

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

DOSYA NO : 2024/4794 Esas
ALACAKLI : Yu*** Y**
VEKİLİ : Av. Halil YAŞAR
BORÇLU : Tasfiye Halinde S.S. Na*** Konut Yapı Koop.

KEŞİF BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ VE TESPİTLER

Yukarıda belirtilen taraflardan alacaklının açmış olduğu icra takibinde re'sen bilirkişi seçilmiş olduğumuz için keşif kuruluyla birlikte, keşfe konu taşınmazın bulunduğu mevkiye gidildi. Dosya içerisindeki kadastro pafta suretinden, **Konya İli, Karatay ilçesi, Keykubat Mahallesi, 19389 ada, 2 parsel** olarak adlandırılantaşınmazların 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;

A) Tapu Kayıt Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki tapu kayıtlarında Konya İli,Karatay İlçesi,Keykubat Mahallesi, cilt 8 sahife 732' de **19389 ada 2 parsel** numarasında 1.536,00 m² ana taşınmaz alanlı ve " Arsa" vasıflı taşınmazın;

- **5/384 hisse ile** : (borçlu) S.S. N*** **Konut Yapı Koop.**
- **983/1536 hisse ile** : (borçlu) S.S. N*** **Konut Yapı Koop.** adına kayıtlıdır.

B) Adres Bilgileri:

Keşfi yapılan taşınmaz; Ulubatlı Hasan Mahallesi, Ala Sokak, No:3 Karatay-KONYA adresindedir. konumladır.

C) Zeminde Mevcut Yapılar, Müştemilatlar ve Taşınmazın Özellikleri:

Keşfe konu **19389 ada 2 parsel** üzerinde bir adet bina yer almaktadır. Yapı B+Z+7 Normal Kat + Çatı Katı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazda bodrum katta depolar, sığınak ve kazan dairesi, zemin katta bina girişi ve 6 adet dükkan ve normal katlarda 4 er adet mesken, 7. Normal katta 3 adet mesken ile kapıcı dairesi ve çatı katında 3 adet dubleks eki olmak üzere yapıda toplam 33 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Ana taşınmazın giriş kapısı demir doğramadan mamuldür. Kat ve merdiven hollerinde tavan ve duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Kat holleri tabanları ve merdivenler mermer kaplamadır. Ana taşınmazda dış cephe yalıtımı ve 2 adet asansör bulunmaktadır. Taşınmazda keşif günü yapılan incelemede zemin katta yer alan dükkanların ve normal katlarda yer alan meskenlerin kullanımda olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Karatay Belediyesinde Kat İrtifak projesi bulunduğu ancak Tapu Müdürlüğünde Kat İrtifakı kurulmadığı tespit edilmiştir.

Karatay Belediyesinde yer alan kat irtifak projesine göre verilen bağımsız bölüm numaralarına göre net kullanım alanları 1. Normal Kat ile 6. Normal Kat arasında **24 adet bağımsız** bölüm ve 7. Normal katta yer alan **28 nolu bağımsız bölüm** benzer mimari yapı ve kullanım alanına sahip olup 3 oda, salon, mutfak, antre, hol, kiler, banyo, duş, lavabo-wc hacimleri net 128,74 m² olup, ayrıca toplam 11,55 m² alanlı üç adet balkon bulunmaktadır. Balkonlar dahil toplam net kullanım alanı; **140,29 m²** dir.



7. Normal kat ve Çatı katında yer alan **25, 26 ve 27 bağımsız bölüm numaralı** dubleks daireler benzer mimari yapı ve kullanım alanına sahip olup 5 oda,2 salon, mutfak, antre, hol, kiler,2 banyo, 2 duş, lavabo-wc hacimleri net 207,54 m² olup, ayrıca toplam 16,50 m² alanlı dört adet balkonu bulunmaktadır. Balkonlar dahil toplam net kullanım alanı; **224,04 m²** dir.

Zemin Katta Yer alan Dükkanlar Karatay Belediyesinde yer alan kat irtifak projesine göre verilen bağımsız bölüm numaralarına göre net kullanım alanları aşağıdaki gibidir;

29 Bağımsız Bölüm: Dükkan ve lvb.-wc hacimlerinden oluşmakta olup **net 121,28 m2 dir.**

30 Bağımsız Bölüm: Dükkan ve lvb.-wc hacimlerinden oluşmakta olup **net 94,11 m2 dir.**

31 Bağımsız Bölüm: Dükkan ve lvb.-wc hacimlerinden oluşmakta olup **net 53,38 m2 dir.**

32 Bağımsız Bölüm: Dükkan ve lvb.-wc hacimlerinden oluşmakta olup **net 52,93 m2 dir.**

33 Bağımsız Bölüm: Dükkan ve lvb.-wc hacimlerinden oluşmakta olup **net 64,44 m2 dir.**

34 Bağımsız Bölüm: Dükkan ve lvb.-wc hacimlerinden oluşmakta olup **net 73,89 m2 dir.**



Yapı 6.440 m2 inşaat alanına sahip olup 3/B yapı sınıfında inşa edilmiş olup taşınmazda kat irtifakı kurulmayışı sebebiyle taşınmazın değeri Arsa+Yapı olarak aşağıdaki hesap edilmiştir.

Taşınmaz zemininde bulunan yapılar için yıpranma oranı, 02.30.1982 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	Bina : III. Sınıf B grubu	m2	6.440	21.050,00	135.562.000,00
	Yıpranma Oranı	%25			-33.890.500,00
2	Arsa	m2	1.536,00	14.000,00	21.504.000,00
TOPLAM:					123.175.500,00 TL



D) İmar Durumu Bilgileri:

Keşfe konu taşınmazın yapılı bulunduğu 19389 ada 2 parsel imar planında Karatay Belediye Başkanlığının Resmi İnternet Sitesinde yer alan imar planında Blok Nizam, 8 kat ve Ticaret sahasına isabet etmektedir.

Parsel üzerindeki binaya ait **İlk Yapı Ruhsatı** ise **13.07.1998 tarihinde 98/142 nolu** belge ile düzenlenmiştir.

E) SONUÇ:

Keşfi yapılan **Konya İli, Karata İlçesi, Keykubat Mahallesi, 19389 ada 2 parselde bulunan Arsanın**; konumu, yıpranma payı, özellikleri, kullanılan malzemeler, bulunduğu mevkii, niteliği ve niceliği, şehir merkezine uzaklığı, imar durumu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın yapı maliyetleri ve piyasa rayiçleri, arsa rayiçleri göz önüne alınarak yapılan keşif tarihi itibariyle **TAM** Hisse değerinin **123.175.500,00 TL (Yüz Yirmi Üç Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin Beş Yüz Türk Lirası)** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

- **BORÇLU S.S: Na*** Konut Yapı Koop. 5/384 + 983/1536 hisselerine isabet eden toplam değeri: 80.432.959,96 TL (Seksen Milyon Dört Yüz Otuz İki Bin Dokuz Yüz Elli Dokuz - Türk Lirası, Doksan Altı - Kuruş) olarak hesap edilmiştir.**

İş bu rapor tarafımızdan tanzim edilmiş olup, takdiri Müdürlüğünüze ait olmak üzere arz ederiz.
30.03.2026

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 Kad. Teknikeri

Bilirkişi Sicil No:20487

