

ANKARA BATI
SULH HUKUK MAHKEMESİ(SATIŞ MEMURLUĞU)'na
(Bilirkişi Kurul Raporu)

DOSYA NO :2023/57 Ortaklığın Giderilmesi Satış
DAVACI :Fatma ASLAN
DAVACI VEKİLİ :Av. HASAN DURMAZ
KONUSU :Kıymet Takdiri

A-)GİRİŞ :

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi olarak görevlendirildiğimizden, yapılan bildirim üzerine 04.10.2023 tarihinde Mahkeme Heyetiyle birlikte, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, 30 Ağustos Mahallesinde bulunan; 8705 ada 38 no.lu, parselin bulunduğuyeregidilmiştir. TKGM nin Parsel sorgu programı ile tespit edilen parselde 3. Kat 10 ve 11 no.lu meskenlergezilip görülmüş ve gerek yerinde, gerekse dosya üzerinde yapılan incelemeler sonucunda yürürlükte olan yasal düzenlemeler dikkate alınarak, kurulumuzca aşağıdaki rapor düzenlenmiştir.

B-) BİLİRKİŞİYE VERİLEN GÖREV:

Etimesgut İlçesi, 30 Ağustos Mahallesi 8705 ada 38 parsel üzerinde yer alan 21 Kapı no.luYavuz Apartmanı 10 ve 11 bağımsız bölümün kıymet takdiri.

C-) TAPU KAYDINA GÖRE MALİKLERİN PAY VE YÜZDELİK ORANLARI

Dosyada bulunan Etimesgut Tapu Müdürlüğünün tapu kayıtlarına göre;

1-) 8705 ada 38 no.lu parsel 3. Kat. 10 nolu mesken : Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 30 Ağustos Mahallesi- 318.00 m2 yüzölçümlü, Kargir Apartman genel niteliğinde parselde 44/318 arsa paylı 3 .kat 10 no.lu meskenin aşağıda tabloda gösterilen malikler adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

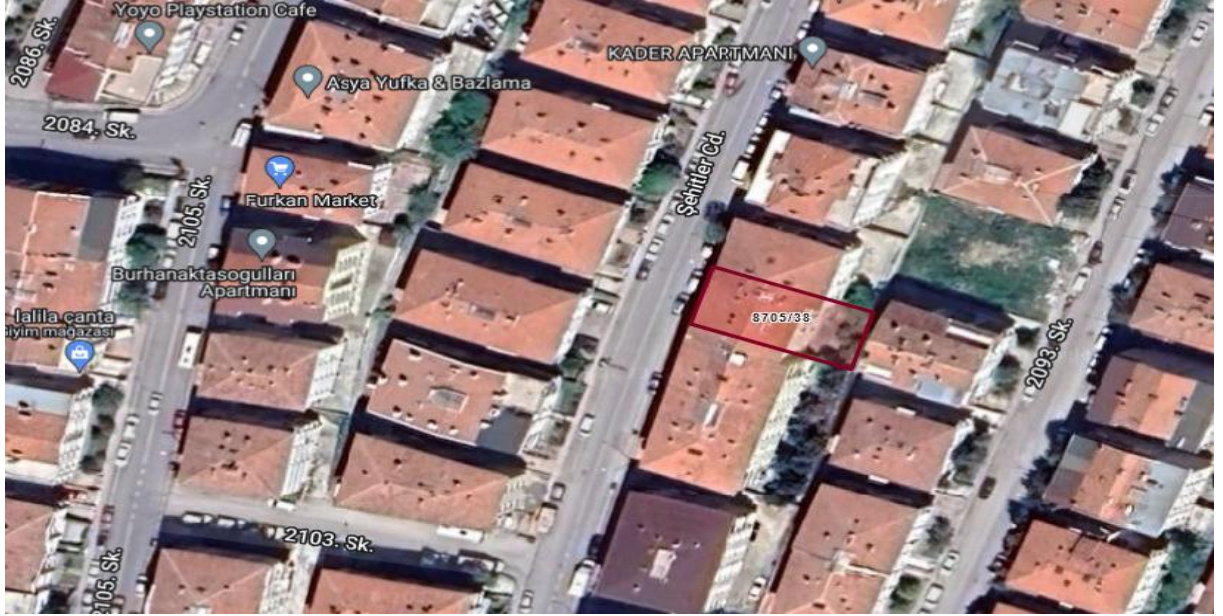
Sıra no	Malik	Baba adı	Hisse	Satışa Esas % oranı
1	SELMA İLHAN	Mehmet	7/40	0.1750
2	SULTAN YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
3	MURAT YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
4	HASAN YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
5	YUSUF YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
6	FATMA ASLAN	Mehmet	5/40	0.1250
		Toplam	1/1	%100

