

2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE
KONYA**(Bilirkişi Kurulu Raporu)**

DOSYA NO : 2025/270 Esas
ALACAKLI : Anadolu Bank A.ř.
VEKİLİ : Av. Halil ARI
BORÇLU : 1-M***** D*****
2-A***** D*****

KEşİF BİLİRKişi İNCELEMESİ VE TESPİTLER

Yukarıda belirtilen taraflardan alacaklının açmış olduğu icra takibinde re'sen bilirkişi seşilmiş olduğumuz için keşif kuruluyla birlikte, keşfe konu taşınmazın bulunduğu mevkiye gidildi. Dosya içerisindeki kadastro pafta suretinden,

Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mah., 6560 Ada 1 Parsel,

Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mah., 6561 Ada 2 Parsel,

Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mah., 6562 Ada 5 Parsel, olarak adlandırılan taşınmazların parsel sınırları ve konumu belirlenerek keşif kuruluna gösterildi. Zeminde incelemeler yapıldı ve gerekli ölçümler alındı. Dosya içerisindeki tapu kayıtları, imar planı sureti ve zeminden aldığımız ölçümlere göre;

1-Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mah., 6560 Ada 1 Parsel**A) Tapu Kayıt Bilgileri:**

Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki tapu kayıtlarında Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, cilt 21 sahife 1991' de **6560 ada 1 parsel** numarasında 593,23 m2 ana taşınmaz alanlı ve " Arsa " vasıflı taşınmazın;

- **TAM Hissesi borçlu M***** D*****:Fahri Kızı** adına kayıtlıdır.

B) Adres Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmaz; Sakyatan Mahallesi, 14401. Sokak, No:136 Karatay/Konya adresinde konumludur.

C) Taşınmazın Çevresel Özellikleri:

Konya şehir merkezine uzak konumda, ulaşım otobüs ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Kırsal alan içerisinde yer alamkatadır. Taşınmaz çevresinde 1-2 katlı, müstakil yapılar, besi çiftlikleri ve tarım arazileri yer almaktadır. EĞitim kurumlarına, Sağlık tesislerine, hastanelere, resmi kurumlara, sosyal donatı alanlarına, tarihi ve turistik mekânlara, ticari merkezlere, ana cadde ve yollara uzak konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin Elektrik, yol, su ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetleri tam olup, her türlü Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

D) Zeminde Mevcut Yapılar, Müştemilatlar ve Taşınmazın Özellikleri:

Keşfe konu **6560 ada 1 parsel 593,23 m2** yüzölçümüne sahip olup, geometrik olarak bişimsiz çokgen şeklini andırmaktadır. Taşınmaz düz ve eğimsiz vaziyettedir. Taşınmaz komşu vaziyette olan 2 ve 4 parseller ile birlikte kullanılmakta olup parselin batı sınırı bahē duvarı ile çevrili vaziyettedir. Taşınmaz batı cephesinde imar yoluna cepheli olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrili vaziyettedir. Parsel üzerinde 1 adet 2 katlı yapı mevcuttur. Parsel işinde yapı çevresi sert zeminle çevrili olup kalan kısımlar ham toprak vaziyettedir.



EV: Taşınmaz Karatay Belediyesinde yer alan ruhsat eki mimari projesinde Bodrum +Zemin kat olarak projelendirilmiş olup mahallinde yol seviyesinde Zemin + 1 Normal Kat olarak inşa edilmiş vaziyette olduğu görülmüştür. Bina betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre Bodrum Katta 5 adet depo ve antre hacimlerinden ve zemin katta daire girişı, 3 oda, antre, mutfak, banyo, lavb.-wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yapı toplam brüt 268 m2 kullanım alanına sahiptir. Projesinde bodrum kat olarak gösterilen mahallinde yol seviyesinde zemin katta batı cepheden girişı sağlandığı iki adet depo hacminin garaj olarak kullanıldığı, 1 adet depo hacminin banyo olarak ve 2 adet depo hacminin oda olarak kullanıldığı, kat arasında ulaşımın sağlandığı merdivenin kaldırıldığı ve katlara girişı ferdi olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

Zemin katta garaj olarak kullanılan depo hacimlerinin zeminlerinin beton atılı vaziyette olduğu, oda olarak kullanılan 2 adet depo hacminin zeminlerinin laminat parke ile kaplı olduğu ve antre hacminde seramik kaplı olduğu görülmüştür. Duvarlar sıva üzeri boyalı vaziyettedir. Banyo olarak kullanılan depo hacminde zeminler seramik kaplı olup duvarlar fayans kaplı vaziyettedir. Garaj girişı kapısı demir doğrama iç kapılar panel ve banyo kapısı ve pencereler PVC doğramadan mamuldür.

