

**T.C.**  
**KONYA 4. İCRA HUKUK MAHKEMESİNE**  
**(BİLİRKİŞİ HEYETİ RAPORU)**

**DOSYA NO** : 2026/107 Esas  
**Konya 9. İcra Müdürlüğü** : 2026/63

**DAVACI** : TENSE Elektrik Elektronik San. Tic. A.Ş.

**DAVALI** : AKBANK Türk Anonim Şirketi

**DAVALI VEKİLİ** : Av. GÖKAY YALÇIN

**DAVA KONUSU** : Kıymet Takdiri

**DAVA TARİHİ** : 12/02/2026

**GÖREVLENDİRME TARİHİ** : 21/04/2026

**VERİLEN SÜRE** : 30 GÜN

**KEŞİF TARİHİ** : 21/04/2026

**RAPOR TARİHİ** : 03/05/2026

**BİLİRKİŞİ**  
 **e-imzalıdır**  
**Hayrettin OKUR**  
Harita Kadastro Mühendisi  
Bilirkişi Sicil No: 19569

**BİLİRKİŞİ**  
 **e-imzalıdır**  
**Ergül AKARSU**  
İnşaat Mühendisi  
Bilirkişi Sicil No: 13409

**BİLİRKİŞİ**  
 **e-imzalıdır**  
**Fazlı ARITÜRK**  
Gayrimenkul Değ. Uzmanı  
Bilirkişi Sicil No: 28180



## İÇİNDEKİLER

|    |                                                                           |   |
|----|---------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI .....                             | 3 |
| 2. | BİLİRKİŞİNİN CEVAPLAMASI GEREKEN SORULAR .....                            | 3 |
| 3. | BİLİRKİŞİDEN GÖZLEMLENMESİ VE İNCELENMESİ İSTENEN MADDİ<br>UNSURLAR ..... | 3 |
|    | Tarafların İddia ve Savunmalarının Özeti .....                            | 3 |
| 4. | İNCELEME YÖNTEMİ, BİLİMSEL VE TEKNİK DAYANAKLAR .....                     | 3 |
|    | 4.1. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri .....                                | 3 |
|    | 4.2. Taşınmazın Adres Bilgileri .....                                     | 3 |
|    | 4.3. Taşınmazın İmar Durumu .....                                         | 3 |
|    | 4.4. Taşınmazın Hali Hazır Durumu, Konumu, Çevre ve Ulaşım Durumu .....   | 4 |
| 5. | ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME .....                                     | 5 |
|    | 5.1. Taşınmazın Özellikleri .....                                         | 5 |
|    | 5.2. Taşınmazın Değerinin Belirlenmesi .....                              | 8 |
| 6. | GEREKÇELİ SONUÇ .....                                                     | 9 |



## 1. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI

Mahkemenizin 2026/107 Esas sayılı "**Kıymet Takdiri**" dava konulu dosyanın mahallinde 21/04/2026 tarihinde mahkeme heyeti ile birlikte yapılan keşif incelemesinde; Harita Mühendisi, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve İnşaat Mühendisi olarak görev aldık. 1/1000 ölçekli kısmi kadastro paftası mahalline uygulanarak ölçüsü yapıldı. Dava konusu Konya ili, Selçuklu İlçesinde bulunan ve tapuda, Yazır Mahallesi, **28915 ada 9 parsel, 103.287,45 m<sup>2</sup>** alanlı "**2 Adet 12 Katlı 1 Adet 13 Katlı 4 Adet 14 Katlı Betonarme Apartman ile 1 Adet 3 Katlı 2 Adet 2 Katlı İşyeri ve 1 Adet 2 Katlı Sosyal Tesis ve Arsası**" vasıflı ana taşınmazın E Blok, Zemin kat, 1nci giriş 2 nolu bağımsız bölümde "**Mesken**" nitelikli taşınmaz belirlenerek keşif kuruluna gösterildi. Keşif mahallinde incelemeler yapıldı ve gerekli ölçümler alındı fotoğraflama yapıldı.

