

SULH HUKUK MAHKEMELERİ
SATIŞ MEMURLUĞU'NA
KONYA
(Kıymet Takdiri Raporu)

DOSYA NO	2024/132 Satış
DAVACI	HAVVA BÜYÜKBAŞ
DAVACI VEKİLİ	Av: Ahmet BAYLAN
DAVALILAR	1. ZÜBEYDE AKGÜL(46900516012) 2. ŞEFİKA SERPİL ÖZDEMİR(33283981940) 3. ELİF GENCER(22388835852) 4. İLKNUR KALA(32141007570) 5. İREM GENCER(32135007708) 6. GÜZİN ZÜBEYDE GENCER(32114008436) 7. ELİF NAZ GENCER(11318707604) 8. İLKAY GÜNAY(3213 8007644) 9. GÜLÜZAR GENCER(32117008372) 10. OSMAN GENCER(55675223612) 11. NİSA NUR GENCER(12230676344) 12. ECRİN NUR GENCER(47326196468) 13. MAHMUT MUSTAFA GENCER(23144311740) 14. AHMET BİLAL GENCER(23141311804) 15. MUHAMMET ALİ GENCER(12005683140) 16. RABİA SEYYİDE BENEK(23147311686) 17. OSMAN ZAFER GENCER(32129007936) 18. BÜŞRA GENCER(32123008144) 19. BURAK GENCER(32120008208) 20. BERAT GENCER(43750315918)
DAVALILAR VEKİLİ	Av. -
KONU	Kıymet Takdiri

Memurluğunuzun yukarıda esas numarası ve tarafları yazılı bulunan “satış” dosyasında resen bilirkişi olarak seçilmemiz nedeniyle **05.08.2024** günü satış memuru ile birlikte keşif mahalline gelindi.

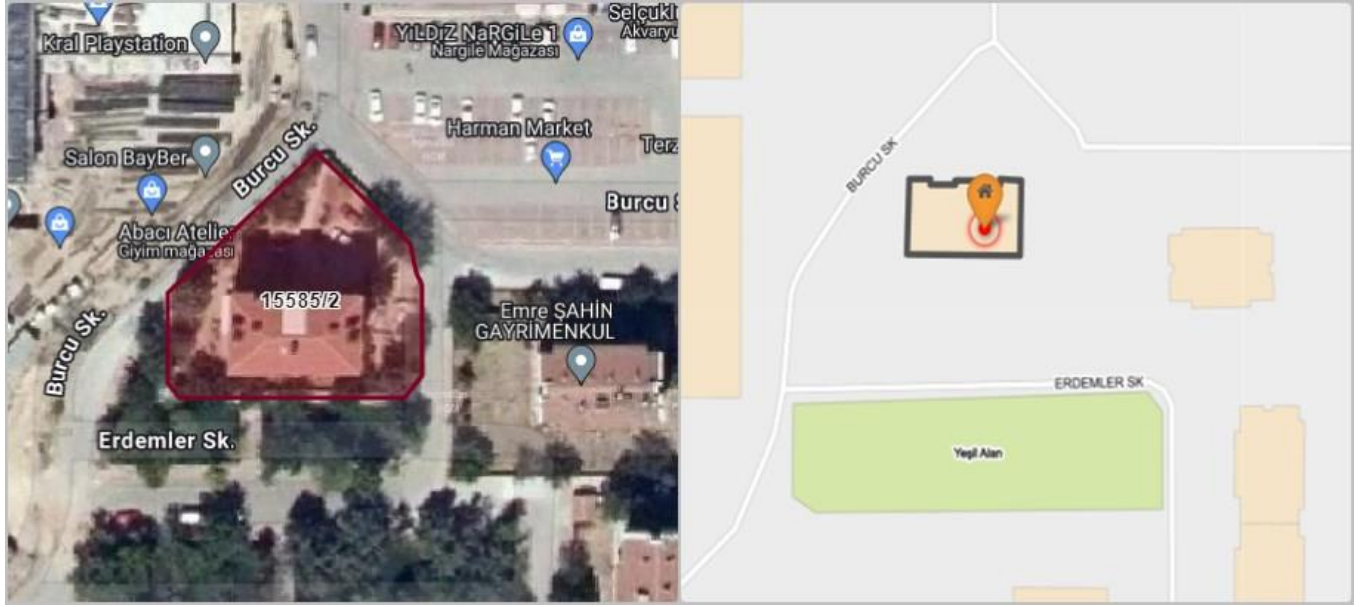
Satış konusu **Konya İli, Selçuklu İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 15585 ada, 2 nolu parsel, 1. Kat, 4 -Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli tapu haritasını** sabit noktalardan yapmış olduğumuz ölçümler ile zemine uyguladık, ayrıca dava konusu parselde ait ED-50 koordinat sistemindeki mülkiyet köşe koordinatlarını *GPS* ile yaptığımız ölçümler ile zemine aplike ederek, taşınmazın sınırlarını zeminde belirledik, taşınmazla ilgili teknik ölçüm ve incelemelerimizi yaptık. Tarafımızdan belirlenen hususlar aşağıda açıklanmıştır;

