



T.C.
ÇATAK KAYMAKAMLIĞI
Malmüdürlüğü

Sayı : E-73656679-250.02-9690
Konu : Satışa Çıkarılacak Gayrimenkul Listesi

15.08.2022

DEFTERDARLIK PERSONEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlçemiz Sözveren mahallesinde değer tespiti yapılan taşınmaza ait satış değeri kararı ile bilirkişi raporuna istinaden düzenlenen borçlu mükellefin haczedilerek 6183 sayılı A.A.T.U.H.K. gereğince vergi dairelerince ihale/satışa çıkarılacak gayrimenkullerin listesi yazımız ekinde sunulmuş olup söz konusu listenin Bakanlığımız Gelir İdaresi Başkanlığı sayfasında ilana çıkarılmak üzere yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Aydın SELÇUK
Malmüdürlü V.

Ek : Doküman 0

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: TA5DHDF3SIPINSM

Belge Doğrulama Adresi: <https://ivd.gib.gov.tr> , MENÜ: "Doğrulamalar --> E-Belge Doğrulama"

Cumhuriyet Mahallesi Hükümet Konağı Kno:X Dno:X 65870 VAN

Bilgi için: Hamit HASAR

Telefon No: (0432) 512 21 63 / (0432) 512 21 63 Faks No: (0432) 512 20 02

VHKI

e-Posta : HAMIT.HASAR@vdb.gelirler.gov.tr İnternet Adresi : www.vandefterdarligi.gov.tr



KEP Adresi : gib@hs01.kep.tr

Telefon No:

T.C.
VAN DEFTERDARLIĐI
ÇATAK MALMÜDÜRLÜĞÜ

Dosya Numarası : 2022/1
Karar Tarihi : 05.08.2022

GAYRİMENKUL SATIŞ DEĞERİ KARARI

Değer tespiti yapılan taşınmaz Van ili Çatak ilçesi Sözveren Mah. 105 ada 82 parsel, 156 ada 164 parsel, 202 ada 60 parsel, 202 ada 61 parsel, 202 ada 63 parsel ile 202 ada 157 parsel de kayıtlı 27.509,87 m2 gayrimenkullerin kıymet takdiri ile ilgili olarak komisyonumuzca toplantı gerçekleştirilmiştir.

İzmir Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğünün 3250585730 vergi kimlik numaralı mükellefi Egeli Geri Dönüşüm Hurda San. Tic. Ltd. Şti.nin vergi borcundan dolayı haczedilen ve şirket müdürü 10103855698 T.C. kimlik numaralı Mehmet Arif İNAN'a ait gayrimenkullerine ilişkin dairemize herhangi bir teminat vermemiş olup kıymet takdirleri yapılmış olup;

Söz konusu gayrimenkuller aşağıdaki gibi değerlendirilmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Cinsi	M2	Değeri
Van	Çatak	Sözveren	105	82	Arazi	5.849,66	5.615,67 TL
Van	Çatak	Sözveren	156	164	Arazi	6.603,86	858,50 TL
Van	Çatak	Sözveren	202	60	Arazi	7.691,92	7.384,24 TL
Van	Çatak	Sözveren	202	61	Arazi	3.368,51	3.233,77 TL
Van	Çatak	Sözveren	202	63	Arazi	3.710,51	3.562,08 TL
Van	Çatak	Sözveren	202	157	Arazi	285,41	3.981,43TL

TOPLAM

: 24.635,69 TL

Satış Komisyonu Başkanı
Eyyüp BİLEN
Defterdar Yrd.

Üye
Ayda SELÇUK
Malmüdürlüğü.

Üye
Ali AYDIN
V.H.K.A.

T.C
VAN
ÇATAK KAYMAKAMLIĞI
ÇATAK MAL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
BİLİRKİŞİ RAPORU

İlgi : E-45269844-220.04.01-28060 (İzmir Vergi Dairesi)
Konu : Kati Haciz Tatbik Talebi
Keşif Tarihi : 01.08.2022
Raporu Tarihi : 05.08.2022

GİRİŞ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 01.08.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun objektif değer ve verilere dayalı olarak hazırlanan bu rapor, Van Çatak Mal Müdürlüğü takdirine sunulmuştur.