1.Katta zeminler odalarda laminat parke ile antre hacminde seramik kaplı olup duvarlar saten alçı üzeri boyalı vaziyettedir. Mutfak ve ıslak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarlar fayan kaplı vaziyettedir. Mutfakta alt-üst mutfak dolabı ve mermer tezgah mevcuttur. Girişı kapısı elik, iç kapılar panel ve pencereler PVC doğramadan mamuldür.

Binanın cephesi akrilik boyalı olup çatısı kiremit kaplı vaziyettedir. Isınma soba ile sağlanmaktadır.





Taşınmaz zemininde bulunan yapılar için yıpranma oranı, 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Yapıların Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetveller” esas alınarak belirlenmiştir.Dava konusu taşınmaz zemininde bulunan yapıların sınıfı; binada kullanılan malzeme, yapılan işçilik, binanın taşıyıcı elemanları vs. durumları göz önüne alınarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yayınladığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği dikkate alınarak,

S. No	Açıklama	Birimi	Metraj	Birim Fiyatı (TL/m2)	Tutarı (TL)
1	EV: III. Sınıf A grubu	m2	268,00	17.100,00	4.582.800,00
	Yıpranma Oranı	%15			-687.420,00
2	Arsa	m2	593,23	900,00	533.907,00
TOPLAM					:4.429.287,00 TL

E) İmar Durumu Bilgileri:

Keşfe konu taşınmazın Karatay Belediyesi yazısı ekinde taşınmazın 1:1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut ve Yol Sahasında, Ayrık Nizam, 2 Kat Taks:0.20 ve Kaks:0.40 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir.

Yapıya ait 2010 Yılı ve 1108-510 belge nolu yapı ruhsatı mevcuttur.

Karatay Belediyesi resmi internet sitesinde 14401. Sokağa ait 2025 Yılı Arsa Birim Metrekare Değeri 38,18 TL olduğu beyan edilmiştir.

F) SONUÇ:

Keşfi yapılan **Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, 6560 ada 1 parselde bulunan Arsanın**; konumu, yıpranma payı, özellikleri, bulunduğu mevkii, niteliği ve niceliği, şehir merkezine uzaklığı, imar durumu ve piyasa rayiçleri, arsa rayiçleri göz önüne alınarak yapılan keşif tarihi itibarıyla **TAM Hisse değerinin 4.429.287,00 TL (Dört Milyon Dört Yüz Yirmi Dokuz Bin İki Yüz Seksen Yedi Türk Lirası)** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



2-Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mah., 6561Ada 2 Parsel

A) Tapu Kayıt Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki tapu kayıtlarında Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, cilt 21 sahife 1992' de **6561 ada 2 parsel** numarasında 313,40 m² ana taşınmaz alanlı ve " Kuyu ve Arsası " vasıflı taşınmazın;

- **TAM Hissesi borçlu M***** D*****:Fahri Kızı** adına kayıtlıdır.

B) Adres Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmaz; Sakayatan Mahallesi, 14401. Sokak üzerinde No:136 kapı numaralı taşınmazın güneybatısında konumlanmaktadır.

C) Taşınmazın Çevresel Özellikleri:

Konya Şehir merkezine uzak konumda, ulaşım otobüs ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Kırsal alan içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde 1-2 katlı, müstakil yapılar, besi çiftlikleri ve tarım arazileri yer almaktadır. Eğitim kurumlarına, Sağlık tesislerine, hastanelere, resmi kurumlara, sosyal donatı alanlarına, tarihi ve turistik mekânlara, ticari merkezlere, ana cadde ve yollara uzak konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin Elektrik, yol, su ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetleri tam olup, her türlü Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

D) Zeminde Mevcut Yapılar, Müştemilatlar ve Taşınmazın Özellikleri:

Keşfe konu **6561ada 2 parsel 313,40 m²** yüzölçümüne sahip olup, geometrik olarak üçgen şeklini andırmaktadır. Taşınmaz düz ve eğimsiz vaziyette olup parsel sınırlarını belirten herhangi bir imalat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde 1 adet ahır yapısı yer almakta olup yapının komşu parsel üzerine taşkın vaziyette olup yapı bütünlüğünün olmayışı sebebiyle yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmaz doğusunda yer alan 14401. Sokağa cepheli olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrili vaziyettedir .