A-TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Satış konusu taşınmazında içerisinde bulunduğu Ana Taşınmaz konum olarak Burcu Sokağa cepheli konumda olup, üzerinde mimari projesine uygun olarak yapılan 5 katlı, mesken olarak kullanılan apartman bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu yerde planlı yapılaşmalar tamamlanmış durumdadır. Ana taşınmazın bulunduğu yer konum olarak alışveriş ve iş merkezlerine, sosyal donatı alanlarına, sağlık merkezlerine, eğitim kurumlarına, yerleşim yerlerine, yakın konumda olup, şehir merkezine uzak konumdadır. Bölgenin her türlü alt yapısı tam olup, her türlü belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanılmaktadır. Ulaşım durumu minibüs, otobüs ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın hemen doğusunda Selçuklu Anadolu Lisesi, Şeyri Konya Hotel, Şükrü Coplan Camii bulunmakta olup, 70 m Kuzeyinde Eyüp Sultan Caddesi, 130 metre batısında Sarayburnu Caddesi, 476 m güney batısında Mehmet akif Ersoy Anadolu Lisesi, 412 m batısında Kaşkarlı Mahmut Oratokulu, 350 güneyinde Selahattin Eyyubi Parkı ile birlikte yerleşim yerleri ve kanusal alanlar vardır. Bölgenin altyapı hizmetleri tam olup her türlü belediye hizmetlerinden yararlanılmaktadır.

Taşınmaz Yeni İstanbul caddesine 920 metre , Otogara 1.80 km, Selçuklu Belediyesine 1.24 km , YHT garına 4,22 km ve vilayet merkezine 7.18 km mesafededir.



B-TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ:

1-Satış konusu taşınmaz; tapuda Konya ili, Selçuklu İlçesi, **Dumlupınar** Mahallesi 202 cilt, 20421 sayfa, **15585** ada, 2 parsel numaralı, 1.140,00 m² yüzölçümlü, Karkas Apartman" vasıflı, ana taşınmaz üzerinde tesis edilen Kat Mülkiyetine göre, **1. Kat, 4 bağımsız bölüm numaralı 1/10** arsa paylı, **Mesken** vasıflı taşınmaz olup; Osman GENCER: Mehmet Enver oğlu adına tam olarak kayıtlı bulunmaktadır.

Taşınmaz kat mülkiyeti tapuludur. Onaylı tapu kaydında icrai haciz şerhleri vardır.