2-) 8705 ada 38 no.lu parsel 3. Kat. 11nolu mesken :Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 30 Ağustos Mahallesi- 318.00 m2 yüzölçümlü, Kargir Apartman genel niteliğinde parselde, 44/318 arsa paylı 2 no.lu depo eklentili, 3 .kat 11 nolu meskenin aşağıda tabloda gösterilen malikler adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

Sıra no	Malik	Baba adı	Hisse	Payların % oranı
1	SELMA İLHAN	Mehmet	7/40	0.1750
2	SULTAN YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
3	MURAT YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
4	HASAN YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
5	YUSUF YAVUZ	Mehmet	7/40	0.1750
6	FATMA ASLAN	Mehmet	5/40	0.1250
		toplam	1/1	% 100

D-) KIYMET TAKDİRİ İSTENEN TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU:

Ana Taşınmaz: 21 kapı no.lu Yavuz Apartmanı olarak adlandırılmıştır. Şehitler Caddesine cephelidir. Çevresinde her türlü altyapının tamamlandığı, ulaşım probleminin olmayıp, yakın çevresinde her türlü sosyal, kültürel, ticari, dini, idari tesisler bulunmaktadır. Kuş uçuşu mesafe ile Etimesgut Belediyesi İdari binasının 450 m güneybatısında, Etimesgut Banliyö Tren istasyonunun ve İstasyon caddesinin 900 m güneybatısında kalmaktadır. Blok; 2 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Dış cephesi hazır renkli sıvalıdır. Giriş kapısı Demir doğramalı, Rüzgarlığı Ahşap doğramalıdır. Giriş zemini ve merdivenler mermer yapılıdır. Binada toplam 11 adet Mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Yaklaşık 17 yıllık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

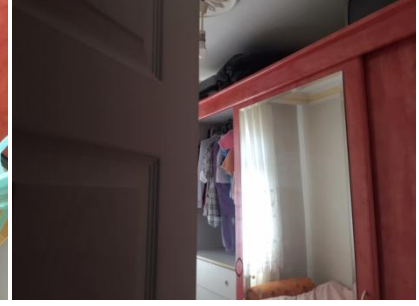




a)10 Bağımsız Bölüm No.lu Daire: Değer takdirine konu daire 3. Katta yer almakta olup doğu ve batı cephelidir.

- Daire; giriş holü-koridor+salon+2 oda+mutfak+banyo+Wc+2 adet balkondan oluşmaktadır.
- Daire giriş kapısı çelik, iç kapılar hazır panel, pencereler vernikli ahşap doğramalıdır.
- Zeminler antre ve mutfakta seramik, salon ve odalarda laminat yapılıdır. Duvarlar sıva üzeri boyalı, tavanlar boyalı ve kartonpiyerlidir.
- Mutfakta; Duvar seramik, tezgahı ve eviyesi mermer, Laminat kapaklı alt ve üst dolaplar bulunmaktadır.
- Banyoda; zemin ve duvarlar seramik yapılı olup,Lavabo, duşbataryasıbulunmaktadır.
- WC' de zemin ve duvarlar seramik yapılı olup, lavaboludur.
- Dairenin ısınma sistemi doğalgaz kombilidir.
- Daire kullanım alanının net balkon hariç 61 m² balkon alanlarının 6 m² olduğu tespit edilmiştir.





b)11 Bağımsız Bölüm No.lu Daire: Değer takdirine konu daire 3. Katta yer almakta olup, içerisine girilememiştir. Aynı özelliklere sahip bir başka daireden alına bilgilere göre;

- Daire; giriş holü-koridor+salon+3 oda+mutfak+banyo+Wc+1 adet balkondan oluşmaktadır.
- Daire giriş kapısı çelik, iç kapılar hazır panel, pencereler vernikli ahşap doğramalıdır.
- Dairenin ısınma sistemi doğalgaz kombilidir.
- Daire kullanım alanının net balkon hariç 71 m² balkon alanının 3 m² olduğu tespit edilmiştir.