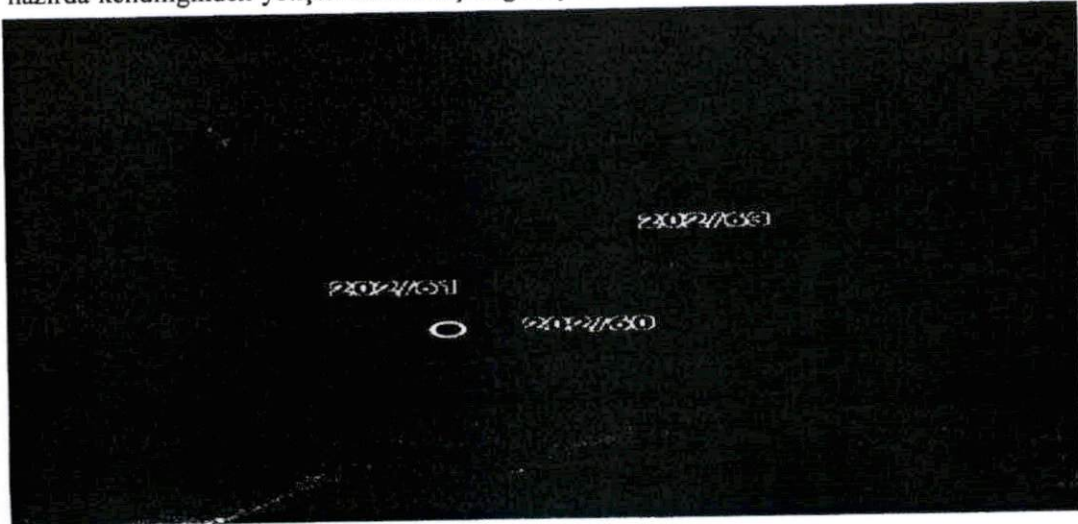
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN TALEP EDİLEN HUSUSLAR

Van İli Çatak İlçesi Sözveren Mahallesi 202/60, 202/61, 202/63, 202/157, 156/164 ve 105/82 parsel sayılı taşınmazların fiziki durumu ile kıymet takdirinin tespit edilmesi tarafımdan istenmektedir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA AİT BİLGİLER

Taşınmazların Cinsi ve Nevi:

Mahallinde yapılan incelemeler neticesinde adı geçen taşınmazların Van İli Çatak İlçesi Sözveren Mahallesi, 202 ada 60 parsel, 202 ada 61 parsel ve 202 ada 63 parsel olduğu, hali hazırda kendiliğinden yetişen otların biçildiği biçenek vasıflı tarım arazileridir. Dava konusu



taşınmazlar eğimli bir yapıya sahip olup, eğimi ortalama %10-15 arasında değişmektedir. Taşınmazlar üzerinde yapılan incelemelerde hayvansal üretimde kullanılmak üzere biçilen ot bağların olduğu tespit edilmiştir.

- 202 ada 60 parsel 202 ada 61 parsel komşu parsel olduğu görülmüştür.
- Parseleler dörtgen forma sahip, eğimli arazilerdir.
- Değerleme konusu 202/60, 202/61, 202/63 parsellerin Çatak Adliye Sarayı'na olan uzaklığı kuşuçuşu yaklaşık 2,21 km,
- Değerleme konusu 202/60, 202/61, 202/63 parsellerin Sözveren Mahallesi kuşuçuşu yaklaşık 700 m uzaklıkta bulunmaktadır.

TAŞINMAZLARIN NET GELİRİNİN HESAPLANMASINDA KULLANILAN YÖNTEM

Değerleme konusu taşınmazların mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinde etkili olabilecek tüm unsurlar göz önünde bulundurularak taşınmazın çıplak değeri hesaplanacaktır. Hesaplamalarda "Zirai Gelir Metodu" uygulanacağından vergi kaydı dikkate alınmamış ve emsal mukayesesi yapılmamıştır.

KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI

Kapitalizasyon faizi, arazinin rantı ile satış değeri arasındaki oranıdır. Bu faiz oranının belirlenmesinde arazinin verimine etki eden faktörler (sulu veya kuru oluşu, toprak yapısı, ekilebilecek ürünler vb.) yanında satış değerini etkileyebilecek faktörlerde (önemli yerleşim birimlerine yakınlık, tarımsal amaçlı alt yapı olanakları vb.) dikkate alınır.