## 2. BİLİRKİŞİNİN CEVAPLAMASI GEREKEN SORULAR

Dava konusu taşınmazın İcra Haciz Tarihi (15/01/2026) itibari ile değerlerinin tespiti hususunda rapor tanziminin istenmesi,

## 3.BİLİRKİŞİDEN GÖZLEMLENMESİ VE İNCELENMESİ İSTENEN MADDİ UNSURLAR

### Tarafların İddia ve Savunmalarının Özeti:

Davacı vekili 12/02/2026 tarihli dava dilekçesinde özetle; "*Taşınmazın değerinin düşük belirlenmesi taşınmazın satılması halinde zarara yol açılacaktır. Bu sebeple bilirkişi raporuna itiraz edilmesi zorunluluğu hasıl olmuştur.*" DENİLMİŞTİR.

## 4. İNCELEME YÖNTEMİ, BİLİMSSEL VE TEKNİK DAYANAKLAR

### 4.1. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri:

Dava konusu taşınmaz tapuda Yazır Mahallesi, kat mülkiyeti tapu kütüğünün 182 cilt 17936 nolu sayfasında; 28915 ada, 9 parsel, **103.287,45 m<sup>2</sup>** alanlı "**2 Adet 12 Katlı 1 Adet 13 Katlı 4 Adet 14 Katlı Betonarme Apartman ile 1 Adet 3 Katlı 2 Adet 2 Katlı İşyeri ve 1 Adet 2 Katlı Sosyal Tesis ve Arsası**" vasıflı ana taşınmazın E Blok, Zemin kat, 1nci giriş 2 nolu bağımsız bölümde "**Mesken**" nitelikli taşınmaz; *Tense Elektrik Elektronik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi* adına **TAM** hisse ile kayıtlı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde 1 adet ipotek şerhi bulunmaktadır.

### 4.2. Taşınmazın Adres Bilgileri:

Taşınmaz Beyhekim Mahallesi, Büyükşehir Caddesi, No:83N/2 Selçuklu/Konya adresinde bulunmaktadır.

### 4.3. Taşınmazın İmar Durumu:

Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın Kent Rehberi internet sitesinden yapılan inceleme sonucunda taşınmaz parsel imar parseli olup herhangi bir yola ya da kamuya ait alana isabet etmemektedir. Taşınmaz konut amaçlı fonksiyonlu yapılaşmanın yapılabileceği imar adasına isabet etmekte olup planda belirtilen hükümleri ve çekme mesafelerini sağlamak koşulu ile E:0,922 ve Ticari Emsal=0,022 olmak kaydıyla Yenencok= 13 Kat olmak kaydı ile yapı yapılabilecektir.





