

T.C.
VAN İCRA DAİRESİ

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2025/1067 Talimat
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ : Eskiçami Mah. 156 Ada 55 Parsel Nolu ARSA
DEĞERLEME TARİHİ : 06/02/2026

1. GÖREVLENDİRME

Yukarıda beyanı yapılan taraflar arasında 2025/1067 sayılı talimat dosyasında bilirkişi olarak tayin edildiğimizden tespiti istenilen taşınmazın 06.02.2026 tarihinde gidilerek yerinde yapılan tespitler ve dava-takibe konusu paftanın zemine uygulanması sonucu değerlendirme konusu taşınmazların tespiti yapılarak, gerekli açıklamalar raporun ilgili bölümlerinde belirtilmiştir.

2. TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz Van-Bitlis Karayolu üzerinde bulunmakta olup Van Adliye Sarayına 16,85 km, Van Valiliğine (merkez) 18,39 km mesafesindedir.

Taşınmaz çevresinde yapılaşma bulunmamakta olup meskûn mahalde ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olup tercihli ve gelişmekte olan bir konumdadır.



Eskiçami Mahallesi 156 Ada 55 Parselin Konumu



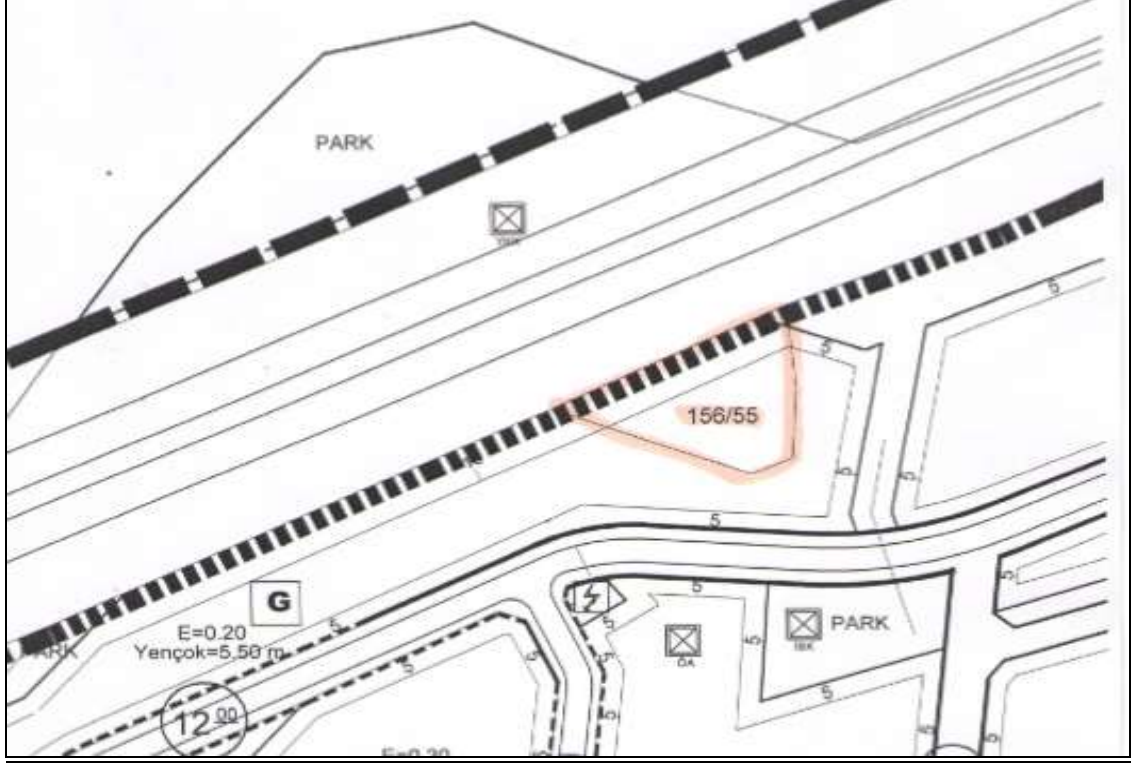
Eskiçami Mahallesi 156 Ada 55 Parselin Kadastro Durumu

3. TAŞINMAZIN ÖZİNİTELİKLERİ

- Taşınmaz **1.321,16 m²** yüz ölçümüne sahip **ARSA** niteliğindedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ve ağaç bulunmamaktadır. Taşınmaz ham toprak olup, eğimli ve taşlık bir yapıya sahiptir. Taşınmazın geometrik şekli üçgendir.
- Taşınmaz tek yola cepheli olup; yola göre arsa genişliği 60,6 metre, derinliği ortalama 20 metredir. Taşınmaza ana yoldan ulaşım mümkün olmadığı yol ile arasında yaklaşık 3-9 metre kot farkı bulunmaktadır. Taşınmaz göl manzaralıdır.



- **İmar Durumu:** Belediye yazısında “Van İli Edremit İlçesi Eskicami Mahallesi 156 ada 55 no.lu parsel olan taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kalmaktadır. İmar planında Günübirlik Tesis Alanı $E=0.20$ ve $Yençok=5.50$ m olarak planlanmıştır. Herhangi bir bilgi ve belge (yapı ruhsatı, proje ve ekleri) Belediyemizin arşivinde bulunmamaktadır.” Denilmiştir.



Eskicami Mahallesi 156 Ada 55 Parselin İmar Durumu

4. KIYMET TAKDİRİ


Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, **bulunduğu mevkii, fiziki durumu**, şehir merkezine uzaklığı, ulaşım kolaylığı, **imar durumu**, kamu hizmetlerinden yararlanma durumu, civarda pazara çıkarılmış gayrimenkul fiyatları, bölgede yapılaşma durumu, emlak alım-satım durumu, alım gücü ve güncel piyasa fiyatları göz önüne alındığında satış konusu taşınmazın **tamamı (1/1 hisse)** değerinin ise **20.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

TEKNİK BİLİRKİŞİLER

Kadastro Bilirkişisi
Ramazan TAŞ
Harita Mühendisi

 E-İmzalıdır

İnşaat Bilirkişisi
İdris ERDEN
İnşaat Mühendisi/GDU

 E-İmzalıdır