut olduğu, diğer parsellerin ise boş arsa durumunda olduğu ve kullanımlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞLEMİNİ VE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1. Gayrimenkul Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Konu gayrimenkullerin değerlendirilmesini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir

faktör bulunmamaktadır.

7.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

7.2.1. Güçlü Yönler

- İmar planları içerisinde yer almaları.
- Terkleri yapılmış imar parseli olmaları.
- İlçe merkezine yakın olmaları.
- Parsellerin düzgün formda olması.
- Bölgede TOKİ projesinin tamamlanmış olması.

7.2.2. Zayıf Yönler

- Alıcı kitlesinin çok kısıtlı olması.
- İlçe nüfusunun düşüş eğiliminde olması.
- Sınır kapısının kapatılması sebebi ile bölgede talebin düşüş göstermesi.

7.2.3. Fırsatlar

- Gelişime açık bir bölgede bulunması.

7.2.4. Tehditler

- Bölgede gelişim hızının çok yavaş olması.
- İlçenin göç verme eğiliminde olması.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

8.1. Pazar Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde, konu gayrimenkullerin veya konu gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan gayrimenkullerin aktif olarak işlem görmeleri ile sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması sebebiyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

8.1.1. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri

Satılık Arsa Emsal Bilgileri:

Emsal 1	Baran Emlak	Tel: (530) 821 6965
Niteliği:	Arsa	Alanı (m²): 536,01
Açıklama:	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı yapılaşma şartlarına sahip, 226 ada, 6 parsel numaralı 536,01m² alanlı taşınmazın 400.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 360.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	Pazarlıklı Bedeli (TL): 360.000
Emsal 2	Sahibinden Satılık	Tel: (534) 473 8021
Niteliği:	Arsa	Alanı (m²): 1.032,47
Açıklama:	Taşınmazlara yakın konumda fakat Tepebaşı mahalle sınırlarında yer alan, aynı yapılaşma şartlarına sahip, 189 ada, 5 parsel numaralı 1.032,47m² alanlı taşınmazın 725.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının	Pazarlıklı Bedeli (TL): 652.500

652.500.-TL olabileceği düşünülmektedir.

Emsal 3	Bölge Halkı	Tel: (541) 670 1668
Niteliği:	Arsa	Alanı (m²): 1
Açıklama:	Bölge halkı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, arsa metrekare birim fiyatlarının ortalama 500.-TL ile 600.-TL civarlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.	

Emsal 4	Armor Emlak	Tel: (545) 557 6070
Niteliği:	Arsa	Alanı (m²): 1
Açıklama:	Emlak ofis yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, arsa metrekare birim fiyatlarının ortalama 500.-TL ile 600.-TL civarlarında olduğu ancak satışların zaman alabileceği bilgisi edinilmiştir.	

Emsal 5	A Plus Emlak	Tel: (505) 570 0605
Niteliği:	Arsa	Alanı (m²): 1
Açıklama:	Emlak ofis yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, arsa metrekare birim fiyatlarının ortalama 500.-TL civarlarında olduğu, daha yüksek fiyatlı taleplerde satışların zaman alabileceği bilgisi edinilmiştir.	

Satılık Arsa Emsal Haritası:



8.1.2. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, konu gayrimenkullere denk olabilecek satılmış/satılık emsal bilgileri bulunmamakta olup, bölgeye hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından, bölgede yaşayan ve çalışan kişilerden bölge piyasası ve konu gayrimenkuller hakkında görüşler edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller ile tespit edilen emsallerin birebir aynı özelliklere sahip olmamaları sebebiyle emsallerin, değer farklılığı oluşturacak özelliklerinde düzeltmeler yapılmıştır.

olası pazarlık payları düşülmüştür. Yapılan düzeltmeler sonucunda konu gayrimenkullere metrekare birim değer takdirinde bulunulmuştur.

162 ada 256 parsel numaralı, arsa nitelikli gayrimenkul için düzenlenmiş "Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)" aşağıda yer almaktadır.

PAZAR DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Emsal No	1	2	3	4	5
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Alanı (m ²)	536,01	1.032,47	1,00	1,00	1,00
Talep Edilen Değer (TL)	400.000	725.000	550	550	500
Pazarlık Oranı (%)	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Konum Düzeltmesi (%)	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
İmar Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alan Düzeltmesi (%)	10,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	638	697	550	550	500
Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	587				

8.1.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkuller ile elde edilen emsal bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda, konu gayrimenkullerin emsaller ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olmasına ve firmamız tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarih 2024-PD-456 numaralı raporda tapu kayıtlarında yer alan "Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır." beyanı (3402 sayılı Kanunun 41. maddesi uyarınca; kadastro keskinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplama hataları ilgilinin müracaatı üzerine veya Kadastro Müdürlüğü'nce resen düzeltilir. Ancak, çapta ve mülkiyet durumunda değişiklik yapılamaz.) neticesinde gerekli düzeltmelerin yapılmış olması sonrasında taşınmazların kuzeydoğu yönünde kaydırılması ile coğrafi konumlarının değiştiği tespit edilmiş olup, 162 ada 256 parsel numaralı taşınmazın ana artere kısmen yakın konumda olmasından dolayı arsa birim metrekare değerinin 590.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Diğer parsellerin de ana arterden uzaklıklarına, alanlarına ve bazı parsellerinde köşe konumlu olmaları dikkate alınarak, bu parseller için metrekare birim değerleri belirlenmiştir. 162 ada 276 parsel numaralı taşınmazın yapılaşma şartlarının farklı olması ve büyük alanlı olması nedeni ile bu parselin metrekare birim değerinin 458.-TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerleri ve toplam değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ				
ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
162	256	811,00	590	480.000
162	257	811,00	527	425.000
162	258	811,00	527	425.000
162	259	811,00	527	425.000
162	260	811,00	527	425.000
162	262	811,00	527	425.000
162	263	608,54	624	380.000
162	264	600,00	624	375.000
162	266	500,00	624	310.000
162	267	810,00	527	425.000
162	268	810,00	527	425.000
162	271	810,00	527	425.000