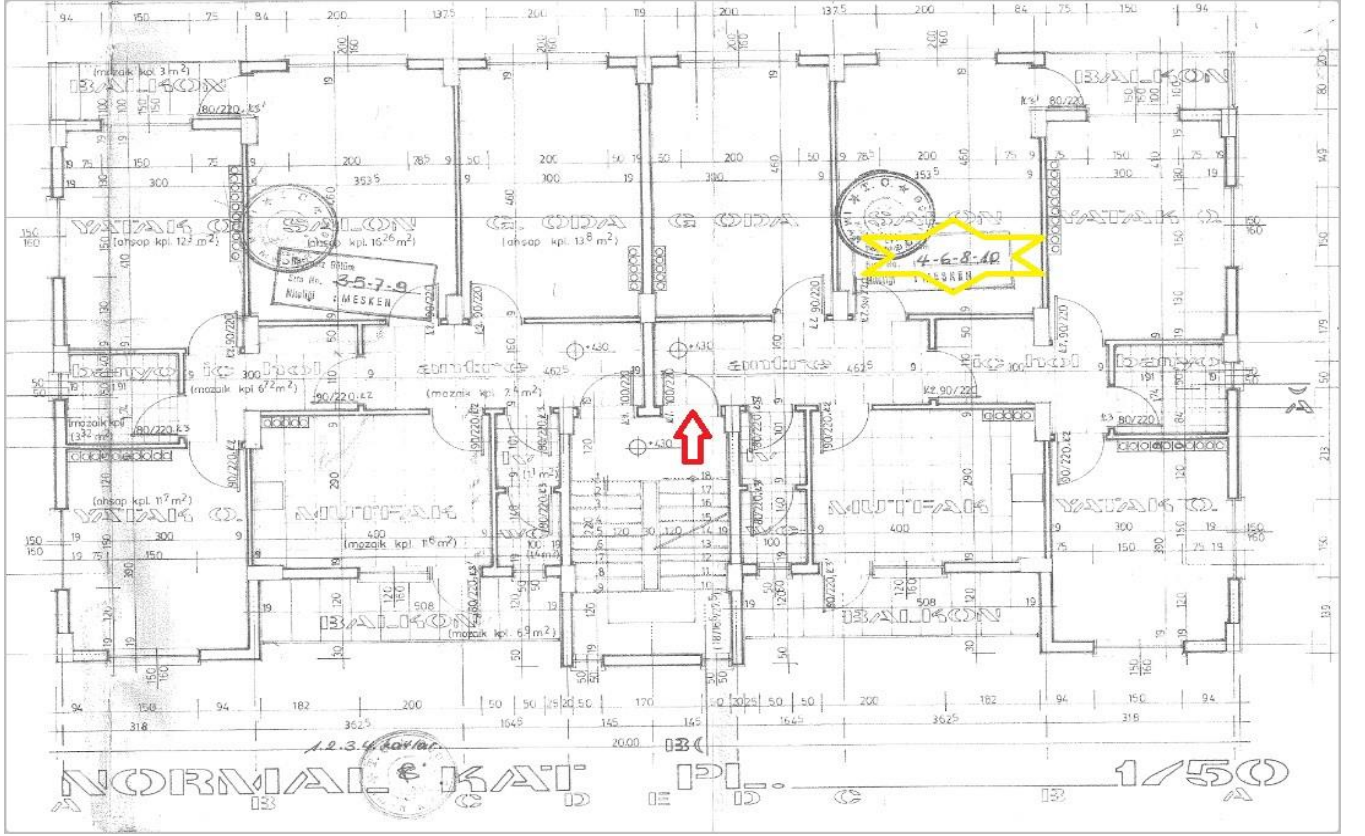
2- Keşif tarihi itibari ile taşınmazın kapalı olduğu, hissedarlara ve taraf vekillerine ulaşılamadığından, mahkeme dosyasında alınan bilirkişi raporu, onaylı mimari projesi ve çevrede ki emsallere göre incelendiğinde;

Ana taşınmazın dış duvar yüzeyleri tuğla örgü, ısı yalıtım mantolaması yapılı ve üzeri boyalıdır. Çatısı ahşap kiremit örtü olup, yatay ve dikey yağmur suyu olukları mevcuttur. Ana taşınmazın bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Merdiven basamakları, süpürgelikler ve sahanlıklar mermer, korkulukları demir doğrama korkuluktur.



