

4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE
KONYA
(Kıymet Takdir Raporu)

DOSYA NO : 2025/4103 E.
ALACAKLI : Fatma SOĞUCAK
ALACAKLI VEKİLİ : Av. Selahattin TOPBAŞ
BORÇLULAR : Erdoğan SOĞUCAK
KONU : Kıymet Takdiri

Müdürlüğünüzün yukarıda esas numarası ve tarafları yazılı bulunan icra dosyasında, müdürlüğünüzce verilen ara kararı gereği resen bilirkişi olarak seçilmemiz nedeniyle **22.01.2026** günü icra memuru ve bilirkişilerle birlikte taşınmazın mahalline gelindi.

Kıymet takdirine konu olan, Konya ili Selçuklu İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 13409 ada 23 nolu parsel, ait 1/1000 ölçekli tapu haritasının zemine uygulanması ile birlikte, yapmış olduğumuz ölçümler ile ana taşınmazın sınırlarını belirledik. Kıymet takdiri istenilen bağımsız bölümle ilgili teknik incelemelerimizi yaptık tarafımızdan belirlenen hususlar aşağıda açıklanmıştır.

A-TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ:

Taşınmazın da içerisinde bulunduğu ana taşınmaz konum olarak Nizamülmülk Caddesi ve şifadar Sokağa cepheli konumdur.

Ana taşınmazın çevresi bahçe duvarı ile çevrili olup, ana taşınmaz yaklaşık 25-30 yıllık bir yapıdır. Bölgede planlı yapılaşmalar tamamlanmış sayılır.

Ana taşınmazın bulunduğu yer konum olarak alışveriş ve iş merkezlerine, sosyal donatı alanlarına, sanayi bölgelerine, sağlık merkezlerine, eğitim kurumlarına, yerleşim yerlerine, anayollara yakın ve şehir merkezine, Büyük Sanayi bölgelerine, havalimanına, YHT garına uzak konumdur.

Taşınmazın yakın çevresinde, genel olarak yerleşim yerleri, sosyal donatı alanları, eğitim kurumları ve sanayi bölgeleri vardır. Yakınında; 400 metre güneybatısında Selahattin Eyyübi Parkı, 650 metre güneybatısında Mehmet Akif Ersoy Anadolu Lisesi, 200 metre kuzeydoğusunda Zeliha Lütfi Kulluk İlköğretim Okulu, 280 metre kuzeyinde Binkonutlar Kapalı Semt Pazarı, 465 metre kuzeyinde 6 nolu Aile Sağlığı Merkezi, 60 metre güneyinde Mevlana Camii, 298 metre batısında Şükrü Çoçlan Camii, 800 metre güneyinde Dumlupınar Kapalı Semt Pazarı, 140 metre batısında Selçuklu Anadolu Lisesi, 1.0 km Güney doğusunda 1.Organize Sanayi, 750 metre doğusunda Anadolu Sanayi, 600 metre doğusunda Ramada Otel bulunmaktadır. Bölge, sosyal ve kültürel yönden normal gelişim içerisinde. Bölgenin her türlü altyapısı tam olup her türlü belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanılmaktadır. Ulaşım durumu iyi olup, ulaşım minibüs, otobüs ve tramvay ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz; Yeni İstanbul Caddesi'ne ve tramvay hattına 500 metre, Selçuklu Belediyesi'ne 1.30 km, Otogara 1.73 km, Eyüpsultan Caddesi'ne 140 metre, YHT Garı'na 4.11 km ve vilayet merkezine 7.05 km mesafededir.



B-TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ:

1-Kıymet takdirine konu taşınmaz; tapu' da Konya İli, Selçuklu İlçesi, **Dumlupınar** Mahallesi, 123 Cilt, 12468 sahife, **13409** ada, **23** parsel numaralı, 2.521,00 m² yüzölçümlü, 3 Katlı A Bloкта 12, B Bloкта 10 Daireli Kargir Apartman Vasıflı ana taşınmaz da, **B blok, Zemin kat, 5 bağımsız bölüm numaralı**, 1/22 arsa paylı **Mesken** vasıflı taşınmaz olup Erdoğan SOĞUCAK: Bayram oğlu adına tam olarak kayıtlı bulunmaktadır.

Onaylı tapu kaydında farklı icra dairelerinin haciz şerhi vardır.