162	274	500,00	624	310.000
162	275	500,00	624	310.000
162	276	4.617,75	458	2.115.000
TOPLAM		14.622,29		7.680.000

8.2. Maliyet Yaklaşımı

Rapora konusu gayrimenkullerden; 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parsellerin üzerlerinde uzun zamandan beri natamam vaziyette yer aldıkları tespit edilen yapılara ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmaması sebebi ile yapılar değerlemede dikkate alınmamış, diğer parseller üzerinde herhangi yapı mevcut olmaması sebebi ile gayrimenkullerin değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

8.2.1. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin arsa değerinin belirlenmesinde kullanılan emsallere 8.1.1. maddesinde yer verilmiştir.

8.2.2. Arsa Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Rapora konu gayrimenkullerin arsa değerlerinin belirlenmesinde kullanılan emsal karşılaştırma tablosuna 8.1.2. maddesinde yer verilmiştir.

8.2.3. Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler

Rapora konu gayrimenkullerin değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

8.2.4. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu gayrimenkullerin değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

8.3. Gelir Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde, arsa değerinin tespit edilmesi amacı ile "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında, Proje Geliştirme Yöntemi uygulanmıştır. 162 ada 256 parsel numaralı taşınmazın imar şartları doğrultusunda, konut imarlı olması dikkate alınarak TAKS değerinin 0,30, KAKS değerinin 0,60 ve 2 kat yapılaşma şartlarında proje geliştirilmiştir.

8.3.1. Projeye İlişkin Bilgiler

8.3.1.1. Konut Nitelikli Proje

Proje Geliştirme Yöntemi kullanılırken, 162 ada 256 parselde yapılacak projede imar planına göre TAKS oranı 0,30, KAKS oranı 0,60, Hmaks 6,50m (2 kat) olarak belirlenmiştir. Buna göre parsel üzerinde 243m² taban oturumuna, 487m² emsal alanına ve 536m² satılabilir alana sahip konut projesi geliştirilmiştir. Projede ortak alanların toplamı 177m² ve toplam inşaat alanı 713m²'dir. Projeye ilişkin yaklaşık alan hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PROJE ALAN HESAPLARI	
Ada No	162
Parsel No	256
Parsel Alanı (m ²)	811,00
Net Arsa Alanı (m ²)	811,00
TAKS (%)	0,30
KAKS (%)	0,60
Taban Alanı (m ²)	243
Emsal Alanı (m ²)	487
Emsale Dahil Olmayan Satılabilir Alan Oranı (%)	10,00%
Satılabilir Alan (m ²)	536
Ortak Alan Oranı (%)	33,00%
Ortak Alan (m ²)	177
Brüt İnşaat Alanı (m ²)	713
Projedeki Konut Oranı (%)	100,00%
Projedeki Ofis Oranı (%)	0,00%
Projedeki Dükkan Oranı (%)	0,00%
Projedeki Konut Alanı (m ²)	536
Projedeki Ofis Alanı (m ²)	0
Projedeki Dükkan Alanı (m ²)	0
Peyzaj+Açık Otopark Alanı (m ²)	568