Kıymet takdirine konu taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, antre, banyo, lavabo, tuvalet ve 2 balkondan oluşmaktadır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, odaların zemini ise ahşap parke ile kaplı durumdadır. Daire giriş kapısı çelik kapı, iç kapılar ise ahşap doğrama kapıdır. Pencereleer pvc doğramadan imal edilmiş olup ısıcamlıdır. Girişte vestiyer dolabı vardır. Islak hacimlerin duvarları fayans kaplı vaziyettedir. Diğer mahallerin duvarları alçı sıva üzeri boyalıdır. Mutfak alt ve üst dolapları yapılı durumda olup tezgâh mevcuttur. Isınma bireysel sistem, doğalgazlı kalorifer sağlanmaktadır. Elektrik, su ve doğalgaz tesisatları vardır.

Taşınmaz Kuzey – Güney - Batı cepheli, brüt alanı 103,00 m², yaklaşık net alanı 83,00 m² dir. Taşınmaza 14.07.1988 tarih ve 6/20-191 sayılı yeni yapı ruhsat belgesi ve 19.12.1992 tarih ve 14/9-191 sayı ile iskan belgesi alındığı belirlenmiştir.



3- Konya ili, Selçuklu İlçesi, **Dumlupınar** Mahallesi 202 cilt, 20421 sayfa, **15585** ada, **2** parsel numaralı, 1.140,00 m² yüzölçümlü, Karkas Apartman" vasıflı, ana taşınmaz üzerinde tesis edilen Kat Mülkiyetine göre, **1. Kat, 4 bağımsız bölüm numaralı 1/10** arsa paylı, **Mesken** vasıflı taşınmazın bulunduğu mevkii, konumu, inşa tarzı ve alanı, yapıda kullanılan malzemeler, uygulanmış olan işçilikler, mevcut halihazır durumu, yıpranma payı, ulaşım durumu, şehir merkezine olan mesafesi, mevcut ekonomik şartlar, arz ve talep, kiralanması halinde getirebileceği kira geliri, meskenin bulunduğu semt ve semt içindeki yeri ve günün iktisadi koşulları gibi değerine tesir edebilecek tüm faktörler göz önünde bulundurularak; yakın çevresinde bulunan ve benzer özelliklere sahip taşınmazların alım satım rayıçları, talep yoğunluğu ile birlikte bu bölgedeki diğer emsal nitelikteki taşınmazların serbest piyasada alım-satım rayiç değerlerinin incelenmesi neticesinde keşif tarihi itibarıyla, piyasadaki alım-satım rayiçlerine göre arsa payı da dâhil olmak üzere olabilecek değeri **1.800.000,00 TL (Bir Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Adresi: Malazgirt Mahallesi, Burcu Sokak, Bağgölü Apartmanı No: 5/4 Selçuklu/KONYA adresindedir

Yüzölçümü: 1.140,00 m²

Mülkiyet Payı : Tam

Arsa payı : 1/10 (114,00 m²)

İmar Durumu: Selçuklu Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03.06.2024 tarih, 12877304 sayılı yazı ekindeki İmar Durum Belgesine göre; taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında, "5 Kat Mesken Sahası" içerisinde yer almaktadır. Parsel imar uygulaması görmüş olup, imar parseli konumundadır.

Kıymeti: 1.800.000,00 TL (Bir Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Kaydındaki Şerhler: Dosya içerisindeki tapu kaydı gibidir.

Takdiri Satış Memurluğunuza ait olup iş bu rapor tarafımızdan hazırlanarak saygı ile arz ederiz. **02.09.2024**

e-imza

Yusuf BALOĞLU

Harita Kadastro Fen Bilirkişisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403867 Bil.Sic.No: 15831

e-imza

A.Fatih SALEPCİ

İnşaat Mühendisi

Bil.Sic.No: 20535