Yerleşik Yargıtay kararlarına göre kapitalizasyon faiz oranı Türkiye genelinde % 3 ile % 15 oranları arasındadır. Asgari haddeden Kapitalizasyon faizi uygulanabilmesi için taşınmazın bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğunun fazla ve arazinin de kıt olması gerekir. (Yargıtay 5.HD. 2001/279 E-2001/2659 K. Sayılı kararından)

TAŞINMAZLARDAN ELDE EDİLEN ÜRÜNLERE AİT GİDER UNSURLARININ FİYAT TESPİT KAYNAKLARI

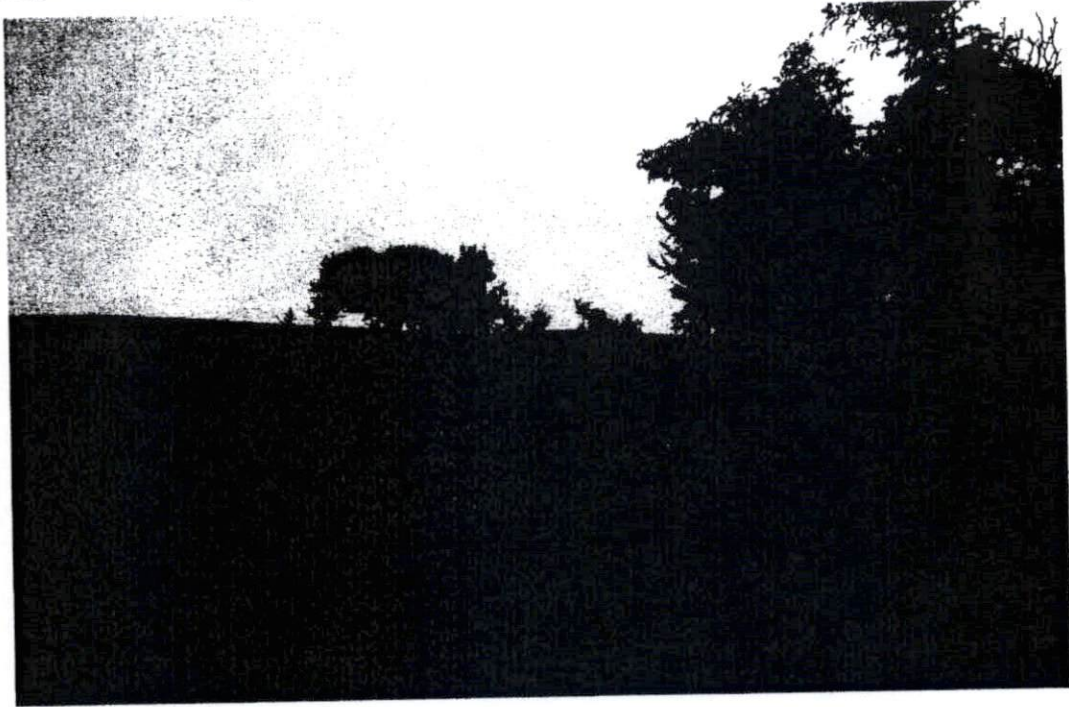
Çatak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün resmi verilerinde yola çıkılarak değerlendirme konusu taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Resmi verilere uyularak, herhangi bir limit artışı söz konusu değildir.

1- 202 ADA 60 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN KIYMET TAKDİRİ **A. Taşınmazın Öznitelik Bilgisi**

Öz nitelik Bilgisi	
Öz nitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	38591332
İl	Van
İlçe	Çatak
Mahalle/Köy	Sözveren
Ada	202
Parsel	60
Tapu Alanı	7.891,92
Nitelik	Tarla
Mevkii	Bensipi
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	M50-A-02-B

Not:Güncel Tapu Kaydında Taşınmazın **Mehmet Arif İNAN** adına 1/1 (TAM) hisse kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaza Ait Fotoğraflar



Çatak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Resmi Verilerine Göre

1 Dekara Biçeneğin Net Gelir Hesabı: = 137,34 TL/da

Taşınmazın 1 Dekarının Değeri : Arazi Net Gelir / K.Faizi

$$= 137,34 \text{ TL/Dekar} / 0,15 \text{ (kapitalizasyon faiz oranı)} = \underline{\underline{915,60 \text{ TL/da}}}$$

