

T.C.
AFYONKARAHİSAR İCRA DAİRESİNE
(Bilirkişi Raporu)

DOSYA NO : 2026/6400 Esas
ALACAKLI : T*** H*** B*** A*** Ş***
ALACAKLI V. : Av. T*** Ş***
BORÇLU : O*** S***
BİLİRKİŞİ : Erdal KOÇYİĞİT/ Mustafa Bülent BİLEN
BORÇ MİKTARI : 565.235,16 TL

Yukarıda dosya nosu ve tarafları verilen gayrimenkulün kıymet takdiri için resen bilirkişi seçildiğimizden, 18.06.2026 tarihinde İcra Müd. Yrd. başkanlığındaki heyet ile keşif yapmak için kıymet takdiri istenilen taşınmazın mahalline intikal edildi. Keşif mahallinde ve dosya üzerinde yapılan gözlem ve araştırmalar neticesinde hazırlanan aşağıdaki rapor takdirlerinize sunulmaktadır.

A- TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU VE VASIFLARI:

Kıymet takdiri istenilen 3.kat 9 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde, 788 ada 111 parselde kâin 553,32 m2 yüz ölçümlü, “Kargir Apartman” vasfıyla kayıtlı ana gayrimenkulde kayıtlı olduğu görülmektedir. Taşınmaz mesken niteliğindedir. Taşınmaza A*** O*** O*** S*** 1/1 hisse ile maliktir. Arsa payı 7000/111452 dir. Taşınmazın bulunduğu konum aşağıdaki uydu fotoğrafında görülmektedir.

Afyonkarahisar Belediye Başkanlığının yazısında taşınmazın imar planında konut alanında kalmakta olduğu, blok nizam 5 kat TAKS=0.40 KAKS=2.00 inşaat müsaadeli olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Taşınmaz İl Merkezine yaklaşık 1,15 km mesafededir. Civarında her türlü ihtiyacı karşılayacak işletmeler mevcuttur. Ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır. Az eğimli topoğrafik bir yapıdadır. Adresi Cumhuriyet Mahallesi Ömer Fevzi Cad. Güneş Apt. No:16 D:9 Merkez Afyonkarahisar’dır.

Ana taşınmaz Z+4 normal kattan oluşmakta olup toplamda 22 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina dış cephesinde mantolama sıva üzeri akrilik dış cephe boyası kullanılmıştır. Kargir yapı cinsindedir.

Kıymet takdiri istenilen 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz kuzeydoğu cephesine konumludur. Taşınmazın kullanım alanı net 84,29 m2 dir. Isıtma afjet ile sağlanmaktadır. Asansör bulunmamaktadır. Dış kapı çeliktir. Taşınmaz 2 oda 1 salon (salon salamanje şeklindedir.) olarak kullanılmaktadır. Mutfak ve diğer odalarda zeminler laminat parkedir. Hol zeminler laminat parke kaplı ve duvarları plastik boyalıdır. Salon, antre, hol, ve tüm odalarda duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Mutfak zeminleri laminat parke kaplı ve duvarları plastik boyalı olup tezgâhı mermerit, alt ve üst dolaplar ahşaptır. Pencereler PVC doğrama, iç kapılar mobilya kapıdır.

B- İNCELEME:

Taşınmazın Pazar değerini bulabilmek için UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartları) göre Pazar değerini tespit için kullanılan yöntemlerden emsal karşılaştırma yöntemi kullanılacaktır.

Yerinde yapılan inceleme ve araştırmalar, belediye rayiç bedelleri, edinilen bilgi ve belgeler, bulunduğu mevkii, ulaşım koşulları, kullanım alanının verimi, bulunduğu mevkii ve muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, kıymet düşürücü müspet, menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, 788 ada 111 parsel üzerinde bulunan 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın fiyatının satış değerinin (ekleni dahil) 2.000.000,00 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

C-SONUÇ VE KANAAT:

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde, 788 ada 111 parselde kâin 553,32 m2 yüz ölçümlü, “Kargir Apartman” vasfıyla kayıtlı ana gayrimenkulde kayıtlı kıymet takdiri istenilen 9 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmazın imar durumu, mevkii ve konumu ile



değerine tesir eden tüm unsurların dikkate alınması nedeniyle serbest piyasa şartlarındaki değeri (eklenti dahil) 2.000.000,00 TL (İkimilyonTL)'dir.

İş bu rapor tarafımızdan 2 nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir. Sayın Müdürlüğüne saygı ile arz olunur. 03.07.2026

BİLİRKİŞİLER

(e-imzalıdır)
Mustafa Bülent BİLEN
Fen Bilirkişisi
Sicil No:47699

(e-imzalıdır)
Erdal KOÇYİĞİT
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sicil No:21349

D-FOTOĞRAFLAR:



















