

**T.C. STANBUL ANADOLU
SULH HUKUK MAHKEMES SATI MEMURLU U
(STANBUL ANADOLU 10 CRA DA RES)**

KIYMET TAKDİR RAPORU

Dosya No : 2022 / 67 (Satı)

DOSYA NO: STANBUL ANADOLU 16. SULH HUKUK MAHKEMES N N 2019/362 ESAS SAYILI DOSYASINA ST NADEN STANBUL ANADOLU SULH HUKUK MAHKEMES SATI MEMERULU UNUN (STANBUL ANADOLU 10. CRA DA RES N N) 2022/67 SATI SAYILI DOSYASI

DAVACILAR: 1 AY E ERGÜL VE H SSEDARLARI

DAVALI : CELAL ÖZDEMİR

DAVA: Ortaklı ın Giderilmesi (Miras Nedenli)

stanbul Anadolu 16. Sulh Hukuk Mahkemesinin talebi ve stambul Anadolu Sulh Hukuk Mahkemesi Satı Memurlu unun (stambul Anadolu 10. cra Dairesinin) iste i üzerine 29.04.2022 günü, Pendik İçesi, Esenyalı Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı ve arsa vasıflı ta ınmazın tamamının "Kıymet Takdir Raporu" düzenlemek üzere gerekli incelemeler yapılmı tır.

GAYR MENKULUN TAPU KAYDI:

stanbul Anadolu Sulh Hukuk Mahkemesi Satı Memurlu unun (stambul Anadolu 10. cra Dairesinin) 2022/67 (Satı) sayılı dosyası içerisinde bulunan; Pendik Kaymakamlı ı Tapu Müdürlü ünün 24.03.2022 tarih ve E-72695723-105-4500 sayılı tapu kaydına istinaden; Pendik İçesi, Esenyalı Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı, 272,10m2 arsa miktarlı ve arsa vasıflı ta ınmazın 1/1 (TAM) hissesinin elbirli i mülkiyette **Erol kızi GÖNÜL DEMREL, Erol kızi AY E ERGÜL ve Erol o lu CELAL ÖZDEMİR** adlarına kayıtlı oldu u anlaşılmı tır.

Dosyasında Gebze 5. Noterli inin 15.04.2019 tarih ve 08125 sayılı mirasçılık belgesi mevcuttur.

Ta ınmazın takyidat durumu incelenmemi tır.

stanbul Anadolu Sulh Hukuk Mahkemesi Satı Memurlu unun (stambul Anadolu 10. cra Dairesinin) 2022/67 (Satı) sayılı dosyasının içerisinde bulunan; stambul Valili i Kadastro Müdürlü ü Pendik Mühendisli ince verilen çapın, ta ınmazın mahallindeki fiili durumla uyumlu oldu u yapılan incelemede görülmü tür.

GAYR MENKULUN MAR DURUMU:

stanbul Anadolu Sulh Hukuk Mahkemesi Satı Memurlu unun (stambul Anadolu 10. cra Dairesinin) 2022/67 (Satı) sayılı dosyası içerisinde bulunan, Pendik Belediyesi 28.03.2022 tarih ve E-99196931-000-70907 sayılı imar durumuna istinaden; Pendik İçesi, Esenyalı (Ahmet Yesevi) Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı ta ınmazın "1/1000 ölçekli 17.01.2015 T.T.'li Fatih ve Ahmet Yesevi Mahalleleri Uygulama mar Planında; **TAKS:0.40, KAKS:1.25, hmax:30.50 m.** yapılanma artlarında, **K-1** rumuzlu **KONUT ALANI**nda kaldı ı" anlaşılmı tır.

Ayrıca Pendik Belediyesi resmi internet sitesinden alınan bilgiye istinaden, 2022 yılı emlak vergisine esas sokak rayiç de erinin Gökneli ve Zerre sokaklar için 1.700,00TL/m2 oldu u ö renilmi tır.

