

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

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

1- BİLİRKİŞİ RAPORU

Satış Memurluğunuzca 25/09/2025 tarihinde Elbistan ilçesi Kalaycık Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2360 Ada 3 parsel, 2360 Ada 12 parsel, 2360 Ada 127 parsel ve 2383 Ada 1 parsel nolu taşınmazların mahallinde yapılan keşifte Ziraat ve İnşaat Bilirkişi olarak görev aldık. Keşif esnasında kıymet takdirine konu taşınmazların zemin ve mevkisinde yaptığımız inceleme ve gözlem ile dosya içerisindeki bilgi ve belgelere göre ulaşılmış olduğumuz kanaatimizi bildirir raporumuz aşağıda sunulmuştur.

2- ZEMİNDE YAPILAN GÖZLEM VE İNCELEMELER:

A) 2360 ADA 3 NOLU PARSEL

Tapuda Kahramanmaraş ili Elbistan İlçesi Kalaycık Mahallesi Çaykuyu mevkisinde bulunan taşınmaz **11.166,12 m²** yüzölçümüne sahiptir. Topoğrafik olarak %3-5 eğime sahip olan yamaç tarla vasfındadır. Zeminde yapmış olduğumuz incelemeler neticesinde taşınmaz ekim hazırlığı için sürülmüş nadas durumunda olduğunu tespit ettik.

Taşınmaz üzerinde yapmış olduğumuz inceleme sonucunda, hafif kumlu-tınlı toprak yapısında olduğu ve tarım arazisi (Tarla) olarak kullanıldığı 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 **60 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın toplam bedelinin ise: $11.166,12 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ TL/m}^2$: **669.967,20 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.



2360 Ada 3 nolu parselden çekilen fotoğraf

B) 2360 ADA 12 NOLU PARSEL

Tapuda Kahramanmaraş ili Elbistan İlçesi Kalaycık Mahallesi Öküzdamı mevkinde bulunan 2360 ada 12 parselle 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 m² x 60,00 TL/m²: **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 Adet x 350,00 TL/Adet: **111.650,00 TL** 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 m² x 60,00 TL/m²: **423.210,60 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Parselin 9.183,18 m² alanının (Ham toprak) 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 **38 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın (Ham toprak olarak kullanılan kısmı) toplam zemin bedelinin ise: 9.183,18 m² x 39,00 TL/m²: **358.144,02 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

2360 Ada 12 Parsel nolu taşınmazın toplam bedelinin ise:

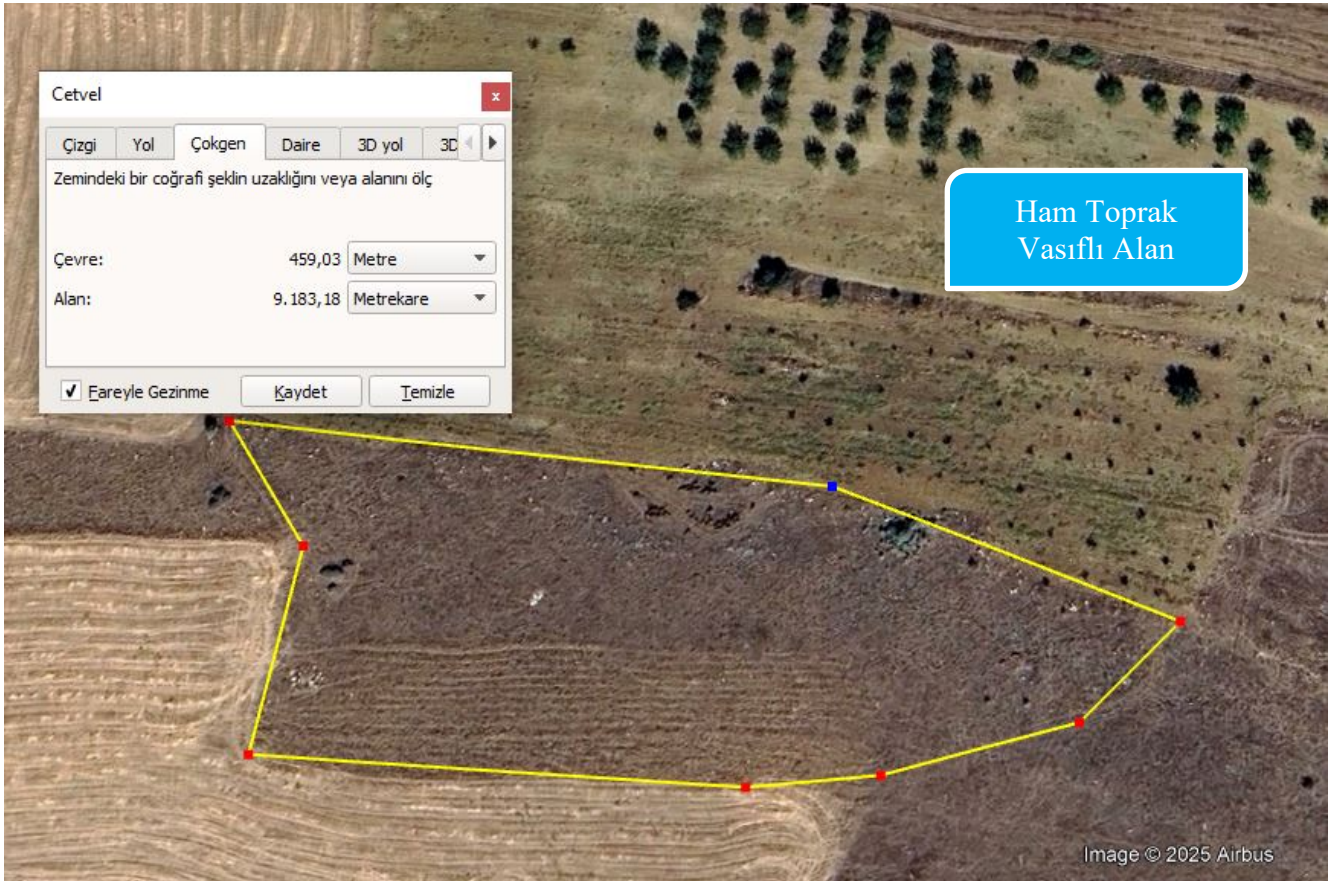
890.401,50 TL + **1.189.784,40 TL** + **111.650,00 TL** + **423.210,60 TL** + **358.144,02 TL** = **2.973.190,52 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