#### 4.4. Taşınmazın Hali Hazır Durumu, Konumu, Çevre ve Ulaşım Durumu:

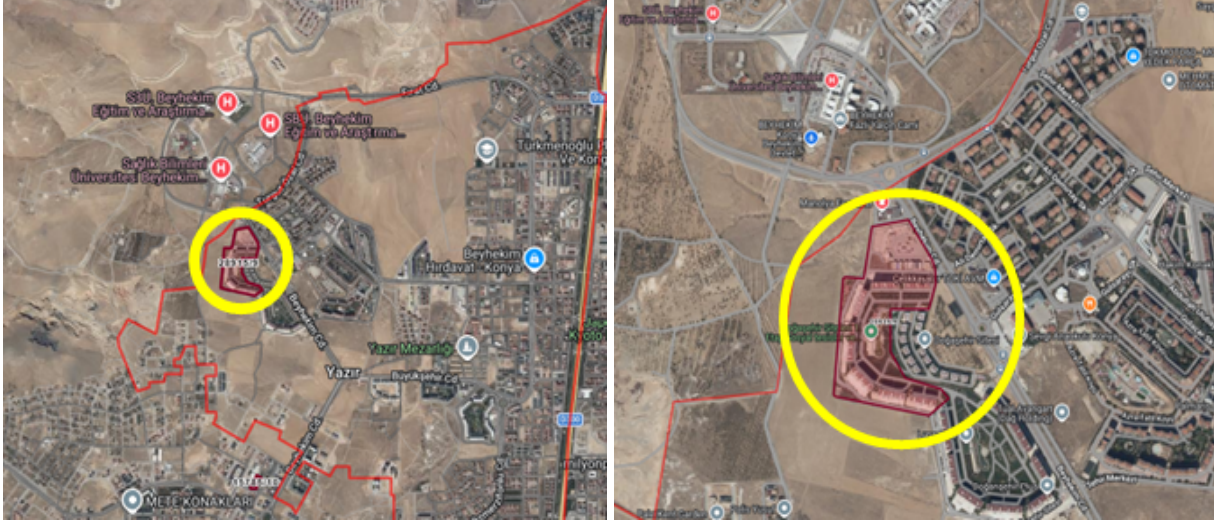
Taşınmaz doğusunda bulunan Beyhekim (Büyükşehir) Caddesine cepheli olup kuzeyinde aynı ada 2 nolu parseldeki ticaret alanı doğusu ve güneyinde ise henüz kadastro parseli olan parseller bulunmaktadır.

Taşınmaz Doğa Şehir Sitesi içerisinde bulunmakta olup çevresinde konut amaçlı yapılaşmalar başlamış durumdadır. Taşınmaz Selçuklu ilçesinde bulunan altyatışveriş ve iş merkezlerine, eğitim kurumlarına, Sağlık tesislerine, hastanelere, resmi kurumlara, sosyal donatı alanlarına, ana cadde ve yollara, sanayi alanlarına yakın mesafededir. Taşınmaz, elektrik, yol, su ve kanalizasyon, her türlü Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel yönden gelişmiştir. Ulaşım özel araçlarla ya da toplu taşıma aracı olan Belediye otobüsleri yardımıyla sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Beyhekim Hastanesi, Selçuklu 31 Nolu Toki Aile Sağlığı Merkezi, Selçuklu 08 ve 15 Nolu ASHİ (Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu), Havva-Kudret Tamyüksek ASHİ (Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu), Toki Anaokulu ve İlkokulu, Beyhekim İmam Hatip Ortaokulu, Selçuklu Belediyesi Sevgi Anaokulu bulunmaktadır.

Taşınmaz Selçuklu Belediyesi Hizmet Binasına 6.1 Km, Konya Valiliğine 14.8 Km, Alaaddin Tepesine 16.1 Km, Mevlana Müzesine 16,1 Km, Selçuklu YHT Garına 13 Km, Konya Şehirlerarası Otobüs Terminaline 6,4 Km ve Konya Havaalanına 15,1 Km mesafededir.



**DURUM HARİTASI**

Selçuklu ilçesi, Sille Mahallesi, 15785 ada, 10 parsel Durum Kroki

**5. ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME****5.1. Taşınmazın Özellikleri**

Keşfe konu ana taşınmaz, 103.287,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş 10 bloktan oluşmaktadır. İncelenen E-1 Blok 1.Etap tır. Bina; bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 14 katlıdır. Yapının dış cephesi akrilik esaslı boya ile kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. İç mekânda merdivenler mermer kaplama, sahanlıklar ise seramik kaplama olarak imal edilmiştir. Ayrıca binada asansör bulunmakta olup dış cephede ısı yalıtım mantolaması uygulanmıştır.

Dava konusu taşınmaz E-1 Blok, zemin kat 2 numaralı bağımsız bölüm; Onaylı mimari projesine göre mesken; **3 oda, 1 salon**, mutfak, banyo, duş alanı, giyinme odası, WC-lavabo, hol, antre ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Dava konusu taşınmaz giriş kapısı çelik olup, iç kapılar ahşap pvc kapı , pencere doğramaları ise PVC doğramadan imal edilmiştir. İç mekânlarda salon, odalar, mutfak, hol ve antre duvarları duvar kâğıdı ile kaplıdır. Zemin kaplamalarında salon ve odalarda laminat parke, mutfak, hol ve antrede seramik kaplıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar ise tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfakta alt ve üst dolaplar ile mermer tezgâh bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında E-İMZA ile imzalanmıştır.





Isıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistemdir. Taşınmazın net alanı 126,10 m<sup>2</sup> olup 2 adet balkonun toplam kullanım alanı 7,10 m<sup>2</sup> dir. Taşınmazın balkonlar dahil net alanı **149,60 m<sup>2</sup>** dir.

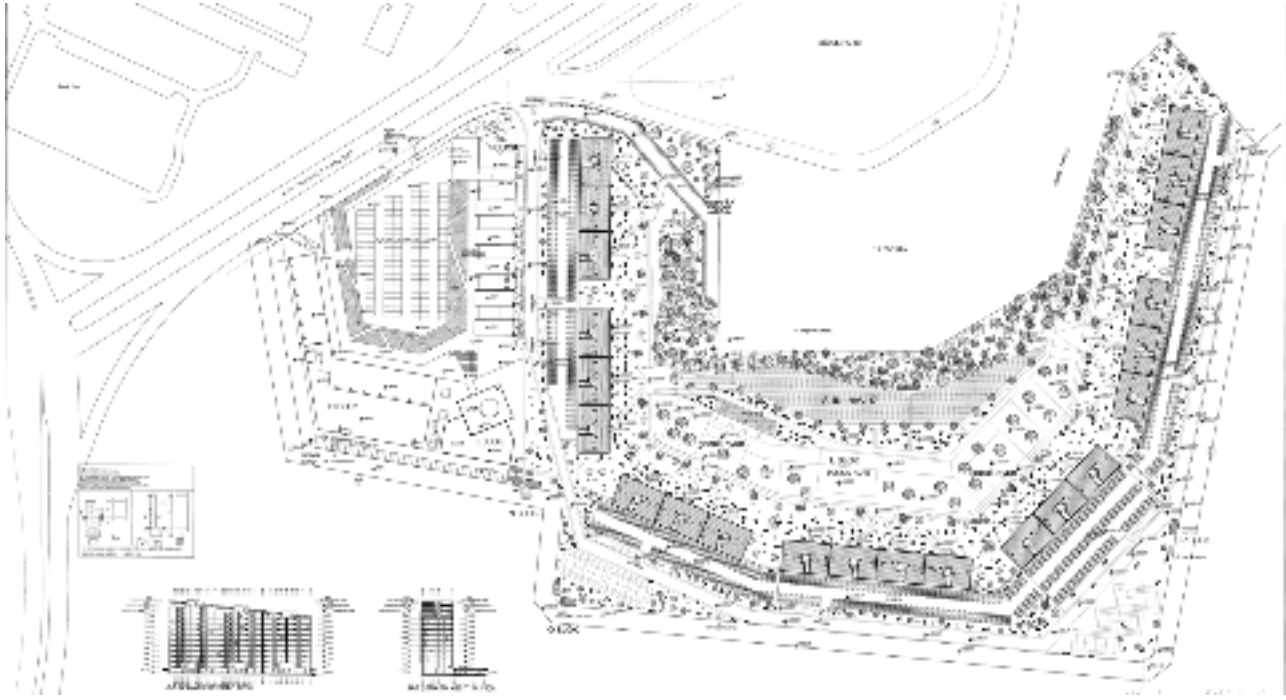
**Yapı Ruhsatı ise 12.02.2014 tarihinde 172\*2013-490 nolu** belge Selçuklu Belediye Başkanlığı tarafından verilmiştir.