E) İmar Durumu Bilgileri:

Keşfe konu taşınmazın Karatay Belediyesi yazısı ekinde taşınmazın 1:1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut ve Yol Sahasında, Ayrık Nizam, 2 Kat Taks:0.20 ve Kaks:0.40 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir.

Karatay Belediyesi resmi internet sitesinde 14401. Sokağa ait 2025 Yılı Arsa Birim Metrekare Değeri 38,18 TL olduğu beyan edilmiştir.

F) SONUÇ:

Keşfi yapılan **Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, 6561 ada 2 parselde bulunan Kuyu ve Arsasının**; konumu, yıpranma payı, özellikleri, bulunduğu mevki, niteliği ve niceliği, şehir merkezine uzaklığı, imar durumu ve piyasa rayiçleri, arsa rayiçleri göz önüne alınarak yapılan keşif tarihi itibarıyla **TAM** Hisse değerinin **300.000,00 TL (Üç Yüz Bin Türk Lirası)** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



3-Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mah., 6562Ada 5 Parsel

A) Tapu Kayıt Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki tapu kayıtlarında Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, cilt 21 sahife 1989' de **6562 ada 5 parsel** numarasında 207,77 m² ana taşınmaz alanlı ve "Arsa " vasıflı taşınmazın;

► **TAM Hissesi borçlu M***** D*****:Fahri Kızı** adına kayıtlıdır.

B) Adres Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmaz; Sakayatan Mahallesi, 14401. Sokak üzerinde No:136 kapı numaralı taşınmazın kuzeybatısında konumludur.

C) Taşınmazın Çevresel Özellikleri:

Konya Şehir merkezine uzak konumda, ulaşım otobüs ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Kırsal alan içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde 1-2 katlı, müstakil yapılar, besi çiftlikleri ve tarım arazileri yer almaktadır. Eğitim kurumlarına, Sağlık tesislerine, hastanelere, resmi kurumlara, sosyal donatı alanlarına, tarihi ve turistik mekânlara, ticari merkezlere, ana cadde ve yollara uzak konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin Elektrik, yol, su ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetleri tam olup, her türlü Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

D) Zeminde Mevcut Yapılar, Müştemilatlar ve Taşınmazın Özellikleri:

Keşfe konu **6561 ada 2 parsel 207,77 m²** yüzölçümüne sahip olup, geometrik olarak yamuk şeklini andırmaktadır. Taşınmaz düz ve eğimsiz vaziyette olup parsel sınırlarını belirten herhangi bir imalat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ve muhdesat bulunmamaktadır. Taşınmazın yaklaşık 165 m² lik kısmı mahalle mezarlığı olarak ayrılan alan içerisinde ve kalan kısmı yol ve konut alanı içerisinde konumlu vaziyettedir. Mevcut hali ile mezarlık olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmaz doğusunda yer alan 14401. Sokağa cepheli olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrili vaziyettedir .



E) İmar Durumu Bilgileri:

Keşfe konu taşınmazın Karatay Belediyesi yazısı ekinde taşınmazın 1:1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Mezarlık, Konut ve Yol Sahasında, Ayrık Nizam, 2 Kat Taks:0.20 ve Kaks:0.40 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir.

Karatay Belediyesi resmi internet sitesinde 14401. Sokağa ait 2025 Yılı Arsa Birim Metrekare Değeri 38,18 TL olduğu beyan edilmiştir.



F) SONUÇ:

Keşfi yapılan **Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, 6562 ada 5 parselde bulunan Arsasının**; konumu, yıpranma payı, özellikleri, bulunduğu mevki, niteliği ve niceliği, şehir merkezine uzaklığı, imar durumu ve piyasa rayiçleri, arsa rayiçleri göz önüne alınarak yapılan keşif tarihi itibarıyla **TAM** Hisse değeri **80.000,00 TL (Seksen Bin Türk Lirası)** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

İş bu rapor tarafımızdan tanzim edilmiş olup, takdiri Müdürlüğünüze ait olmak üzere arz ederiz.
21.10.2025

TEKNİK BİLİRKİŞİ



e-imzalıdır.

Mehmet Akif YAŞLI

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406883

Bilirkişi Sicil No28201

FEN BİLİRKİŞİSİ



e-imzalıdır.

Abdullah GÜLLÜ

Harita ve Kadastro Teknikeri

Bilirkişi Sicil No:20487