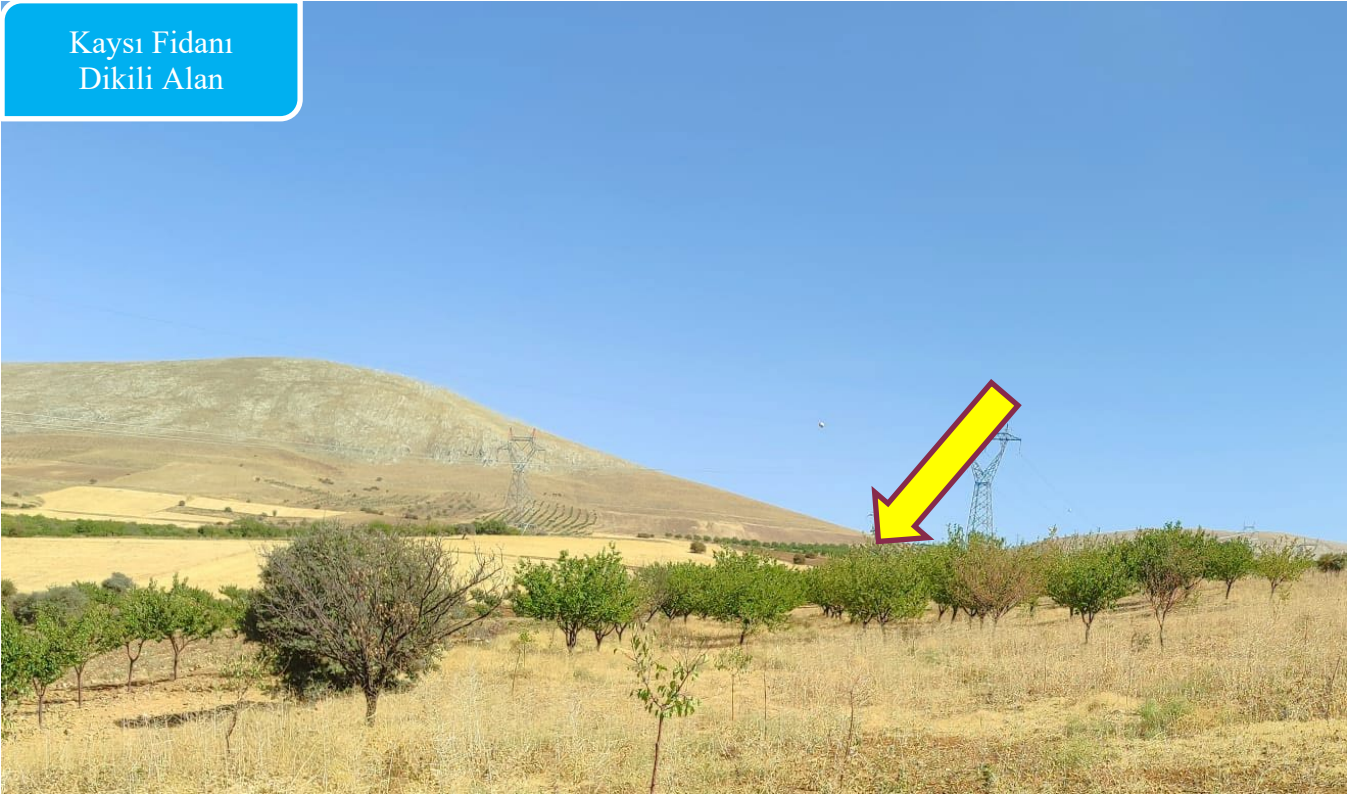
