

T.C.
ELBİSTAN 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ
(SATIŞ MEMURLUĞU)
KAHRAMANMARAS

DOSYA NO : 2025/4 Satış
KONUSU : Kıymet Takdiri
KEŞİF TARİHİ : 25/09/2025

BİLİRKİŞİ EK RAPORU

Satış Memurluğunuzca 25/09/2025 tarihinde Elbistan ilçesi Kalaycık Mahallesi sınırları içerisinde 2360 Ada 12 parsel nolu taşınmazı mahallinde yapılan keşifte Ziraat Bilirkişi olarak görev aldım. Keşif esnasında kıymet takdirine konu taşınmazın zemin ve mevkiinde yaptığım inceleme ve gözlem ile dosya içerisindeki bilgi ve belgelere göre ulaşılmış olduğum kanaatimi bildirir raporum 30.09.2025 tarihli kök raporumda sunulmuştur.

Ancak 2360 ada 12 parsel nolu taşınmazın değerinin hesaplaması aşamasında sehven maddi hata yapılmış olduğu anlaşıldığından; Mahkemenin Satış Memurluğu tarafından istemi doğrultusunda istinaden oluşmuş olan hatanın düzeltilmesi amacıyla bu ek rapor düzenlenmiştir.

ZEMİNDE YAPILAN GÖZLEM VE İNCELEMELER:

B) 2360 ADA 12 NOLU PARSEL

Tapuda Kahramanmaraş ili Elbistan İlçesi Kalaycık Mahallesi Öküzdamı mevkinde bulunan 2360 ada 12 parsel kayıtlı taşınmaz, **42.899,42 m²** yüzölçümüne sahiptir. Topoğrafik olarak %2-7 eğime sahip olan taşınmazın bir kısmı 70 adet 12-15 yaşlarında kayısı bahçesi vasfındadır. Bir kısmı 2-3 yaşlarında kayısı bahçesi vasfındadır. Bir kısmı tarla, bir kısmında ise uzun süredir tarımsal faaliyet bulunmadığı ham toprak vasfında kullanılmaktadır. Zeminde yapmış olduğumuz incelemeler neticesinde taşınmaz üzerinde bulunan kayısı fidanlarının ağaçlarının 8x8 normunda dikilmiş olduğunu tespit ettik.

Taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan kayısı bahçesinin optimum gelişim gösterdiği, zirai anlamda tüm bakımlarının yapıldığı, hafif kumlu-tınlı toprak yapısında olduğu tarafımızca tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgede çiftçilik yapan çiftçilerden mahalle muhtarından ve serbest piyasa koşullarındaki durumu göz önüne alınarak, keşif tarihi itibarıyla birim m² değerinin **145 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın kapama bahçe olan kısmının toplam bedelinin:

70 adet 12-15 yaşlarında kayısı bahçesi olan kısmı 6.140,70 m² x 145,00 TL/m²: **890.401,50 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Parselin 19.829.74 m² alanının (tarla+fidan) değeri ise; zemin değeri+ zeminde bulunan fidanların değeri toplamı olacaktır.

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgede çiftçilik yapan çiftçilerden mahalle muhtarından ve serbest piyasa koşullarındaki durumu göz önüne alınarak, keşif tarihi itibarıyla birim m² değerinin **60 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın toplam zemin bedelinin ise: $19.829,74 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ TL/m}^2$: **1.189.784,40 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın bu kısmı üzerinde bulunan **319 adet fidanın** verim çağında olmadığından ağaç bedelleri zemin değerinin üzerine eklenmiş olup, fidan bedeli ise: $319 \text{ Adet} \times 350,00 \text{ TL/Adet}$: **111.650,00 TL**(Ağaç Değeri) olacağı kanaatine varılmıştır.

Parselin 7.053,51 m² alanının (Tarla) değeri ise; Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgede çiftçilik yapan çiftçilerden mahalle muhtarından ve serbest piyasa koşullarındaki durumu göz önüne alınarak, keşif tarihi itibarıyla birim m² değerinin **60 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın (Tarla olarak kullanılan kısmı) toplam zemin bedelinin ise: $7.053,51 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ TL/m}^2$: **423.210,60 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Parselin 9.875,47 m² alanın (Ham toprak) değeri ise (Her ne kadar önceki raporda 9.183,18 m² ise de düzeltme sonucunda 9.875,47 m² lik alan olarak esas alınmıştır); Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgede çiftçilik yapan çiftçilerden mahalle muhtarından ve serbest piyasa koşullarındaki durumu göz önüne alınarak, keşif tarihi itibarıyla birim m² değerinin **38 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın (Ham toprak olarak kullanılan kısmı) toplam zemin bedelinin ise: $9.875,47 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ TL/m}^2$: **375.267,86 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

2360 Ada 12 Parsel nolu taşınmazın toplam bedelinin ise:

890.401,50 TL + 1.189.784,40 TL + 111.650,00 TL + 423.210,60 TL + 375.267,86 TL =
2.990.314,36 TL (İki Milyon Dokuz Yüz Doksan Bin Üç Yüz On Dört Türk Lirası Otuz Kuruş) olacağı kanaatine varılmıştır.



2360 ada 12 nolu parselden çekilen fotoğraflar



Taşınmazın tarla olarak kullanılan alanına ait resim



Taşınmazın bahçe olarak kullanılan alanına ait resim

Ham Toprak
Vasıflı Alan



Taşınmazda ham toprak olarak bulunan alana ait resim

İş bu rapor tarafımdan üç nüsha olarak düzenlenmiş olup mahkeme satış memurluğunun takdirlerine arz olunur. 30/11/2025

Ziraat Bilirkişi

Ramazan CERAN

Ziraat Mühendisi

(e-imzalıdır.)