Taşınmazın 1 m2 sinin Değeri : 965,60 TL/da / 1000 = 0,96 TL/ m2

C- Taşınmazın Değeri

$$= 7691,92 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{7.384,24 \text{ TL}}}$$

Malik Adı / Soyadı	Hisse Oranı		Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Bedeli
	Pay	Payda		
Mehmet Arif İNAN	1	1	7.384,24 TL	7.384,24 TL

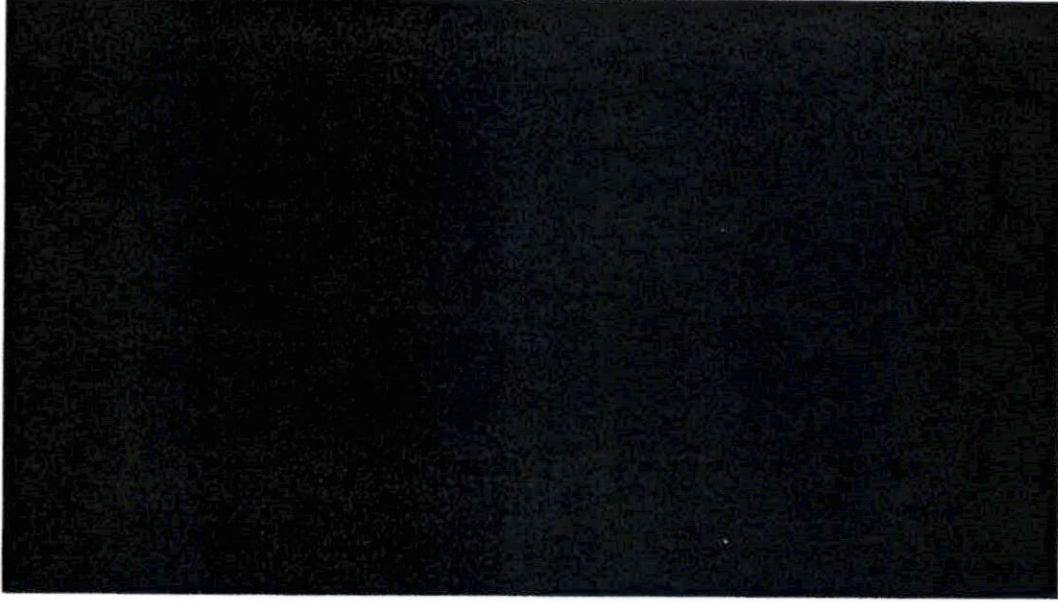
2- 202 ADA 61 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN KIYMET TAKDİRİ

A.Taşınmazın Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	38591333
İl	Van
İlçe	Çatak
Mahalle/Köy	Sözveren
Ada	202
Parsel	61
Tapu Alanı	10.105,54
Nitelik	Tarla
Mevkii	Berisipi
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	M50-A-02-B

Not: Güncel Tapu Kaydında Taşınmazın Mehmet Arif İNAN adına 1/3 hisse kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

B.Net Gelir Hesabı



Çatak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Resmi Verilerine Göre

1 Dekara Biçeneğin Net Gelir Hesabı: = 137,34 TL/da

Taşınmazın 1 Dekarının Değeri : Arazi Net Gelir / K.Faizi

$$= 137,34 \text{ TL/Dekar} / 0,15 \text{ (kapitalizasyon faiz oranı)} = \underline{\underline{915,60 \text{ TL/da}}}$$

Taşınmazın 1 m2 sinin Değeri : 965,60 TL/da / 1000 = 0,96 TL/ m2

C- Taşınmazın Değeri

$$= 10105,54 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{9.701,31 \text{ TL}}}$$