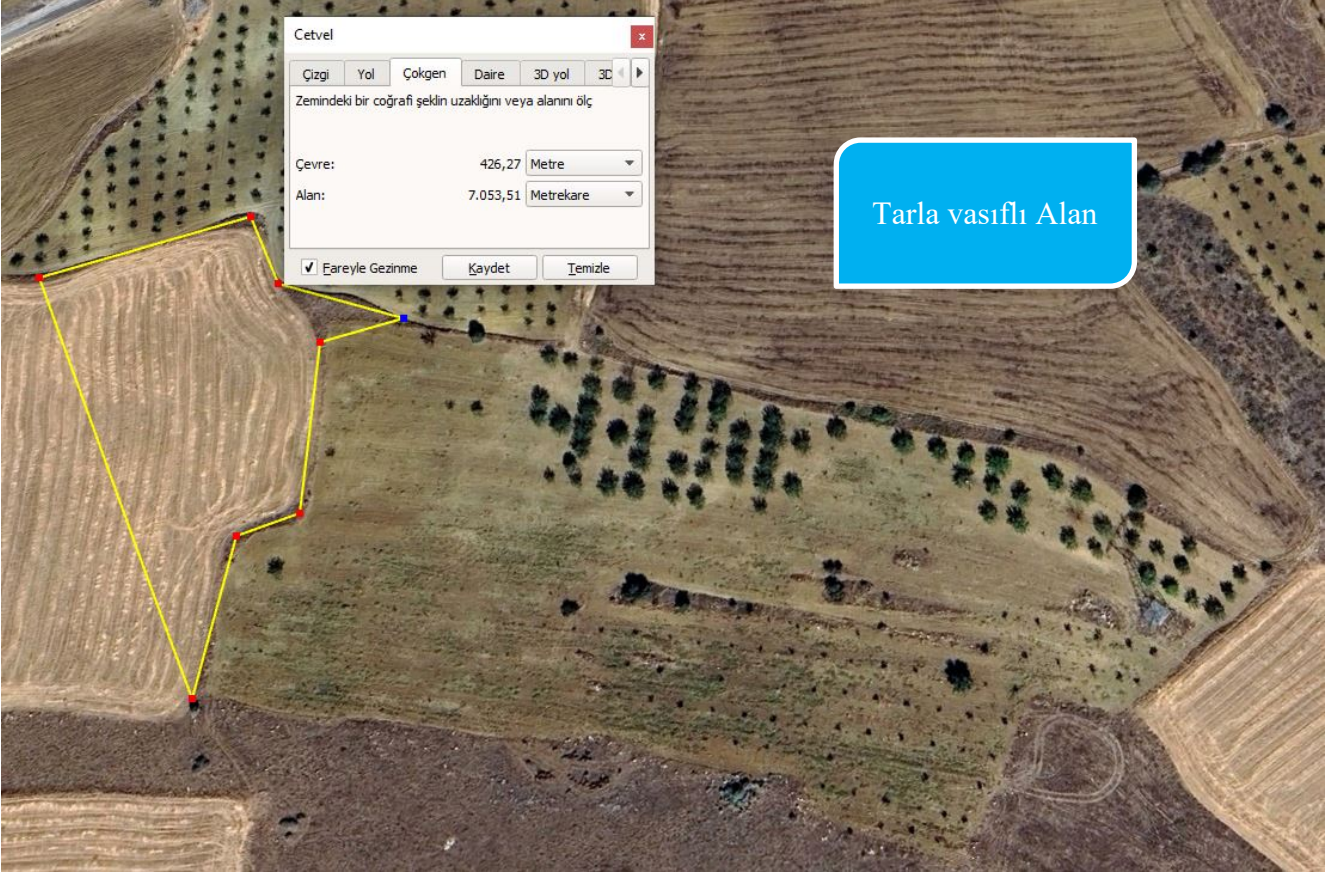
Tarla vasıflı Alan



