

T.C.
İSTANBUL
(SULH HUKUK MAHKEMESİ)
SATIŞ MEMURLUĞU'NA

BİLİRKİŞİ RAPORU

Dosya No : 2022/129 Ortaklığın Giderilmesi Satış

I-KEŞİF BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ VE TESPİTLER:

Sayın Müdürlüğü'nüzce bilirkişi seçilmemiz üzerine 28.09.2022 günü keşif heyeti ile birlikte taşınmazın bulunduğu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m² yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm nitelikli taşınmazda gerekli ölçüm, inceleme, tetkik ve araştırma, dosyasının incelenmesi sonucu aşağıdaki rapor kurulumuz tarafımızdan hazırlanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu adrese yapılan keşifte, rapor tanzimi için dosya tarafımıza verilerek, Mahallinde ve dosya üzerinde yapılan inceleme neticesinde, parsel ait plan örneği zemine uygulanıp doğru yerde keşif yapıldığı tespiti ile rapor tanzim edilmiştir.

II- KONUSU VE TALEP

İstanbul 4. Sulh Hukuk Mahkemesi ' nin 10/06/2021 tarih ve 2019/1096 Esas, 2021/472 Karar sayılı ilamı ile ; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m² yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm taşınmaz mahkeme dosyasının satış defterine kaydı yapılarak satış işlemlerinin başlatılmasına karar verilmiştir.

III- DURUMUN DEĞERLENDİRİLMESİ :

A- TAŞINMAZIN TAPU KAYDI:

Şişli Tapu Müdürlüğünden gönderilen 29.01.2020 tarih ve ...E.356709 sayılı yazı ekindeki bilgilere göre; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m² yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm taşınmazın tapu kaydı;

Sıra No:	MALİK:	HISSE:	EDİNME SEBEBİ /TARİHİ
1	Dursun KARAÇAM	1/3	İntikal /22.06.2017-11202 yev.
2	Eyüp KARAÇAM	1/3	İntikal /22.06.2017-11202 yev.
3	Necati KARAÇAM	1/3	İntikal /22.06.2017-11202 yev.

Taşınmaz üzerinde irden fazla icrai haciz şerhi bulunmaktadır.

B-TAŞINMAZIN ADRES BİLGİLERİ:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m² yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm taşınmazın açık adresinin ; Paşa Efendi Mah. Batı Caddesi No:18 Şişli/İstanbul olduğu tespit edilmiştir.

C-TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:

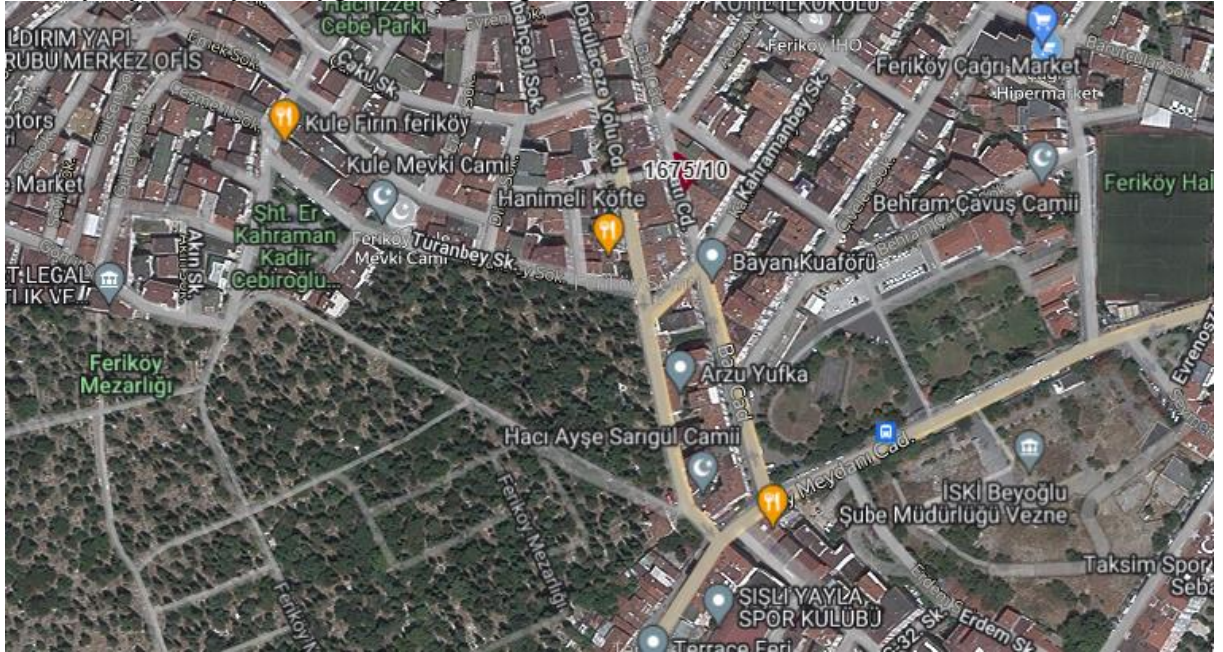
Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısına göre ; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Efendi Mahallesi, 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m² yüzölçümlü yer; 08.02.2007 tasdik

tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı 'nda ve 15.11.2014 tasdik tarihli Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planı'nda H=5 Kat (Hmax=18,00m) irtifada blok nizam konut alanında kalmaktadır. **D-TAŞINMAZIN KONUMU:**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m2 yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm , Batı Caddesine cephesi mevcut , Batı caddesinden 18 nolu binaya merdivenle girilince sağ taraftaki 3 nolu taşınmazdır.Taşınmaz Şişli ilçesinin mezarlıklar bölgesinde olup,Feriköy mezarlığına 70,00m, Yay Meydanı Caddesine 200,00m ,Darülaceze Yolu Caddesine 30,00m , Piyalepaşa Bulvarına 450,00m ,Halaskargazi Caddesine 1.000,00m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

E-TAŞINMAZIN HUDUDU ve SAHASI :

Söz konusu taşınmazların tapu kaydı ve 1/1000 ölçekli çapı belirgin sabit noktalardan istifade ile arz üzerine aplike edildiğinde taşınmazların alanı, boyutları, bulunduğu semt ve mevkii itibariyle yerine aynen uygun olduğu tespit edilmiştir.



Dava konusu taşınmazın konumu ve çevresi

F-MAHALLİNDE YAPILAN İNCELEME

Dava konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m2 yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm taşınmazın bulunduğu ASA Apt. bina bodrum+zemin+4 Normal katlı asansörlü ve mantolaması yapılmış olup, 3 nolu daire binanın zemin katında sol tarafta konumlu olduğu, dairenin antre,2 oda,içinde mutfak olan salon ve banyo+wc hacimlerinden müteşekkil takribi brüt 38,00 m2 ölçülmüş olup salon ve odalar dikdörtgen şeklinde olmadıkları görülmüştür.

Dava dosyasına sunulan bilirkişi raporunda , satışa konu Daire nitelikli bağımsız bölüm taşınmaz için 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 23.02.2021 tarihinde yapılan keşif doğrultusunda sunulan bilirkişi raporunda İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m2 yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası " zemin kat 45/600 arsa paylı 3 nolu bağımsız bölüm için 195.000,00TL kıymet takdir edildiği görülmüştür.