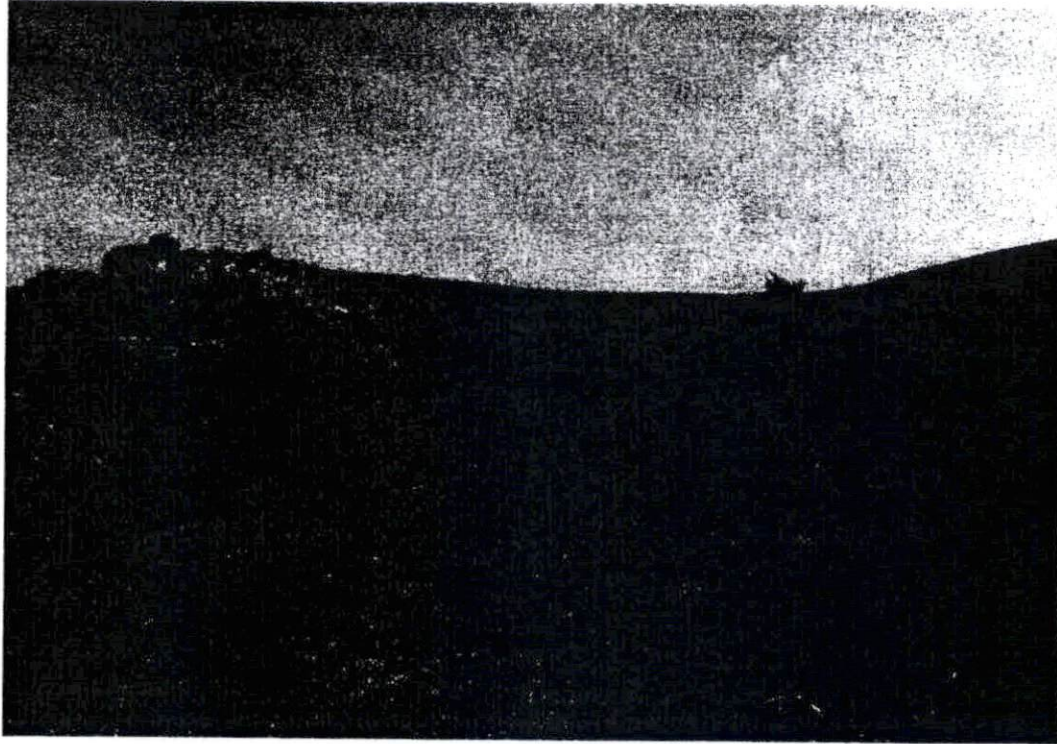
Malik Adı / Soyadı	Hisse Oranı		Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Bedeli
	Pay	Payda		
Mehmet Arif İNAN	1	3	9.701,31 TL	3.233,77 TL

3- 202 Ada 63 Parsel Sayılı Taşınmazın Kıymet Takdiri

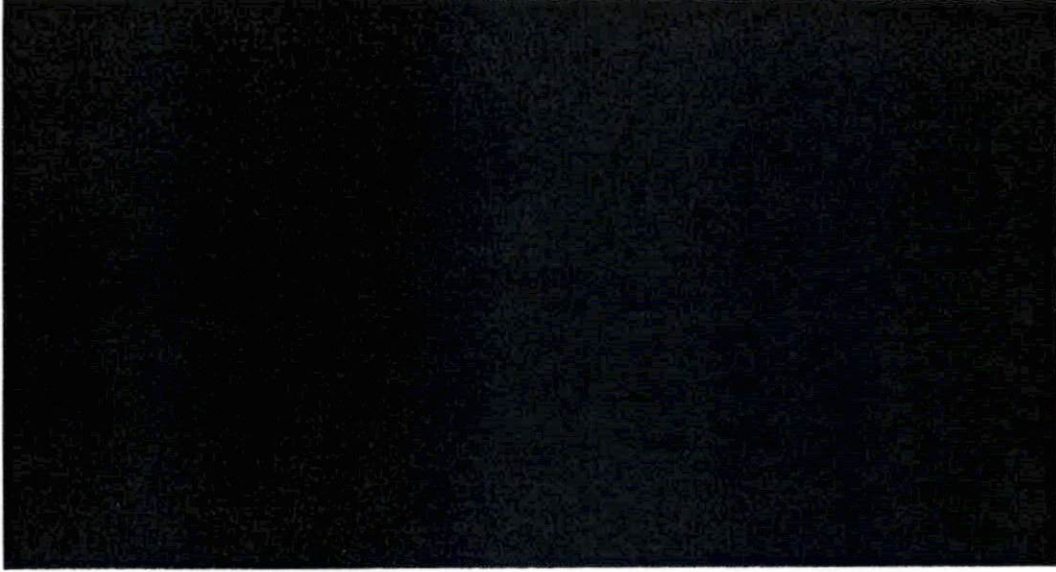
A.Taşınmazın Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	38591335
İl	Van
İlçe	Çatak
Mahalle/Köy	Sözveren
Ada	202
Parsel	63
Tapu Alanı	3 710,51
Nitelik	Tarla
Mevkii	Berisipi
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	M50-A-02-B

Not:Güncel Tapu Kaydında Taşınmazın **Mehmet Arif İNAN** adına 1/1 (TAM) hisse kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.