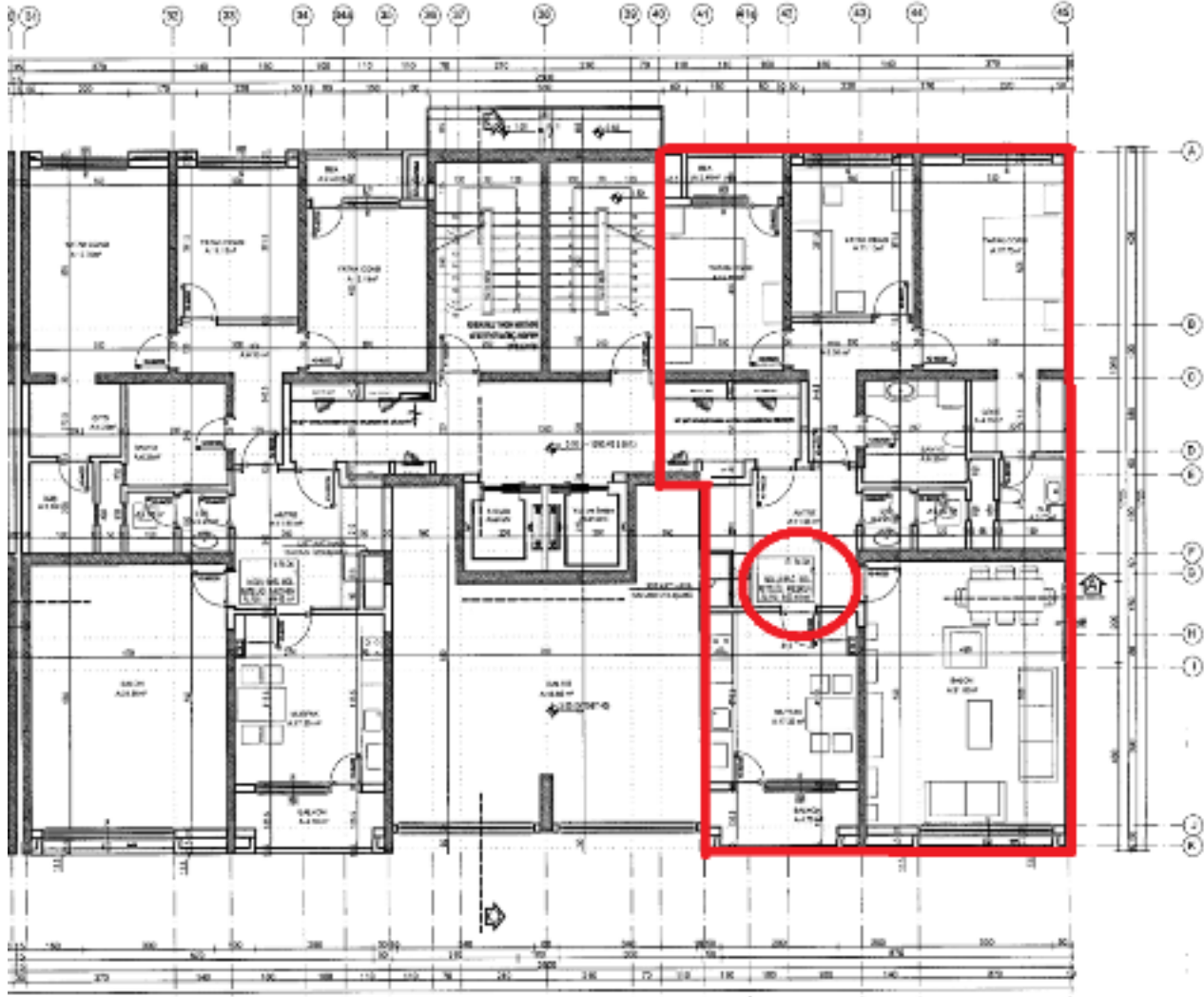
### TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR

.