Dava Konusu Taşınmazın Fotoğrafları:




G- EMSAL TAŞINMAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Dosyasına sunulmuş emsal bulunmamaktadır. Değerlendirmeye alınan emsaller , kıymet takdiri yapılan daire ile aynı nitelikte, aynı mahallede ve yakın konumdadır. Mahallinde yapılan incelemeler , tetkik , konumu, yakın çevresinde yapılaşma, ulaşım bağlantısı, toplu taşıma amaçlarından faydalanma bölgenin genel yapısı, merkezi noktalara uzaklığı, gelir getirme açısından durumu, araç ve insan sirkülasyonu, alışveriş merkezlerine olan mesafesi, eğitim ve sağlık konumlarına olan uzaklığı, gayrimenkulün hali hazır durumu, arsaların ve yapıların ilgili tarihteki genel durumu, bölgenin alt yapı durumu, imar durumu göz önüne alınarak piyasa rayiç durumlarına göre değerlendirilmiştir. Belirtilen şartlara bağlı olarak değerlendirmeye alınan emsaller özelinde, pazarlık payı değişkenlik gösterebilecek olup rapor kapsamında piyasa koşullarından temin edilen ve değerlendirmeye alınan emsallerin her birinde, mevcut piyasa koşullarındaki durağanlık da dikkate alınarak ortalama %5 mertebesinde pazarlık payı olduğu ve pazarlık payı değişkenlik gösterebileceği dikkate alınmalıdır. Fikir vermesi açısından www.sahibinden.com.tr internet sitesi üzerinden verilen ilanlarına bakılmıştır.

EMSAL Satış İLANLARI:

	Daire	ŞİŞLİ PAŞA MAHALLESİNDE ASOS'TAN SATILIK YARI ZEMİN	75	2+1	825.000 TL	05 Eylül 2022	Paşa Mh.
	Daire	ŞİŞLİ FERİKÖYDE SATILIK DAİRE	75	1+1	850.000 TL	10 Eylül 2022	Paşa Mh.

	Daire	ŞİŞLİ FERİKÖYDE 1+1 60 M2 2.KAT YENİ BİNADA ÖNÜ KAPANMAZ DAİRE 🏠	60	1+1	1.125.000 TL	30 Ağustos 2022	Paşa Mh.
		☆ Favorilerime Ekle □ İlan Karşılaştır					

IV-SONUÇ

Satış konusu taşınmazın emsal taşınmazlara ve inşaat maliyetine göre çıkan değeri , konumu, çevre özellikleri, alanı, imar durumu, yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme çizgisi, belediye hizmetleri, alt yapılardan yararlanma durumu, alış-veriş, ticaret, eğitim, ve ulaşım ağına yakınlığı, yapılaşma kalitesi serbest piyasa kiralama , arz-talep ilişkisi benzeri üstün ve noksan özellikleri, bulunduğu cadde , mevkii, tarihi geçmişi müstesna konumu ,önünden geçen insan ve trafik yoğunluğu vs. olumlu-olumsuz bilumum faktörler dikkate alınarak, kullanım alanları ve tüm unsurlar dikkate alındığında satış konusu tapu kaydına göre İstanbul İli, Şişli İlçesi, Paşa Mahallesi, Batı Caddesi No:18 de kain 1675 ada 10 parsel sayılı 108,64m2 yüzölçümlü “Altı Katlı Betonarme Bina Ve Arsası ” zemin kat 45/600 arsa paylı 2+1 tipinde 38,00m2 brüt alanlı 3 nolu bağımsız bölüm taşınmaz için **600.000,00 TL (Altıyüzbin Türk Lirası) kıymet taktir etmiştir.**

Dosyadaki tapu kaydı ve mirasçılık belgelerine göre hissedarlara dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

Sıra No:	MALİK:	HISSE:	DAİRE BEDELİ	HISSE PAYI
1	Dursun KARAÇAM	1/3	600.000,-TL	200.000,00TL
2	Eyüp KARAÇAM	1/3	600.000,-TL	200.000,00TL
3	Necati KARAÇAM	1/3	600.000,-TL	200.000,00TL
			TOPLAM	600.000,-TL

Takdiri Sayın Müdürlüğe ait olmak üzere raporumuzu saygı ile sunarız. 01/10/2022

BİLİRKİŞİ HEYETİ

Faruk TEKİN
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
(e-imzalıdır)

Metin GÜRAY
İnşaat Mühendisi
(e-imzalıdır)

Emin ÖZKAN
Harita Kad.Mühendisi
(e-imzalıdır)