

2. İCRA HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİNE
KONYA
(BİLİRKİŞİ KURUL RAPORU)

DOSYA NO : 2025/372 ESAS
DAVACI : SELMAN ALTUN
DAVACI VEKİLİ : -
DAVALI : TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI
DAVACI VEKİLİ : Av. MAHMUT ŞENER KESİK
DAVA KONUSU : KIYMET TAKDİRİNE İTİRAZ
DAVA TARİHİ : 08/07/2025

I- KEŞİF BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ VE TESPİTLER:

Mahkemenizin 2025/372 Esas sayılı ‘Kıymet Takdirine İtiraz’ dava konulu dosyanın mahallinde 11/09/2025 tarihinde mahkeme heyeti ile birlikte yapılan keşif incelemesinde; Fen, İnşaat Bilirkişisi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev aldık. 1/1000 ölçekli kısmi kadastro paftası mahalline uygulanarak ölçüsü yapıldı. Dava konusu Selçuklu İlçesi Tepekent Mahallesi 286 ada 100 parsel “Tarla” nitelikli taşınmaz belirlenerek keşif kuruluna gösterildi. Keşif mahallinde incelemeler yapıldı ve gerekli ölçümler alındı fotoğraflama yapıldı.

II- DAVA KONUSU, DAVACININ İDDİA ve İSTEKLERİ:

Davacının dava dilekçesinde özet ile “... Selçuklu İlçesi Tepekent Mahallesi 286 ada 100 parsel nolu taşınmaz için Konya 3.İcra Müdürlüğünün 2025/1920 nolu dosyasında bilirkişi marifeti ile tespit edilen değer, gerçek değeri yansıtmaması iddiası nedeniyle taşınmazın yeniden kıymet takdirinin yapılması talep edilmektedir ...” denilmektedir.

III- DURUMUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Bilirkişi heyeti olarak dava konusu edilen taşınmazların, yapılan keşif icrasından sonra, Mahkeme tarafından heyetimize teslim edilen dosyada bulunan belgeler, tarafların sunduğu diğer deliller incelenmiştir. Dava konusu taşınmazın değerini tespit için gerekli unsurlar ve incelememiz sonucunda ortaya çıkan neticeler aşağıdaki şekildedir. Yapılan inceleme ve araştırmalara göre tespit edilen hususlar aşağıda belirtilmiştir.

DURUM HARİTASI



TEPEKENT MAH. 286 ADA 100 PARSEL TARLA VASIFLI TAŞINMAZ

A- TAŞINMAZIN TAPU KAYDI:

Dava konusu taşınmaz tapuda, Konya İli Selçuklu İlçesi Tepekent Mahallesi 286 ada 100 parsel Tarla vasıflı taşınmaz SELMAN ALTUN : MEHMET Oğlu adına Tam hisse oranı ile kayıtlı bulunmaktadır.

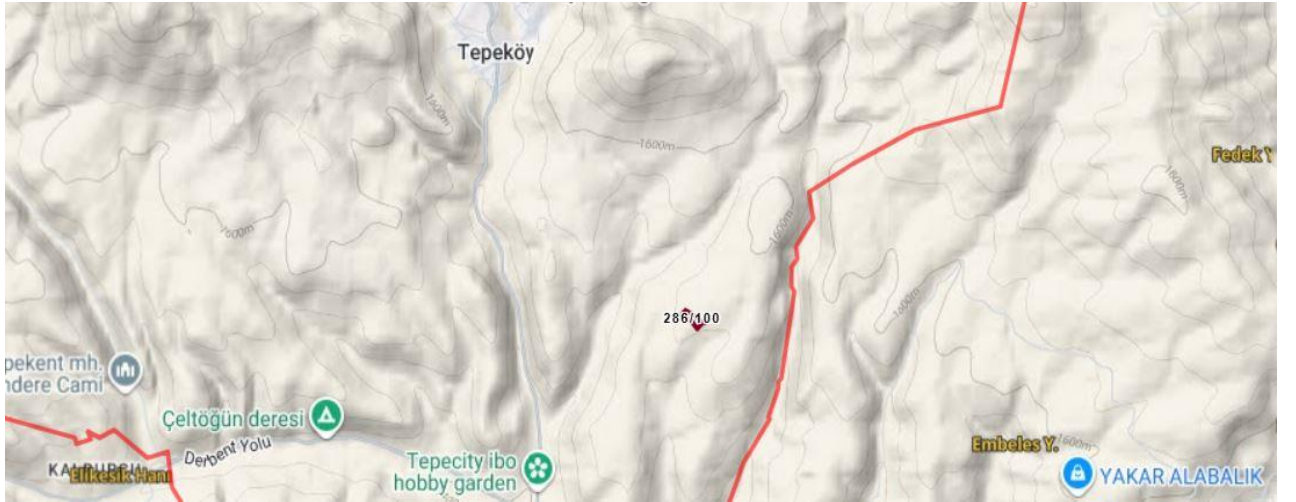
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	286/100
Taşınmaz ID:	115819097	Yüzölçüm (m²):	13831.60
İl / İlçe	KONYA/SELÇUKLU	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla
Kurum Adı:	Selçuklu TM		
Mahalle / Köy Adı:	TEPEKENT K		
Mevki:	Meşebaşı		
Cilt / Sayfa	37/3687		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
823449805	(SN:193201330) SELMAN ALTUN : MEHMET Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Selçuklu TM Satış Yev: 35101 Tarih: 07/06/2024	

B- TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ:

Keşfi yapılan taşınmaz Selçuklu İlçesi Tepekent Mahallesi 286 ada 100 parsel KONYA adresindedir. Taşınmazla ilgili kroki ve resimler gösterilmiştir.



Taşınmaz Mesebası mevkiinde olup; Taşınmazın bulunduğu alanda genel olarak tarım faaliyetleri yapılmaktadır. Taşınmaz Selçuklu ilçe merkezindeki iş merkezlerine, alışveriş merkezlerine, pazar alanlarına, resmi kurumlara, sağlık merkezlerine, sosyal donatı alanlarına uzak konumdadır. Bölge sosyal ve kültürel yönden yavaş gelişim göstermektedir.

Taşınmaz kuşbakışı olarak Tepekent Mahalle merkezine 3,3 km, Selçuklu İlçe merkezine 30 km ve Konya İl Merkezine 33 km mesafededir.

C-TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:

Dava konusu Selçuklu İlçesi Tepekent Mahallesi 286 ada 100 parsel 1/25000 ölçekli imar durum belgesine göre "Orman Alanı ve Tarım Alanı" sahasına isabet etmektedir. Plan notları geçerlidir.

D-TAŞINMAZIN ZİRAİ ÖZELLİKLERİ:

Dava konusu taşınmazın keşif tarihi itibarı ile tarımsal faaliyette kullanıldığı, 2024-2025 üretim sezonunda yetiştirilen buğdaya ait anız kalıntılarının olduğu tespit edilmiştir. Dava konusu taşınmaz üzerinde hiçbir tarımsal yapı, özel derin kuyunun ve dikili meyveli ve meyvesiz ağacının olmadığı görülmüştür. Taşınmazın eğimi % 2-6 (hafif eğim) arasında değişmekte olup, toprak derinliği sıg (20-50 cm) eğimin azaldığı kısımlarda eğime ters orantılı olarak artmakta ve orta derinliğe(50-70 cm) ulaşmaktadır. Kumlu-killi tın, kumlu- tın bünyelidir. Taşlılık, alkalilik, tuzluluk ve drenaj problemi bulunmamakla birlikte hafif çakıllılık problemi bulunmaktadır.

Mevcut durumu itibarı ile geleneksel toprak işlemeli tarım yapılan, devlet eliyle sulanmayan ve herhangi bir sulama projesi kapsamında kalmayan kuru tarım arazisi olup, sınır hatları belirgin ve makineli tarıma elverişlidir. Bölgede kuru tarım arazilerinde yaygın olarak Arpa-Buğday-Nohut münavebesi uygulanmaktadır. Komşu taşınmazlarla gerek toprak yapısı ve gerekse tarımsal üretim şekli bakımından benzer özellikler göstermekte ve mahallin mikro iklimasının el verdiği bitkisel üretime elverişlidir.



E-DEĞERLEME:

Dosya içerisinde taşınmazın m2 birim fiyatı ile ilgili herhangi 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 kurumumuzca re'sen araştırma yapılmıştır.

Değerin bulunmasında “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış/kiraya verilmiş benzer taşınmazlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerini etkileyebilecek imar durumu, çevre şartları ve taşınmazın halihazır durumu gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal 1 : Dava konusu taşınmazın 5,49 km kuzeybatısında, Tepekent Mahallesinin kuzeybatısında konumlu, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orman sahasına isabet etmekte olup, kuru tarım arazisi özelliğindedir. 6.200 m² yüzölçümlü taşınmaz için 1.151.904,00 00 TL istenmektedir. (78,00 TL/m²)

Tepekentte satılık müstakil 14.768 M2 tarla

#1269541004

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Konya
İlçe	Selçuklu
Mahalle/Köy	Tepekent
Mahalle No	128157
Ada	347
Parsel	173
Tapu Alanı	14.768,78
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kızılcaayurt
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	L28-D-19-A

Favorilere ekle

Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur



1/3 Fotoğraf

1.150.000 TL
m² fiyatı: 78 TL/m²

Konya / Selçuklu / Tepekent Mh.