4. DEĞERLENDİRME:

Yukarıda konumu, özellikleri belirtilen Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 30 Ağustos Mahallesi 8705 ada 38 parsel üzerinde bulunan 21 Kapı no.lu Yavuz Apartmanının;

A- 3. katında yer alan Mesken nitelikli 10 bağımsız bölüm no.lu taşınmazın; Konumu, yapısal özellikleri, çevre rayiçleri, kullanım alanı, kullanılan malzeme ve yaşı, ulaşım ve altyapı durumu, ekonomik koşullar ve değerine etki edebilecek tüm faktörler ile alım satım olanakları taşınmazın yıpranmışlık durumu da dikkate alınarak arsa payı dahil olmak üzere değeri, keşif tarihi itibarıyla,

1.350.000,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.

B- 3. katında yer alan Mesken nitelikli 11 bağımsız bölüm no.lu taşınmazın; Konumu, yapısal özellikleri, çevre rayiçleri, kullanım alanı, kullanılan malzeme ve yaşı, ulaşım ve altyapı durumu, ekonomik koşullar ve değerine etki edebilecek tüm faktörler ile alım satım olanakları taşınmazın yıpranmışlık durumu da dikkate alınarak arsa payı dahil olmak üzere değeri, keşif tarihi itibarıyla,

1.500.000,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.

5.SATIŞ ESAS TEVZİ TABLOSU:

A-10 No.lu Bağımsız Bölüm İçin:

SIRA NO:	MALİKİN ADI:	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TOPLAM BEDEL (TL)	HİSSEYE DÜŞEN BEDEL (TL)	Hisselere Düşen % Oranı
1	SELMA İLHAN	7	40	1.350.000,00	236.250,00	17,5000
2	SULTAN YAVUZ	7	40	1.350.000,00	236.250,00	17,5000
3	MURAT YAVUZ	7	40	1.350.000,00	236.250,00	17,5000
4	HASAN YAVUZ	7	40	1.350.000,00	236.250,00	17,5000
5	YUSUF YAVUZ	7	40	1.350.000,00	236.250,00	17,5000
6	FATMA ASLAN	5	40	1.350.000,00	168.750,00	12,5000
	TOPLAM=	40	40		1.350.000,00	100,0000

B-11 No.lu Bağımsız Bölüm İçin:

SIRA NO:	MALİKİN ADI:	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TOPLAM BEDEL (TL)	HİSSEYE DÜŞEN BEDEL (TL)	Hisselere Düşen % Oranı
1	SELMA İLHAN	7	40	1.500.000,00	262.500,00	17,5000
2	SULTAN YAVUZ	7	40	1.500.000,00	262.500,00	17,5000
3	MURAT YAVUZ	7	40	1.500.000,00	262.500,00	17,5000
4	HASAN YAVUZ	7	40	1.500.000,00	262.500,00	17,5000
5	YUSUF YAVUZ	7	40	1.500.000,00	262.500,00	17,5000
6	FATMA ASLAN	5	40	1.500.000,00	187.500,00	12,5000
	TOPLAM=	40	40		1.500.000,00	100,0000

6. SONUÇ ve KANAAT:

Yukarıda tüm özellikleri açıklanan değer takdirine konu Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 30 Ağustos Mahallesi 8705 ada 38 parsel üzerinde bulunan 21 Kapı No.lu Yavuz Apartmanının 3. Katında yer alan Mesken nitelikli 10 ve 11 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlarda yapılan tespitler neticesinde keşif tarihi itibarıyla değerlerinin;

A-10 no.lu bağımsız bölüm için **1.350.000,00 TL**,
B-11 no.lu bağımsız bölüm için **1.500.000,00 TL** olarak tespit ve takdir edildiği,
Maliklerin her biri hissesine düşen miktar % oranlarının Tevzi Tablosunda gösterildiği gibi olduğu,
Görüşlerimizi içeren işbu raporu Sayın Mahkemenize saygılarımızla arz ederiz.
15.11.2023

KIYMET TAKDİRİ KURULU

Erdoğan KAYA
İnşaat Mühendisi
Gayri. Değerleme Uzmanı
Lis. No: 400971
(e-imzalı)

Hakkı ÖNDER
Ziraat Mühendisi
Gayri. Değer. Uzmanı
(e-imzalı)

Yusuf DENİZ
Harita Mühendisi
Fen Bilirkişisi
(e-imzalı)