8.3.2. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri

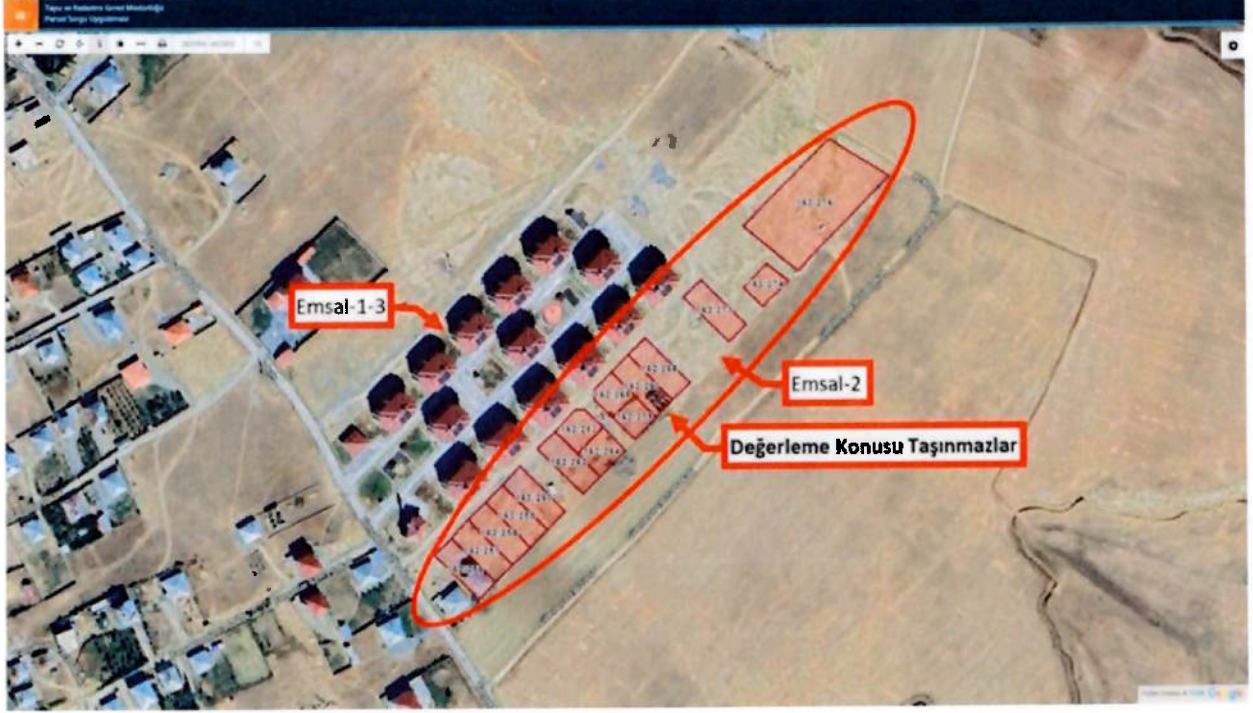
Satılık Konut/Mesken Emsal Bilgileri

Emsal 1	Emlak Firma Yetkilisi			Tel: (532) 674 4474
Niteliği:	Konut	Alanı (m²):	130	Pazarlıklı Bedeli (TL): 3.250.000
Açıklama:	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların yakın konumunda yer alan TOKİ konutlarında, yaklaşık 130m² alanlı, 3+1 hacimli yeni bir dairenin satış değerinin 3.000.000.-TL ile 3.500.000.-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.			

Emsal 2	Aşan Emlak			Tel:	(543) 395 0008
Niteliği:	Konut	Alanı (m²):	100	Pazarlıklı Bedeli (TL):	2.250.000
Açıklama:	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 100m² alanlı, 2+1 hacimli yeni bir dairenin satış değerinin 2.000.000.-TL ile 2.500.000.-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.				

Emsal 3	Emlak Firma Yetkilisi		Tel: (532) 674 4474
Niteliği:	Konut	Alanı (m²): 90	Pazarlıklı Bedeli (TL): 2.000.000
Açıklama:	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların yakın konumunda yer alan TOKİ konutlarında, yaklaşık 90m² alanlı, 2+1 hacimli yeni bir dairenin satış değerinin 2.000.000.-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.		

Satılık Konut/Mesken Emsal Haritası:



8.3.3. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projedeki konutlara denk olabilecek satılmış/satılık emsal bilgileri temin edilmiş, bölgeye hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından ve bölge halkından bölge piyasası hakkında görüşler edinilmiştir.

Konu projede yer alacak üniteler ile tespit edilen emsallerin birebir aynı özelliklere sahip olmamaları sebebiyle emsallerin değer farklılığı oluşturacak özelliklerinde düzeltmeler yapılmış, olası pazarlık payları düşülmüştür. Yapılan düzeltmeler sonucunda konu projede yer alacak konutlar için ortalama metrekare birim değer takdirinde bulunulmuştur.

Konut nitelikli gayrimenkuller için düzenlenmiş "Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)" aşağıda yer almaktadır.

PAZAR DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)			
Emsal No	1	2	3
Niteliği	Konut	Konut	Konut
Alanı (m ²)	130,00	100,00	90,00
Talep Edilen Değer (TL)	3.250.000	2.250.000	2.000.000
Pazarlık Oranı (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Konum Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Bina Yaşı Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Nitelik Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	25.000	22.500	22.222
Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	23.241		

8.3.4. İndirge/İskonto/Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan, Konut Fiyat Endeksi verilerine göre; son 5 yılın Kasım ayına ilişkin gerçekleşen, Türkiye geneli konut fiyat endeksi, Türkiye geneli yeni konut fiyat endeksi, Yalova bölgesi konut fiyat endeksi verilerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

ENDEKSLER		2021	2022	2023	2024	2025
Konut Fiyat Endeksi (Genel)	Endeks	23,22	64,20	120,07	155,38	204,17
	Değişim Oranı		176,49%	87,02%	29,41%	31,40%
Yeni Konut Fiyat Endeksi (Genel)	Endeks	23,44	62,61	120,66	157,99	207,76
	Değişim Oranı		167,11%	92,72%	30,94%	31,50%
Konut Fiyat Endeksi (Yalova)	Endeks	21,35	61,49	122,98	161,50	211,60
	Değişim Oranı		188,01%	100,00%	31,32%	31,02%