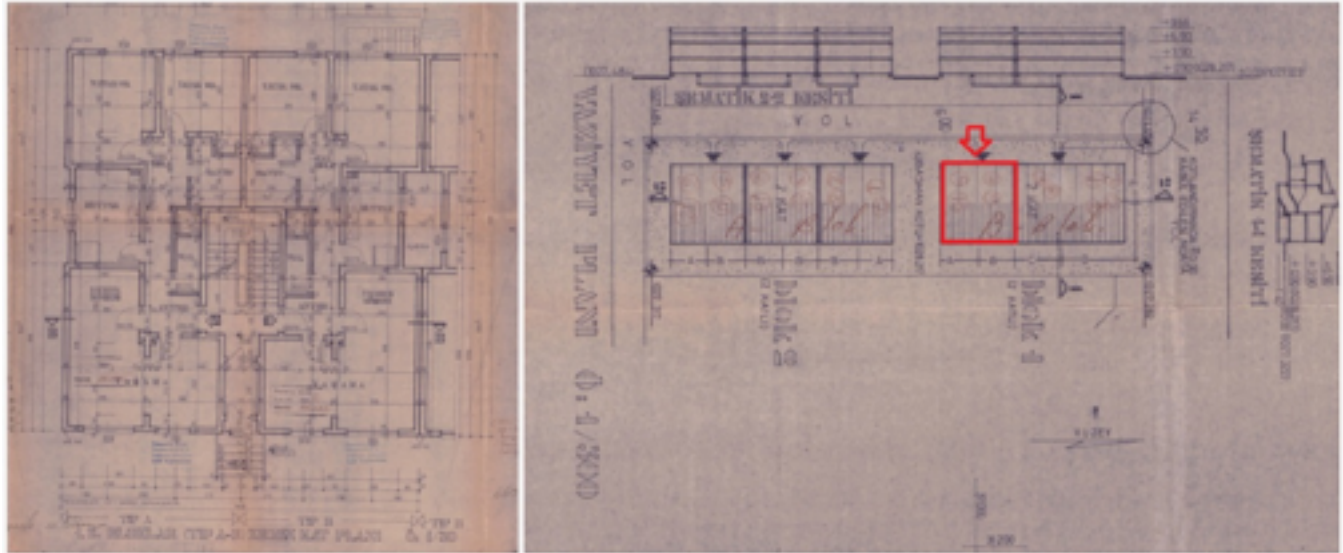
2- Ana taşınmazın dış duvar yüzeyleri tuğla örgü, harç sıvalı ve üzeri boyalıdır. Çatısı ahşap kiremit örtü olup, yatay ve dikey yağmur suyu olukları mevcuttur. Ana taşınmazın bahçe girişi kapısı ve bina girişi kapısı demir



doğramadır. Merdiven basamakları, süpürgelikler ve sahanlıklar yerinde dökme mozaik kaplı, korkulukları demir doğrama korkuluktur.



Kıymet takdirine konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 2 oda, L salon, mutfak, antre, banyo, lavabo, tuvalet ten oluşmaktadır. Islak hacimlerin zeminleri yerinde dökme mozaik kaplı, odaların zeminini ise taban tahtası ile kaplı durumdadır. Daire giriş kapısı çelik kapı, iç kapılar ise ahşap doğrama kapıdır. Pencereleler ahşap doğramadan imal edilmiştir. Pencerelelerde demir parmaklık korkuluk vardır. Islak hacimlerin duvarları yarıya kadar fayans kaplı vaziyettedir. Diğer mahallerin duvarları sıva üzeri boyalıdır. Mutfak alt ve üst dolapları yapıllı durumda olup tezgâh mevcuttur. Isınma soba ile sağlanmaktadır. Elektrik ve su tesisatları vardır.



3- Konya İli, Selçuklu İlçesi, **Dumlupınar** Mahallesi, 123 Cilt, 12468 sahife, **13409** ada, **23** parsel numaralı, 2.521,00 m² yüzölçümlü, 3 Katlı A Bloкта 12, B Bloкта 10 Daireli Kargir Apartman Vasıflı ana taşınmaz da, **B blok, Zemin kat, 5 bağımsız bölüm numaralı**, 1/22 arsa paylı **Mesken** vasıflı taşınmazın; bulunduğu Mevki, konumu, inşa tarzı ve alanı, yapıda kullanılan malzemeler, uygulanmış olan işçilikler mevcut halihazır durumu, yıpranma payı, ulaşım durumu, şehir merkezine 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; kıymet takdiri tarihi itibarıyla, piyasadaki alım-satım rayiçlerine göre arsa dâhil olmak üzere değerinin **1.800.000,00 TL (Bir Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)** olabileceği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

4- Taşınmazın Emlak Rayiç Değeri/İnşaat Ruhsat Tarihi/Alanı:

4.1- Selçuklu Belediye Başkanlığı Resmi İnternet sitesinden Kıymet takdirine konu taşınmazın bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi Şifadar Sokak, **2026 yılı emlak vergisine esas m² birim değerinin 2.977,53 TL/m²** olduğu belirlenmiştir.

4.2- Taşınmaza **11.01.1980 tarih ve 1/18 sayılı inşaat ruhsatıyla müsaade edilmiştir.**

4.3- Taşınmaz yaklaşık net alanı **67,00 m² dir.**

4.4. Ana taşınmaz **15.12.1982 TARİH ve 17899 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞ**, bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvele göre; 3'üncü Sınıf İnşaat grubuna girmektedir.



Adresi: Cumhuriyet Mahallesi Şifadar Sokak No: 3/ (Giriş sağ tarafta) Selçuklu-KONYA adresindedir.

Yüzölçümü: 2521,00 m²

Payı: Tam

Arsa Payı: 1/22 (114,59 m²)

İmar Durumu: Selçuklu Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı ekindeki İmar Durum Belgesine göre; taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında, 2 kat blok Mesken Sahası içerisinde yer almaktadır. Parsel imar uygulama görmüş olup, imar parselidir.

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

Kaydındaki Şerhler: Dosya içerisindeki tapu kaydındaki gibidir.

Takdiri Müdürlüğüne ait olmak üzere tarafımızdan düzenlenen bu raporu saygı ile arz ederiz. 20.02.2026

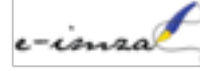
FEN BİLİRKİŞİSİ



Yusuf BALOĞLU

*Harita ve Kad. Fen Bilirkişisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403867
15831*

İNŞAAT BİLİRKİŞİSİ



A.Fatih SALEPCİ

*İnşaat Mühendisi
20535*