B.Net Gelir Hesabı



Catak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Resmi Verilerine Göre

1 Dekara Biçeneğin Net Gelir Hesabı: = 137,34 TL/da

Taşınmazın 1 Dekarının Değeri : Arazi Net Gelir / K.Faizi

$$= 137,34 \text{ TL/Dekar} / 0,15 \text{ (kapitalizasyon faiz oranı)} = \underline{915,60 \text{ TL/da}}$$

Taşınmazın 1 m2 sinin Değeri : 965,60 TL/da / 1000 = 0,96 TL/ m2

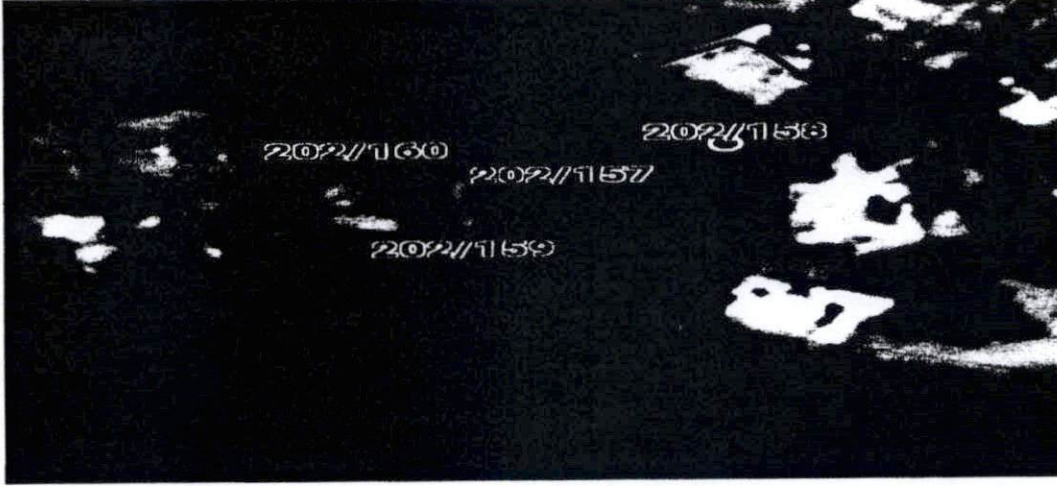
C- Taşınmazın Değeri

$$= 3710,51 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{3.562,08 \text{ TL}}$$

Malik Adı / Soyadı	Hisse Oranı		Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Bedeli
	Pay	Payda		
Mehmet Arif İNAN	1	1	3.562,08 TL	3.562,08 TL

4- 202 Ada 157 Parsel (Eski Ada/Parsel 202/141) Sayılı Taşınmazın Cinsi ve Nevi:

Mahallinde yapılan incelemeler neticesinde adı geçen taşınmazın Van İli Çatak İlçesi Sözveren Mahallesinde olduğu, hali hazırda sulu tarım arazisidir. Dava konusu taşınmaz düz bir yapıya sahip olup, eğimi ortalama %1-2 arasında değişmektedir. Taşınmaz üzerinde yapılan incelemelerde yonca ekili olduğu tespit edilmiştir. Köy içinde kalmaktadır.



202 Ada 157 (Eski Ada/Parsel 202/141) Parsel Sayılı Taşınmazın Kıymet Takdiri

A. Taşınmazın Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	121458670
İl	Van
İlçe	Çatak
Mahalle/Köy	Sözveren
Ada	202
Parsel	157
Tapu Alanı	1.141,83
Nitelik	Tarha
Mevkii	Köy Altı
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	M50a02b10

Not:Güncel Tapu Kaydında Taşınmazın **Mehmet Arif İNAN** adına 1/4 hisse kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

Catak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Resmi Verilerine Göre

1 Dekara Yoncanın Net Gelir Hesabı: = 558,09 TL/da

Taşınmazın 1 Dekarının Değeri : Arazi Net Gelir / K.Faizi

$$= 558,09 \text{ TL/Dekar} / 0,04 \text{ (kapitalizasyon faiz oranı)} = \underline{\underline{13.952,25 \text{ TL/da}}}$$