Endeks verileri irdelendiğinde de 2022 yılında konut fiyatlarında çok yüksek oranda artış yaşandığı, takip eden yıllar itibarı ile artış oranında ciddi düşüşler yaşandığı görülmektedir. Kur korumalı mevduat hesaplarının azalması, gelecek dönemde mevduat faiz oranlarının ve konut kredi faiz oranlarının düşüşe geçmesi ile yatırımcıların konut yatırımına yöneleceği beklentisi bulunmaktadır. Bu yatırım beklentileri ve enflasyon beklentileri dikkate alınarak, konut birim metrekare değerlerinin ortalama olarak bir yıllık süre sonunda %30 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan verilere göre; 2025 yılı Kasım ayı itibarı ile TÜFE bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07, oniki aylık ortalamalara göre %35,91 artış göstermiştir. TÜFE artış oranı, son bir yıllık dönemde değişken seyir izlemektedir. Yİ-ÜFE ise 2025 yılı Kasım ayı itibarı ile bir önceki yılın aynı ayına göre %27,23, oniki aylık ortalamalara göre %25,37 artış göstermiştir. Yİ-ÜFE artış oranı, ara dönemler halinde artış göstermektedir. İnşaat maliyet endeksi ise 2025 yılı Ekim ayı itibarı ile bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57, oniki aylık ortalamalara göre %24,96 artış göstermiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Aralık Ayı Katılımcı Anketine göre 2025 yıl sonu enflasyon oranı beklentisi %31,17, 2026 yılı Aralık ayı beklentisi %23,35, 2027 yılı Aralık ayı beklentisi %17,45 seviyesindedir. 2025 – 2027 Orta Vadeli Programa bakıldığında ise 2025 yıl sonu programlanan enflasyon oranı %17,50, 2026 yılı sonu programlanan %9,70, 2027 yıl sonu programlanan %7,00 seviyesindedir. Temin edilen tüm bu veriler ve geçmiş dönem gerçekleşen değerler dikkate alınarak, projenin inşaat maliyetlerinin birinci yıl sonunda %25 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.

Konu projenin indirgeme oranı tespit edilirken, 2025 yılı Aralık ayı başı itibarı ile TR iki yıllık ve beş yıllık tahvil faiz oranları dikkate alınmıştır. TR iki yıllık tahvil faiz oranı güncelde yaklaşık %37,85 seviyesindedir. 12 aylık ortalaması yaklaşık %38,00, 24 aylık ortalaması yaklaşık %38,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. TR beş yıllık tahvil faiz oranı ise güncelde yaklaşık %34,00 seviyesindedir. 12 aylık ortalaması yaklaşık %33,10, 24 aylık ortalaması yaklaşık %31,46 seviyesinde gerçekleşmiştir. Geliştirilen projenin inşaat ve satış süreci iki yıl olacağı için TR iki yıllık tahvil faiz oranlarının daha uygun olacağı kanaatine varılmış, bu nedenle geliştirilen projenin risksiz getiri oranı %30, risk primi %5 esas alınarak Net Bugünkü Değer İndirgeme Oranı %35 olarak hesaplarda dikkate alınmıştır.

Projenin satış süresince satış ve pazarlama giderlerinin oluşmayacağı dikkate alınmıştır.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı bölgede yapılan incelemelerde, genellikle bölge halkının, evlerini kendilerinin inşa ettiği/ettirdiği, bölgede proje geliştirerek geliştirici karı ile alım satım işlemlerinin gerçekleştiği gayrimenkul piyasasının oluşmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlara yakın

konumda TOKİ evlerinin inşaatının olması dikkate alınarak piyasanın oluşacağı beklentisi ile proje geliştirme yönteminde geliştirici karı %5 olarak hesaplamalarda dikkate alınmıştır.

8.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Geliştirilen projenin maliyetinin hesaplanmasında, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedelinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği ve konu gayrimenkullerin bulunduğu ilin maliyet farklılıkları dikkate alınmıştır. Projede yapılacak konut alanlarının yapı sınıf ve grubu 3-A olmasına karşın, projenin bulunduğu bölge ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak konut alanlarının birim metrekare maliyeti 15.000.-TL, ortak alanlarının yapı birim metrekare maliyeti 5.250.-TL olarak alınmıştır. Peyzaj ve açık otopark alanları için birim metrekare maliyeti 850.-TL olarak alınmıştır. Proje maliyet hesabının detayları "Maliyet Hesapları" tablosunda belirtilmiştir.

MALİYET HESAPLARI			
MALİYET KALEMLERİ	ALAN m ²	BİRİM MALİYET TL/m ²	TOPLAM MALİYET TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut Alanların Yapı Maliyeti	536	15.000	8.040.000
Ofis Alanların Yapı Maliyeti	0	0	0
Dükkan Alanların Yapı Maliyeti	0	0	0
Ortak Alanların Yapı Maliyeti	177	5.250	928.620
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Peyzaj+Açık Otopark Alanı Maliyeti	568	850	482.800
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER			9.451.420
DİĞER MALİYETLER			
Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri	5,0%		472.571
Proje Yönetim Giderleri	3,0%		283.543
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,0%		189.028
Yasal İzinler ve Danışmanlık Hizmetleri Ücretleri	5,0%		472.571
Müteahhit Ücreti	10,0%		945.142
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			2.362.855
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			11.814.275
İNŞAAT ALANI BİRİM METREKARE MALİYETİ			16.573

Yapılan hesaplamalara göre projenin toplam maliyeti 11.814.275.-TL, toplam inşaat alanının birim metrekare maliyet değeri 16.573.-TL olarak belirlenmiştir.