İlan No 1269541004

İlan Tarihi 08 Ekim 2025

Emlak Tipi Satılık Arsa

İmar Durumu Tarla

m² 14.768

m² Fiyatı 78

Ada No 347

Parsel No 173

Pafta No Belirtilmemiş

Kaks (Emsal) Belirtilmemiş

Gabari Belirtilmemiş

Krediye Uygunluk Evet

Tapu Durumu Müstakil Tapulu

Kimden Emlak Ofisinden

Takas Evet

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Emsal 2: Kemal Kanber Gayrimenkul (0-332 - 352 11 63) Dava konusu taşınmazın 4,14 km kuzeybatısında, Tepekent Mahallesinin batısında konumlu, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Arazisi sahasına isabet etmekte olup, kuru tarım arazisi özelliğindedir. 6.200 m² yüzölçümlü taşınmaz için 551.800, 00 TL istenmektedir. (89,00 TL/m²)

KEMAL KANBER'den TEPEKENT KÖYÜ'NDE bahçe fiyatına tarla



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur



550.000 TL
m² fiyatı: 89 TL/m²

Konya / Selçuklu / Tepekent Mh.

İlan No 1251802586

İlan Tarihi 10 Ekim 2025

Emlak Tipi Satılık Arsa

İmar Durumu Tarla

m² 6.200

m² Fiyatı 89

Ada No 355

Parsel No 182

Pafta No M28

Kaks (Emsal) Belirtilmemiş

Gabari Belirtilmemiş

Krediye Uygunluk Evet

Tapu Durumu Hisseli Tapu

Kimden Emlak Ofisinden

Takas Evet

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Emsal 3: Yanında Gayrimenkul (0-544-411 41 12) Dava konusu taşınmazın 4,75 km güneybatısında, Tepekent Mahallesinin güneybatısında konumlu, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Arazisi sahasına isabet etmekte olup, kuru tarım arazisi özelliğindedir. 7.071 m² yüzölçümlü taşınmaz için 721.242,00 TL istenmektedir. (102,00 TL/m²)

TEPEKENT DE 7071 M2 MÜSTAKİL TAPU SATILIK TARLA



720.000 TL 
m² fiyatı: 102 TL/m²

Konya / Selçuklu / Tepeken Mh.

İlan No	1258121518
İlan Tarihi	22 Eylül 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Tarla
m ²	7.071
m ² Fiyatı	102
Ada No	355
Parsel No	88
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Evet

 İlan ile ilgili Şikayetim Var

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde dava konusu taşınmaza benzer özellikte, emsaller bulunmuştur. Aynı mahalde bulunan aynı özellikteki tarla vasıflı taşınmazların 78,00 TL/m², 89,00 TL/m² ve 102,00 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. Emsal 2 taşınmazın en uygun olduğu taşınmazla benzer özellikler taşıdığı ve pazarlık payının (%10) düşüldüğünde davaya konu parselin değerinin 89,00 TL/m² x (1-0,90) = ~ 81,00 TL/m² olacağı,

Buna Göre:

Taşınmazın Değeri:(10.10.2025)

13.831, 60 m² x 81,00 TL/m² = 1.120.359,60 TL ~ 1.120.360,00 TL olabileceği,

F-SONUC VE KANAATİMİZ:

Yukarıda teknik özellikleri belirtilen dava konusu taşınmazın mevkii, konumu, imar durumu, bulunduğu sosyal ve ticari çevre, ulaşım durumu, şehir merkezine olan uzaklığı, altyapı hizmetlerinden istifade imkanları, toprak karakteri, yöre halkının geçim kaynakları, taşınmazların üzerinde ekonomik ve verimli ziraat yapılması için gerekli arazi büyüklüğü, tarım alet makineleri ile işleme, ulaşım ve yol durumu, verim kabiliyeti, mülk güvenliğinin olması, serbestçe alınıp satılabilmesi, münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi, araziye olan talep yoğunluğu mevcut ekonomik şartlar gibi değerine tesir edebilecek tüm objektif kriterler göz önünde bulundurularak Kıymet takdir raporu tarihi itibarıyla,

Konya ili, Selçuklu ilçesi, **Tepeken Mahallesi, 286 ada, 100 parsel nolu 13.831,60 m² yüzölçümlü Tarla vasfındaki** taşınmazın bilirkişi rapor tarihi itibarıyla değerinin **1.120.360,00 TL (BirmilyonyüzyirmibinüçyüzaltmışTürkLirası)** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

İş bu rapor tarafımızdan 3 nüsha tanzim edilmiş olup, takdiri **Mahkeme'nize** ait olmak üzere saygılarımızla arz ederiz. 10.10.2025

FEN BİLİRKİŞİSİ

Serdar APAN
Sicil No: 20826
Harita Kadastro Mühendis

ZİRAAT BİLİRKİŞİSİ

Üzeyir TOMBUL
Sicil No: 28207
Ziraat Yüksek Mühendisi

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Abdulkadir KEKLİK
Sicil No: 20479
Gayrimenkul Değ. Uzmanı