**VAZİYET PLANI**



**ONAYLI MİMARİ PROJESİ**



## 5.2. Taşınmazın Değerinin Belirlenmesi

Dosya içerisinde taşınmazın m2 birim fiyatı ile ilgili herhanbi bir veriye rastlanmamıştır. "(...) emsalin zorunluluk olmadıkça yakın ve benzer bölge ve yüzölçümlü olması, bu konuda taraflara emsal gösterme olanağının tanınması; bu yönden mahkemece de re'sen araştırma yapılması, ... (Yargıtay Kararı - 1. HD., E. 2014/674 K. 2014/5082 T. 13.05.2014) hükme bağlanmıştır. Bu nedenle de bilirkişi kurulumuzca re'sen araştırma yapılmıştır. Taşınmazın büyüklüğü, mülk güvenliğinin olması, serbestçe alınıp satılabilmesi, konumu, imar durumu, şehir merkezine uzaklığı, ulaşım durumu, alt yapı hizmetlerinden istifade imkânları, mevcut ekonomik şartlar vb. değerine tesir edebilecek tüm objektif kriterler ve yakın çevresinde bulunan benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa şartlarındaki arz ve talep durumlarına göre piyasa alım-satım rayiç değerleri dikkate alınmış dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede dava konusu taşınmaza en yakın, satış ilanı olan emsal taşınmazlar seçilmiştir. Bu şekilde **icra haciz tarihi (15.01.2026)** itibariyle taşınmazın değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

### Buna Göre:

#### EMSAL 1:

**Emlak Adresi:** Selçuklu İlçesi, Beyhekim Mahallesi (Dava konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde), **Satış İlanı Site Adı:** Sahibinden, **Satış İlanı Numarası:** 1300707152, **Satış İlanı Tarihi:** 18 Nisan 2026, **Oda Sayısı:** 3+1, **Brüt / Net m2:** 165 m2 / 120 m2, **Bulunduğu Kat:** Yüksek Giriş, **Kat Sayısı:** 9, **Bina Yaşı:** 6-10 arası, **Emlakçı adı ve Telefonu:** ÜRÜN EMLAK - Boran Ürün - 0 (544) 665 47 17, **Fiyatı:** 7.750.000,00 TL

Satış birim değeri 7.750.000,00 TL/ 120,00 m2 = 64.583,33 TL/m2 olduğu

#### EMSAL 2:

**Emlak Adresi:** Selçuklu İlçesi, Beyhekim Mahallesi (Dava konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde), **Satış İlanı Site Adı:** Sahibinden, **Satış İlanı Numarası:** 1304077637, **Satış İlanı Tarihi:** 07 Mayıs 2026, **Oda Sayısı:** 3+1, **Brüt / Net m2:** 180 m2 / 150 m2, **Bulunduğu Kat:** Yüksek Giriş, **Kat Sayısı:** 10, **Bina Yaşı:** 6-10 arası, **Emlakçı adı ve Telefonu:** EFE GAYRİMENKUL - Mahmud Sami Efe - 0 (332) 503 12 12, **Fiyatı:** 7.600.000,00 TL

Satış birim değeri 7.600.000,00 TL/ 150,00 m2 = 50.666,67 TL/m2 olduğu

#### EMSAL 3:

**Emlak Adresi:** Selçuklu İlçesi, Beyhekim Mahallesi (Dava konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde), **Satış İlanı Site Adı:** Sahibinden, **Satış İlanı Numarası:** 1242093377, **Satış İlanı Tarihi:** 08 Mayıs 2026, **Oda Sayısı:** 4+1, **Brüt / Net m2:** 230 m2 / 150 m2, **Bulunduğu Kat:** 1, **Kat Sayısı:** 10, **Bina Yaşı:** 6-10 arası,, **Emlakçı adı ve Telefonu:** İFA GAYRİMENKUL - İsmail Düğen - 0 (332) 501 55 44, **Fiyatı:** 8.600.000,00 TL

Satış birim değeri 8.600.000,00 TL/ 150,00 m2 = 57.333,33 TL/m2 olduğu

Emsal taşınmazların ortalama birim değeri 64.583,33 TL/m2 + 50.666,67 TL/m2 + 57.333,33 TL/m2 = 172.583,33 TL/m2 / 3 = 57.527,78 TL /m2 olup pazarlık payı göz önüne alındığında olabileceği değer ? **55.000,00 TL/m2** olduğu tespit edilmiştir.