Geliştirilen projenin inşaat süreci ve ünitelerin satış süreci ile ilgili;

- Proje inşaatının 1 (bir) yılda tamamlanacağı,
- Proje inşaat maliyetinin birinci yılda %100'ünün gerçekleşeceği,
- Konut ünitelerinin satışlarının birinci yılda %100 oranında olmak üzere inşaat süreci dahil 1 (bir) yılda tamamlanacağı,
- Proje gelirlerinin ve maliyetlerinin yıl sonunda gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak geliştirilmiş projede yer alacak konutların ortalama birim metrekare satış değeri 23.200.-TL olarak belirlenmiştir. Yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda projenin "İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu" aşağıda verilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
PROJE SATIŞ BİLGİLERİ				
Konut Alanı (m ²)	536	Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)	23.200	
Ofis Alanı (m ²)	0	Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0	
Dükkan Alanı (m ²)	0	Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0	
YILLAR	1	2	3	TOPLAM
PROJE GELİRLERİ				
Konut Satış Gelirleri				
Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)	30.160	30.160	30.160	
Konut Satış Değeri Artış Oranı (%)	30,0%	0,0%	0,0%	
Konut Satış Hızı (%)	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Satılan Konut Alanı (m ²)	536	0	0	536
Toplam Konut Satış Geliri (TL)	16.165.760	0	0	16.165.760
Ofis Satış Gelirleri				
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0	0	0	
Ofis Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Ofis Satış Hızı (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	0	0	0	0
Toplam Ofis Satış Geliri (TL)	0	0	0	0
Dükkan Satış Gelirleri				
Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0	0	0	
Dükkan Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Dükkan Satış Hızı (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Satılan Dükkan Alanı (m ²)	0	0	0	0
Toplam Dükkan Satış Geliri (TL)	0	0	0	0
TOPLAM PROJE SATIŞ GELİRİ (TL)	16.165.760	0	0	16.165.760
PROJE GİDERLERİ				
Yıllara Göre Maliyet Oluşum Oranı (%)	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Birim Maliyet Artış Oranı (%)	25,0%	0,0%	0,0%	
Proje Geliştirme Maliyeti (TL)	14.767.844	0	0	14.767.844
Satış - Pazarlama Gideri (TL)	0%	0	0	0
Geliştirici Karı (TL)	5%	808.288	0	808.288
TOPLAM GİDERLER (TL)	15.576.132	0	0	15.576.132
NAKİT AKIŞLARI (TL)	589.628	0	0	589.628
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	35,0%	436.761	0	440.000
NET BUGÜNKÜ BİRİM DEĞER (TL)				543

Gelir yaklaşımına göre 162 ada 256 parselin metrekare birim değeri 543.-TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerin cepheleri ve yüz ölçümleri dikkate alınarak metrekare birim değerleri belirlenmiştir.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ				
ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
162	256	811,00	543	440.000
162	257	811,00	487	395.000
162	258	811,00	487	395.000
162	259	811,00	487	395.000
162	260	811,00	487	395.000
162	262	811,00	487	395.000
162	263	608,54	515	315.000
162	264	600,00	515	310.000
162	266	500,00	515	260.000
162	267	810,00	487	395.000
162	268	810,00	487	395.000
162	271	810,00	487	395.000
162	274	500,00	515	260.000
162	275	500,00	515	260.000
162	276	4.617,75	377	1.745.000
TOPLAM		14.622,29		6.750.000

8.4. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkuller için düzenlenmiş hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi mevcut değildir.

8.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması, konu gayrimenkullerin arsa değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Pazar Yaklaşımına göre gayrimenkullerin toplam arsa değeri 7.680.000.-TL olarak belirlenmiştir. Konu gayrimenkullere ait herhangi bir proje bulunmadığından proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme çalışması, konu gayrimenkullerin arsa değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Arsa değerlerinin belirlenmesi amacı ile Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı sonucunda bu taşınmazların toplam arsa değeri 7.680.000.-TL, Gelir Yaklaşımı sonucunda bu taşınmazların toplam arsa değeri 6.750.000.-TL olarak belirlenmiştir.

8.7. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasıflı ana gayrimenkul niteliğinde olmaları ve imar planı kapsamında olmaları dikkate alınarak, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde gerek yapılaşma şartları, gerek bölge talebi dikkate alınarak, kat mülkiyetine sahip konut kullanımına uygun proje geliştirilmesi gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanım seçeneği olacaktır.

8.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkullerin tamamı, Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetinde olup müşterek veya bölünmüş mülkiyet bulunmamaktadır.

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu gayrimenkullerin pazar değeri takdir edilirken, "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. "Gelir Yaklaşımı" yönteminde, imar planına göre proje geliştirme yapılmıştır. İki yaklaşım ile ulaşılan sonuçlar arasında anlamlı fark olduğu belirlenmiştir. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede kar amacı ile konut projelerinin geliştirilmediği, mal sahiplerinin kendilerinin, yapıları inşa ettiği ve bu yönde emlak pazarının oluşmadığı, ilçenin göç vermesinden kaynaklı nüfus azalması olduğu ve bu nedenle konutlara olan taleplerin az olduğu tespit edilmiştir. Artan maliyet fiyatlarına karşılık, talep olmaması nedeni ile konut fiyatlarındaki artış oranlarının çok daha düşük olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle pazar yaklaşımı ile bulunan sonuçların daha güvenilir olacağı dikkate alınmış ve pazar yaklaşımı ile takdir edilen değerler, gayrimenkullerin nihai değerleri olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	
Pazar Yaklaşımına Göre Değer	7.680.000.-TL
Gelir Yaklaşımına Göre Değer	6.750.000.-TL
Nihai Değer	7.680.000.-TL

9.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Gayrimenkul değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari husus ve bilgilerin tamamına, gayrimenkul değerlendirme raporu içerisinde yer verilmiştir.

