T.C.
AFYONKARAHİSAR
İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE
(Bilirkişi Kıymet Takdiri Raporu)

Dosya No : 2022/20566 Esas
Davacı(Alacaklı) : O****** E***** D***** A***** Ş********
Borçlular : A******** Ş**** G*********
Konusu : Kıymet Takdiri

Afyonkarahisar İcra Müdürlüğünce bilirkişi tayin edilmemiz sebebiyle 14/08/2026 tarihinde tarafımızca taşınmazlar üzerinde gerekli inceleme, ölçüm ve fotoğraflama yapılmış olup hazırlamış olduğumuz detaylı raporumuzu aşağıda sunuyoruz.

Merkez İlçesi Hattat Karahisar Mah. 929 ada 154 parsel B Blok 2. Kat B-2 Giriş 6. Bağımsız Bölüm:

Tapu Kaydı:

Kıymet takdirine esas Afyonkarahisar ili, Merkez İlçesi, Hattat Karahisar Mahallesi, "A, B, C, D Bloklu 4 Kagir Apartman" niteliğindeki 929 ada 154 parsel B Blok 2. Kat B-2 Giriş 6. Bağımsız Bölümdeki taşınmazın dosyadaki krokisi zeminine aplike edilmiş olup sınırlarında herhangi bir değişiklik olmadığı, ana taşınmazın yüz ölçümünün 3.586,79 m², arsa payının 10/660 olduğu görülmüştür.

Dava konusu taşınmazın tapu kaydında borçlunun 1/1 hisse ile "Mesken" nitelikli bağımsız bölümün maliki olduğu görülmüştür.

Taşınmaza ait şerh/beyan/irtifak bilgileri tapusunda olduğu gibidir.

İmar Durumu:

Dosya kapsamında Afyonkarahisar Belediye Başkanlığının Afyonkarahisar İcra Dairesine göndermiş olduğu 266360 sayılı yazılarında; taşınmaz üzerinde onaylı imar planı olduğu, imar planında konut alanında kalmakta olduğu, ayrık nizam 4 kat Taks:0,40 Kaks:1,60 inşaat müsaadeli olduğu, 31/08/1994 tarihinde yapı ruhsatı, 03/04/1995 tarihinde yapı kullanma ruhsatı verildiği belirtilmiştir.

Taşınmazın Özelliği:

Taşınmaz, Fen bilirkişisinin gösterdiği yer olan Merkez İlçesi, Hattat Karahisar Mahallesi, "A, B, C, D Bloklu 4 Kagir Apartman" vasıflı, 929 ada 154 parsel B Blok 2. Kat B-2 Giriş 6. Bağımsız Bölüm ile kayıtlı zemin üstündeki taşınmaz üzerindeki 2. katta bulunan ve konut olarak kullanılan yer olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu yapının dış cephesinin sıvalı ve boyalı olduğu, çatısının ahşap üstü kiremit kaplı olduğu, asansörsüz olduğu, ısıtma sisteminin doğalgazlı kombi ile olduğu görülmüştür.

Taşınmazın Afyonkarahisar ili merkez ilçesi Hattat Karahisar mahallesinde bulunduğu, imar yoluna cephesinin olduğu, etrafının mesken olduğu, Afyonkarahisar Belediyesine ve Valiliğe 1200 metre kuşuçuşu mesafesinde olduğu, etrafının mesken yapılarıyla çevrili olduğu, çarşı ve alış veriş merkezine ulaşımın araç ve yürüyerek mümkün olduğu, ulaşım sorununun olmadığı, belediye alt ve üst yapı hizmetlerinden faydalanmakta olduğu görülmüştür.

Taşınmazın 2+1 daire olduğu, giriş kapısının çelik kapı olduğu, mutfak kısmının alt üst dolaplarının yapılmış olduğu, tezgahının mermerit olduğu, odaların kapılarının panel kapı olduğu, oda zeminlerinin laminant parke kaplı olduğu, hol zeminlerinin seramik kaplı olduğu, duvarlarının sıva üstü boyalı olduğu, pencerelerinin PVC olduğu, 99,22 m² alana sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Güncel Adresi:

Hattat Karahisar Mahallesi 16. Sokak No:7/3 D:6 Merkez / Afyonkarahisar

Taşınmazın Değer Hesabı:

Taşınmazın ekonomik koşullar kapsamında, imar durumu, mevkii ve konumu ile değerine etki edecek tüm unsurlar ile her unsurun ayrı ayrı değerlendirilmesi ve o bölgede oluşan serbest piyasa alım- satım rayiçleri ile çevresel ve mekânsal özellikleri de dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

Emsal: Taşınmazın Bekir A. tarafından sahibinden.com internet sitesi üzerinden 1334566179 numarası ve 16/08/2026 tarihli ilanında 2.750.000,00 TL bedelle satışa sunmuş olduğu taşınmazın 110 m² olduğu görülmüştür. Yapılan araştırmalarda taşınmazların hemen hemene aynı mevkide olduğu, aynı özellikleri taşıdığı, pazarlık durumuda dikkate alındığında fiyatının 2.600.000,00 TL olabileceği görülmüştür.

Taşınmazın Tamamının Değeri: Dava konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre aynı olmasından dolayı fakat emsalin ön caddeye cephesinin olmasından dolayı dava konusu taşınmazın 2.600.000,00 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Borçlunun Hissesinin Değeri: 1/1 hisse x 2.600.000,00 TL = **2.600.000,00 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME:

Tarafımızca yapılan araştırma, inceleme ve tespitler sonunda;

Merkez ilçesi Hattat Karahisar Mahallesi "A, B, C, D Bloklu 4 Kagir Apartman" vasıflı, 929 ada 154 parsel B Blok 2. Kat B-2 Giriş 6. Bağımsız Bölümde kayıtlı bulunan taşınmazın keşif tarihi itibariyle tam hisse değerinin **2.600.000,00 TL,** borçlunun hissesinin değerinin **2.600.000,00 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sayın Müdürlüğünüz takdirinde olmak üzere teknik konulardaki görüş ve kanaatlerimizi içeren raporumuzu E-İmza olarak saygılarımızla arz ederiz. 22/08/2026

BİLİRKİŞİ KURULU

MURAT TAŞPINAR
İnşaat Mühendisi
Bilirkişi Sic.No: 18984
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Spk Lisans No:924103

MUSTAFA BÜLENT BİLEN
Harita Mühendisi
Bilirkişi Sic.No: 47699