Taşınmazın 1 m2 sinin Değeri : 13.952,25 TL/da / 1000 = 13,95 TL/ m2

C- Taşınmazın Değeri

$$= 1141,63 \text{ m}^2 \times 13,95 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{15.925,73 \text{ TL}}}$$

Malik Adı / Soyadı	Hisse Oranı		Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Bedeli
	Pay	Payda		
Mehmet Arif İNAN	1	4	15.925,73 TL	3.981,43 TL

5- 156 Ada 164 Parsel Sayılı Taşınmazın Cinsi ve Nevi:

Mahallinde yapılan incelemeler neticesinde adı geçen taşınmazların Van İli Çatak İlçesi Sözveren Mahallesinde olduğu, hali hazırda kendiliğinden yetişen otların biçildiği biçenek vasıflı tarım arazisidir. Dava konusu taşınmaz eğimli kayalık bir yapıya sahip olup, eğimi ortalama %10-15 arasında değişmektedir.

156 Ada 164 Parsel Sayılı Taşınmazın Kıymet Takdiri

A.Taşınmazın Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	38592223
İl	Van
İlçe	Çatak
Mahalle/Köy	Sözveren
Ada	156
Parsel	164
Tapu Alanı	19.811,58
Nitelik	Çayır
Mevkii	Kahni Sosünan
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	M50-A-02-A

Catak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Resmi Verilerine Göre

1 Dekara Bıçeneğin Net Gelir Hesabı: = 137,34 TL/da

Taşınmazın 1 m2 sinin Değeri : 137,34 TL/da / 1000 = 0,13 TL/ m2

C- Taşınmazın Değeri

$$= 19811,58 \text{ m}^2 \times 0,13 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{2.575,50 \text{ TL}}}$$

Malik Adı / Soyadı	Hisse Oranı		Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Bedeli
	Pay	Payda		
Mehmet Arif İNAN	1	3	2.575,50 TL	858,50 TL

6- 105 Ada 82 Parsel Sayılı Taşınmazın Cinsi ve Nevi:

B.Net Gelir Hesabı



Catak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Resmi Verilerine Göre

1 Dekara Biçeneğin Net Gelir Hesabı: = 137,34 TL/da

Taşınmazın 1 Dekarının Değeri : Arazi Net Gelir / K.Faizi

$$= 137,34 \text{ TL/Dekar} / 0,15 \text{ (kapitalizasyon faiz oranı)} = \underline{\underline{915,60 \text{ TL/da}}}$$

Taşınmazın 1 m2 sinin Değeri : 965,60 TL/da / 1000 = 0,96 TL/ m2

C- Taşınmazın Değeri

$$= 5849,66 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{5.615,67 \text{ TL}}}$$

Malik Adı / Soyadı	Hisse Oranı		Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Bedeli
	Pay	Payda		
Mehmet Arif İNAN	1	1	5.615,67 TL	5.615,67 TL

SONUÇ

202 ADA 60 PARSEL Taşınmazın Değer = $7691,92 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{7.384,24 \text{ TL}}}$

202 ADA 61 PARSEL Taşınmazın Değer = $10105,54 \text{ m}^2 (1/3) \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{3.233,77 \text{ TL}}}$

202 ADA 63 PARSEL Taşınmazın Değeri = $3710,51 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{3.562,08 \text{ TL}}}$

202 ADA 157 PARSEL Taşınmazın Değeri = $1141,63 \text{ m}^2 (1/4) \times 13,95 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{3.981,43 \text{ TL}}}$

156 ADA 164 PARSEL Taşınmazın Değeri = $19811,58 \text{ m}^2 (1/3) \times 0,13 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{858,50 \text{ TL}}}$

105 ADA 82 PARSEL Taşınmazın Değer = $5849,66 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{5.615,67 \text{ TL}}}$

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konum, ulaşımı, taşınmazlara etki eden tüm değer artırıcı ve azaltıcı faktörlerin etkisi, net gelir hesabı yapılarak, haricen yapılan pazar araştırması ve emlak alım piyasası şartları göz önüne alınarak yapılan değerlendirme sonucunda, görüş ve kanaatimi belirten bu rapor Van Çatak Mal Müdürlüğü takdirine sunulmuştur.

TEKNİK BİLİRKİŞİ

Zühre Zehal DURAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 408995

Bilirkişi Sicil No: 42200