9.3. Gayrimenkulün Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu gayrimenkullerin devredilebilmesi için tapu kayıtlarında kamu haczi niteliğindeki icrai haciz şerhlerinin ve ihtiyati haciz şerhlerinin terkin edilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, 2023 yılı içerisinde Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Gayrimenkullerin alımından itibaren beş yıllık süre geçmemiştir.

9.5. 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

Değerleme konusu gayrimenkuller ana gayrimenkul niteliğinde olup, üst hakkı veya devre mülk niteliğinde değildir.

9.6. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kaydında "Arsa" niteliğinde olup mevcut durumda 162 ada 256 parsel ve 162 ada 267 parseller üzerinde natamam vaziyette yapılar bulunmasına karşılık bu yapıların da herhangi bir resmi evrakının bulunmaması nedeni ile değerlendirme konusu gayrimenkuller mevcutta arsa durumundadırlar. Gayrimenkullerin niteliği ve fiili kullanımları uyumlu durumdadır.

Değerleme çalışması konu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amacı ile hazırlanmamıştır.

10. SONUÇ

10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Firmamız tarafından 31.12.2024 tarih ve 2024-PD-456 numaralı raporda belirtildiği üzere; "değerleme konusu gayrimenkullerden 162 ada 256, 263 ve 267 numaralı parsellerin, yüz ölçümleri ile parsel gösterimlerinin uyumlu olmaması sebebi ile değerlemede parsellerin tescilli yüz ölçümleri dikkate alınmış, ilgili kurumlar tarafından yapılacak yeniden ölçümler sonucu parsellerin yüz ölçümlerinde değişiklik olması durumunda gayrimenkul değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekecektir" denilmekte olup ayrıca 2024-PD-456 numaralı raporda, tapu kayıtlarında yer alan; "Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. (17.10.2023 tarih 12095 yevmiye)" beyanının güncel tapu kayıtlarında terkin edildiği ve buna istinaden taşınmazların güncel durumda parsellerin yüz ölçümlerinin değil, konumlarının değiştiği tespit edilmiştir. Güncel konumları dikkate alınarak taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanının, gayrimenkul değerlendirme raporu içerisinde belirttiği tespitlere, analizlere ve sonuçlara katıldığını beyan ederim.

Arsa ve arazi teslimleri için belirlenen KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

10.2. Nihai Değer Takdiri

Quick Sigorta A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesine istinaden, Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mahalle İçi Mevkii, L52d-21B-4A pafta, 162 ada, 256 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 257 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 258 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4A-4B pafta, 162 ada, 259 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 260 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, L52d-21B-4B pafta, 162 ada, 262 parsel numaralı, 811,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 263 parsel numaralı, 608,54m² yüz ölçümlü, 162 ada, 264 parsel numaralı, 600,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 266 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 267 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 268 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 271 parsel numaralı, 810,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 274 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü, 162 ada, 275 parsel numaralı, 500,00m² yüz ölçümlü ve 162 ada, 276 parsel numaralı, 4.617,75m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerin, 31/12/2025 tarihi itibarıyla pazar değerleri toplamı aşağıda belirtilmiştir.

KDV Hariç Pazar Değeri	7.680.000.-TL
KDV Dahil Pazar Değeri	8.448.000.-TL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ayca Ege	Ali PARLAK	Samim Cereb
SPK Lisans No:41 1094	SPK Lisans No:406211	SPK Lisans No:400668

11. EKLER
Tapu Örneği

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN		
	İlçe	BAŞKALE		
	Mahalle/Köy	YUNUSMAHALLE		
	Mevki	Mabute İçi		
	Ada	163	Parsel	246
	Yüz Ölçümü	811,00 m2	Cilt/Sayfa No:	14 - 1360
	Nitelik	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Açık Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hissese düşen m2	
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	811,00	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni	İşlem Bedeli	
	112631591	Satış	72.720,00	
	Konum Bilgisi	Tescil Tarih/Yazma No:	Sıra No / Açgındır	
		07/04/2023 - 3409	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 MUTLU ÖZGAN Tapu Müdürü	
Mülkünün dışındaki diğer ve şahısların ile yurt ve belletmeler için tapu idarene müracaat edilemesi gerekmektedir.				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	VAN	
	İlçe:	BAŞKALE	
	Mahalle/Köy:	YENİ MAHALLE	
	Mevki:	Mahalle İçi	
	Ada:	162	Parsel: 257
	Yüz Ölçümü:	811,00 m2	Çiftlik Sayısı: 14 - 1761
	Kullanım:	ARSA	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m2:
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	1/100	811,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	112631592	Satış	194.635,00
Korumu Bilgisi:	Tescil Tarih/Yevmiye No:	Sizine Uygundur	
	07/04/2023 - 3404	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 Mühür: ONGAY Tarih: Mühür	

Mülkiyetin dışındaki ayru ve şansı nakıs ile şerh ve belkibnetler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	VAN		
	İlçe:	BAŞKALIK		
	Mahalle/Köy:	YENİ MAHALLE		
	Merk:	Mahalle içi		
	Arda:	162	Parça:	258
	Yüz Ölçümü:	811,00 m2	CH/Sayı/ta Nn:	14 - 1362
	Yatığı:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Maba Adı:	Hisseat:	Hissene düşen m2:	
	QUICK NİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	811,30	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	Kısmi Bedeli:	
	112611493	Satış	66.800,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yazınma No:	Sicilme Uygunluk:	
		07/04/2023 - 3408	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 MUSTAFA ONGAN Tapu Müdürü V.	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve taksitler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	VAN
	İlçe:	BAŞKALE
	Mahalle/Köy:	YENİMAHALLE
	Köy:	Mahalle içi
	Ada:	162
	Parcel:	239
Yüz Ölçümü:	811.00 m2	CulSey'a No
		14 - 1363
Vitel:	ARSA	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Şirket Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m ² :
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	811,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Fdinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	112631594	Satış	66.780,00
Konu Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Gösterge Sayısı:	Verili Tarihi:
	07/04/2023 - 3407		07/04/2023