Kaysı Ağacı Dikili Alan







Ham Toprak
Vasıflı Alan



2360 Ada 12 nolu parselden çekilen fotoğraf

C) 2360 ADA 127 NOLU PARSEL

Tapuda Kahramanmaraş ili Elbistan İlçesi Kalaycık Mahallesi Mırmır mevkiinde bulunan taşınmaz **16.648,24 m²** yüzölçümüne sahiptir. Topoğrafik olarak %3-4 eğime sahip olan yamaç tarla vasfındadır. Zeminde yapmış olduğum incelemeler neticesinde taşınmaz ekim hazırlığı için sürülmüş nadas durumunda olduğunu tespit ettik.

Taşınmaz, 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 itibariyle birim m² değerinin **60 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın toplam zemin bedelinin ise: $16.648,24 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ TL/m}^2$: **998.894,40 TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

2360 Ada 127
Parsele Kayıtlı
Alan



2360 Ada 127 nolu parselden çekilen fotoğraf

D) 2383 ADA 1 NOLU PARSEL

Dava konusu Elbistan ilçesi Kalaycık Mahallesi Köyiçi Mevkisinde yer alan, tapuda 2383 ada 1 parselde kayıtlı, ~**156,09 m²** yüzölçümlü ve “Arsa” vasfında olan taşınmazdır.

Davaya konu olan taşınmazın, ada/parsel bazında konumu ve cephesi, Fen Bilirkişisi marifeti ile görülmüştür.

Taşınmaz, mahalle merkezinde olup, yerleşim yerlerine yakın ve ancak ilçe merkezine uzak konumdadır. Ulaşımı kısmen rahat şekilde sağlanmaktadır. Taşınmaz üzerinde keşif tarihi itibari ile herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz, amorf yapıda ve kısmen eğimli topoğrafyadadır.

Dava konusu taşınmazın imar durumuna ilişkin olarak, dosya içerisinde yer alan bilgi ve belere göre söz konusu taşınmazın, imar planı dışında ve belediye mücavir alan sınırları içerisinde kalmakta olduğu değerlendirilmiştir.

Bütün bu hususlar dikkate alınarak dava konusu taşınmazın arazi m² birim fiyatı belirlenirken, taşınmazın alanı, konumu, yerleşim yerlerine ve ilçe merkezine olan mesafesi, geometrik şekli, topografik durumu, konumu, imar durumu, kullanışlılık durumları, ulaşım ve konfor dereceleri, serbest piyasa koşulları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak keşif ve dava tarihi itibariyle birim m² değerinin **375 TL** olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Taşınmaz Değeri Hesap Detayı:

Keşif (25/09/2025) Tarihine Göre:

Arsa Değeri: 156,09 m² x 375 TL/m² = **~58.533,75 TL**





2383 Ada 1 nolu parselden çekilen fotoğraflar

3- SONUÇ VE KANAAT:

Kıymet takdirine konu taşınmazlara ilişkin olarak, keşif tarihi (25/09/2025) itibari ile hesap edilen değerlere ilişkin tablo aşağıda gösterilmiştir.

DAVA KONUSU TAŞINMAZLARA AİT HESAPLAMA (DEĞER) TABLOSU			
<u>İLÇE/MAHALLE</u>	<u>ADA/PARSEL</u>	<u>YÜZÖLÇÜMÜ (M2)</u>	<u>KEŞİF TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERİ (TL)</u>
ELBİSTAN / KALAYCIK	2360 / 3	11.166,12	669.967,20
	2360 / 12	42.899,42	2.973.190,52
	2360 / 127	16.648,24	998.894,40
	2383 / 1	156,09	58.533,75
	GENEL TOPLAM (TL)		4.700.585,87

Tarafımızdan, dosya içeriği kapsamında hazırlanan ve kanaatimizi belirtir iş bu raporu, takdirlerinize, saygılarımız ile arz ederiz. 30/09/2025

Ziraat Bilirkişi
Ramazan CERAN
Ziraat Mühendisi
(e-imzalıdır.)

İnşaat Bilirkişi
Bekir TAŞDEMİR
İnşaat Mühendisi
(e-imzalıdır.)