Dava konusu taşınmazın, konumu, inşa tarzı ve alanı, yapımında kullanılan malzemeler, uygulanmış olan işçilikler, mevcut halihazır durumu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yapı maliyetleri, yıpranma payı, ulaşım durumu, şehir merkezine mesafesi, mevcut ekonomik şartlar, arz ve talep, kiralanması halinde getirebileceği kira geliri, meskenin bulunduğu

**Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında E-İMZA ile imzalanmıştır.**





semt ve semt içindeki yeri ve günün iktisadi koşulları gibi değerine tesir edebilecek tüm faktörler göz önünde bulundurularak; piyasadaki alım-satım rayiçlerine göre arsa payı da dahil olmak üzere yapılan değerlendirmelerde **İcra Haciz Tarihi (15.01.2026)** itibariyle; 55.000,00 TL/m<sup>2</sup> \* 149,60 m<sup>2</sup> = **8.228.000,00 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6. GEREKÇELİ SONUÇ

Konya ili, Selçuklu İlçesinde bulunan ve tapuda, Yazır Mahallesi, 28915 ada, 9 parsel, **103.287,45 m<sup>2</sup>** alanlı "**2 Adet 12 Katlı 1 Adet 13 Katlı 4 Adet 14 Katlı Betonarme Apartman ile 1 Adet 3 Katlı 2 Adet 2 Katlı İşyeri ve 1 Adet 2 Katlı Sosyal Tesis ve Arsası**" vasıflı ana taşınmazın E Blok, Zemin kat, 1nci giriş 2 nolu bağımsız bölümde "**Mesken**" nitelikli, *Tense Elektrik Elektronik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi* adına **TAM** hisse ile kayıtlı taşınmazın;

? Keşif tarihi **(21/04/2026)** itibariyle taşınmazın değeri **8.228.000,00 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

"Yerleşik Yargıtay kararlarında taşınmazın tespit edilen değerinin **TÜİK Yurtiçi ÜFE oranları esas alınarak** dava tarihine güncellenmesi gerektiği ifade edilmiştir. (**Yargıtay Kararı - 5. HD., E. 2020/7369 K. 2021/3686 T. 18.3.2021 - Yargıtay Kararı - 5. HD., E. 2021/1679 K. 2021/6629 T. 28.4.2021**).\" Hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki Yargıtay Kararlarında da belirtildiği üzere **TÜİK Yurtiçi ÜFE oranları** esas alınarak keşif tarihindeki **(21/04/2026) 8.228.000,00 TL** olan parasal değeri **İcra Haciz Tarihine (15.01.2026)** güncellenmiş ve **7.611.216,97 TL** olarak tespit edilmiştir.

**İlk Endeks** = 5.308,46 **Son Endeks** = 4.910,53 **Değişim Oranı** = %7,50 azalış

### **Buna Göre:**

? **İcra Haciz Tarihi (15.01.2026) İtibariyle değerinin 7.611.216,97 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bilirkişi heyetimiz tarafından hazırlanan iş bu raporun takdiri, Sayın Mahkemenize ait olmak üzere saygı ile arz ederiz. **11/05/2026**

**BİLİRKİŞİ**  
 **e-imzalıdır**  
**Hayrettin OKUR**  
Harita Kadastro Mühendisi  
Bilirkişi Sicil No: 19569

**BİLİRKİŞİ**  
 **e-imzalıdır**  
**Ergül AKARSU**  
İnşaat Mühendisi  
Bilirkişi Sicil No: 13409

**BİLİRKİŞİ**  
 **e-imzalıdır**  
**Fazlı ARITÜRK**  
Gayrimenkul Değ. Uzmanı  
Bilirkişi Sicil No: 28180