Mühürsüz dışındaki aynı ve şahtı taktir ile gorth ve bairmsier için tapu sistline müdrecast edilmevi görevi mektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	VAN		
	İlçe:	BASKALE		
	Mahalle/Köy:	YENİMAHALLE		
	Mevki:	Mahalle İçi		
	Ada:	162	Parsel:	260
	Yüz Ölçümü:	811,00 m2	Cat/Sayfa No:	14 - 1364
	Nispeti:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baza Adı:	Hizmet:	Hizmete geçen m²:	
	ÖZCEK BİGÖRİA ANONİM ŞİRKETİ	1 an	811,90	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapu Tescil No:	Emame Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	112631595	Satış	61.200,00	
	Konum E İğesi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunlu -	
		07/04/2023 - 3406	Yerli Tarihi: 07/04/2023 Muhafazan Tapu Müdürü V.	

Mülkiyetin dışındaki aykırı ve şüpheli haklar ve sınırlı ve belirsizlikler için tapu siciline müracaat edilmelidir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN		
	İlçe	BASKALE		
	Mahalle/Köy	YENİMAHALLE		
	Mevki	Mahalle İçi		
	Ada	162	Parsel	262
	Yüz Ölçümü	811,00 m2	Cilt/Sayfa No	14 - 1166
	Yatırım	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye düşen m²
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Faci	811,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinin Acemi	İşlem Bedeli:
	112611597	Satış	70.200,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No (Güncel)	
	07/04/2023 - 3401	Yevmiye Tarihi: 07/04/2023	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahıslar ile ilgili ve belgeleri için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN		
	İlçe	BAŞKALE		
	Mahalle/Köy	YILNIRMAHALLE		
	Mevki	Mahalle içi		
	Adı	162	Parcel	267
	Yüz Ölçümü	608,54 m2	CatSıra No	14 - 1367
	Nispeti	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hissesi ölçüm m²	
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	1/100	608,54	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil Numarası	Edinme Nedeni	İşlem Bedeli	
	112631598	Salık	53.800,00	
	Koruma Bilgi	Tescil Tarihi/Yenisiye No	Siciline Uygundur	
		07/04/2023 - 3410	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 M. K. ONAN Tapu Müdürü	

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile ipotek ve tesciller için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	VAN		
İlçe:	BAŞKALE		
Mahalle/Köy:	YILNIRMAHALLE		
Mevki:	Mutlak İçer		
Adı:	162	Parsel:	264
Yüz Ölçümü:	600,00 m2	Cilt/Sayfa No:	14 - 1368
Nispeti:	ARSA		



MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m2:
ÇUKUR SICAKTA ANONİM ŞİRKETİ	Turn	600,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
112631599	Satış	53.600,00

Korum Bilgi:	Tesdi Tarih/Yenme No:	Stoline Uygundur
	07/04/2023 - 1471	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 Müdür: ONUR Tapu Müdür V.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile geç ve belirsizler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	VAN		
İlçe:	BAŞKALE		
Mahalle/Köy:	YENİMAHALLE		
Mevki:	Mahalle İçi		
Adı:	162	Parsel:	266
Yüz Ölçümü:	590.00 m2	Çift/Sayfa No:	14 - 1370
Yatırım:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m2:
QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	590,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinin Nispeti	İşlem Bedeli:
112631601	Satış	45.400,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenime No:	Satın Alınan
	07/04/2023 - 3412	Veriliş Tarihi : 07/04/2023 Murat ONGAN Tapu Müdürü V.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve benzer haklar ile ilgili ve belgeleri için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN		
	İlçe	BAŞKALI		
	Mahalle/Köy	YİĞİTMAHALLE		
	Mevki	Mahalle İçi		
	Ada	162	Parsel	267
	Yüz Ölçümü	810,00 m2	Çift/Sayfa No	14 - 1371
	Kıtlığı	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Ahli Soyadı/Taba Adı	Hissesi	Hissesi değeri m²
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	810,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No.	Edinme Yolu	İşlem Bedeli
	112631602	Satış	63.500,00
	Kıtlık Bilgisi	Tescil Tarih/Yerliye No	Siciline Uygundur
		07/04/2023 - 3414	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 M. G. ONOK Tapu Müdürü V.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile geri ve beklentiler için tapu siciline ruhsatı alınması gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl	VAN
İlçe	BASKALE
Mahalle/Köy	YENİMAHALLE
Mevki	Mahalle içi
Ada	162
Yüz Ölçümü	810,00 m ²
Katlıgı	ARSA
Parsel	263
Gitt/Sayfa No	14 / 1372



MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baca Adı	Hissesi	Hissesi diğer mülk
QUİCCA SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	810,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

Tescil No	Förmü Nebrisi	İşlem Bedeli
112631603	Setiş	52.392,00
Konum Bilgi	Tescil Tarihi/Yevmiye No	Sikline Uygundur
	07/04/2023 - 3415	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 MÜHÜR Tescil Müdürü V.

Mülkünün değeriyle ilgili ve resmi belgeler ile yerli ve yabancılar için tapu işlemi müracaatı esnasında gereklidir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN		
	İlçe	BAŞKALE		
	Muhale/Köy	YENİMAHALLE		
	Mevki	Muhale İçi		
	Ada	162	Parsel	271
	Yüz Ölçümü	810,00 m ²	Çift/Sayfa No.	14 - 1375
	Notlar	AKSA		

MALİK BİLGİLERİ	Ail. Soyadı/Riba Adı	Hissesi	Hissesi düşen m ²
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Zam	810,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	İşin No/No	Edinme Nedeni	İşin Bedeli
	112631606	Satış	65.600,00
	Konum Bilgisi	Tescil Tarihi/Yevmiye No	Satışın Uygunluğu
		07/04/2023 - 3416	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 Muhafazan Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve çehiz hakları ve şerh ve belirtmeler için tapu kütüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN		
	İlçe	BAŞKALE		
	Mahalle/Köy	YENİMAHALLE		
	Mevki	Mahalle içi		
	Ada	162	Parsel	274
	Yüz Ölçümü	500,00 m2	Çizim Sayfa No	14 - 1178
	Nakli	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Bsda Adı	Hisses	Hissese Düşen m2
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	500,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil No	Fonns Nedeni	İşlem Bedeli
	112631609	Satış	41.200,00
Konum Bilgisi	Tescil Tarih/Yayınla No	Sitilene Uygunlu	
	07/04/2023 - 3402	Yeni Tescil Tarih/No	

Mülkiyet dışındaki aynı ve şahsi haklar ile sath ve belimeler için tapu siciline müdahale edilmemesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl	VAN	
	İlçe	BAŞKALE	
	Mahalle/Köy	YENİMAHALLE	
	Mevki	Mabake İç	
	Arsa	162	Parsel 275
	Yüzölçümü	500,00 m2	C/Sayfa No: 14 - 1379
	Niteyi	ARSA	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hissesi ölçümü m2
	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	Tam	500,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No.	Edinme Nedeni	İşlem Bedeli
	112631610	Satış	41.100,00
Konusu İlgili	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siline Ödeneği	
	07/04/2023 - 3400		

Mülkünün dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve tefidi hukuk için tapu sicilinde tefidiyat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	VAN		
	İlçe:	BASKALE		
	Mahalle/Köy:	YI NİMALIHALLE		
	Mevki:	Mahalle içi		
	Ada:	162	Parsel:	276
	Yüzölçümü:	4.617,75 m2	Çizim No:	13 - 1380
Nitelik:	ARSA			

MALİK BİLGİLERİ	Ad Soyadı/Maba Adı:	Pasajı:	Hesaplı diğer m2:
	OLİKA SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	İsmi:	4.617,75

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edirne Nodan:	İşlem Bedeli:
	112631611	Satış	301.000,00
	Kısmi Bilgi:	Tescil Tarih/Yayın No:	Satış Uygunlu:
	07/04/2023 - 3405	Veriliş Tarihi: 07/04/2023	
		M. H. ÖNGAN	

Mülkiyetin diğerleri aynı ve şahsi haklar ile ilgili ve diğerler için tapu siciline başka bir edilmesi gerekmektedir.

TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 18 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR

Tarih: 2-12-2025-12:17



Kaydı Oluşturan: EYÜP ÖZSOY (QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	152/255
Taşınmaz Kimlik No:	112631591	AT Yüzölçümü(m2):	811.00
İl/İlçe:	VAN/BAŞKALE	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başka e	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Mahalle içi	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Cit/Sayfa No:	14/1360	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Li Birli ği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmi ye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmi ye
741641123	(SN8121378) QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ İ V	-	1/1	811.00	811.00	Satış 07-04-2023 3409	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 18

ŞBİ/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmi ye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmi ye
Serh	İcrai Hacz : İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 11/05/2023 tarih 2022/25863 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile 306.87 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Başka e - 11-05-2023 13:17 - 4721	
Serh	İcrai Hacz : Trabzon İcra Dairesi'nin 21/08/2023 tarih 2022/41959 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile 1183431.47 TL bedel ile Alacaklı : Agha A. İzzayeva, Gulu Tanrıverdiyev lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Başka e - 22-08-2023 08:50 - 9504	
Serh	İcrai Hacz : Ankara Batı İcra Dairesi'nin 01/09/2023 tarih 2023/43723 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile 535303.74 TL bedel ile Alacaklı : Eyüp Kuşcu lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Başka e - 01-09-2023 15:55 - 10040	
Serh	İcrai Hacz : Ankara Batı İcra Dairesi'nin 04/09/2023 tarih 2023/43723 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile 535875.85 TL bedel ile Alacaklı : Eyüp Kuşcu lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Başka e - 04-09-2023 15:58 - 10102	
Serh	İcrai Hacz : Rize İcra Dairesi'nin 14/11/2023 tarih 2022/5714 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile 2614.86 TL bedel ile Alacaklı : Cemil Demir, Ramazan Demir lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Başka e - 14-11-2023 14:48 - 13559	
Serh	İhtiyatı Hacz : Denizli İcra Dairesi'nin 22/12/2023 tarih 2023/244210 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile Borç : 74727.48 TL. (Alacaklı : Ezgi Dündar)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Başka e - 22-12-2023 08:26 - 15553	

2 / 18