GAYR MENKULUN KONUMU, ULA İMİ VE ÇEVRE B LGİLER :

Pendik İçesi, Esenyalı Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı ta ınmazın; "Pendik İçesi, Ahmet Yesevi (Esenyalı) Mahallesi, Gökneli sok., No:32" adresinde bulunan ve üzerinde 1 adet betonarme bina bulunan ta ınmaz oldu u anlaşılmı tır.

Ta ınmazın bulundu u bölge, yo un konut amaçlı binaların bulundu u bir bölgedir. Teknik altyapıları tamamlanmı ve kamu hizmetlerinden istifadesi mevcuttur. Belediye otobüsü ve minibüs gibi toplu ta ıma araçlarıyla ula ım imkanı vardır. Bölge sosyal açıdan orta sınıf gelir düzeyine sahip insanların ikamet etti i bir yerle im yeridir.

Söz konusu parsel köe konumlu olup, kuzey batı cephesinden Gökneli sokak ve güneybatı cephesinden Zerre sokak geçmektedir.

Önemli ulaşım akslarına ve merkezlere uzaklığı aşağıdaki gibidir.

Çameler Köprüsü Kavşağı (D-100)	2.45 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı Girişine	1.60 km.
Aydıntepe Marmaray İstasyonuna	2.40 km.
Denize	2.40 km.

Taahhüdün yakın çevresinde; Ergenekon İlk ve Ortaokulu ve Yıldıztepe Camii bulunmaktadır.

GAYR MENKULÜN ÖZELLİKLERİ :

Kıymet Takdirine konu olan Pendik İlçesi, Esenyalı Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı taahhüdün ile ilgili keşif tarihinde yerinde yapılan incelemede, parsel üzerinde 3 katlı betonarme 1 adet yapı olduğu görülmüştür. Pendik Belediyesi İmaratından yapılan ara tırmada, bina ile ilgili herhangi bir proje ve ruhsat olmadığı anlaşılmıştır. Keşif tarihinde yerinde yapılan incelemede, bina zemin+2 kat toplam 3 katlı olup, yapı sınıfı III-Adır. Binanın zemin kat oturma alanı brüt yaklaşık 90m² ve toplam inşaat alanı 270m² olarak hesaplanmaktadır. Binanın her bir katında 1 adet daire mevcuttur. Bina yaklaşık 38 yaşında olup, bakımsız kalmıştır. Binada elektrik ve su bantları mevcut olup, ısınma sobası ile yapılmaktadır. Bahçe alanında kömürlükler bulunmaktadır. Dış cephesi sıvalıdır. Parsel sınırında beton parapet bulunmaktadır.

GAYR MENKULÜN DEĞERİ :

Kıymet Takdirine konu olan; Pendik İlçesi, Esenyalı Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı, 272,10m² arsa miktarlı ve arsa vasıflı taahhüdün ile ilgili taahhüdün belirtilen özellikleri, halihazır durumu, bulunduğu yer ve mevki, imar durumu, serbest piyasa koşullarında rakabet derecesi, çarşı-pazar yerlerine olan yakınlığı, il merkezlerine olan mesafesi ve mevcut durumu gibi özelliklerin göz önünde bulundurulmasıyla, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, yakın çevrede ve yakın zamanda yapılmış veya halen satışta olan emsal taahhüdların göz önünde bulundurulması ve Çevre, ehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2022 yılı bina metrekare maliyet tablosundaki değerlerden alınma payları düşülerek elde edilen değerler ile, tarafımda yapılan değerlendirme neticesinde 06.05.2022 tarihi itibarıyla;

Pendik İlçesi, Esenyalı Mahallesi, 5128 ada, 1 parsel sayılı, 272,10m² arsa miktarlı ve arsa vasıflı taahhüdün arsa+bina değerinin;

1.240.000.00TL (-BİRLİK MİLYON KÜZKIRKBEK) TL olabileceği

belirlenmiştir.

Takdir İstanbul Anadolu Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğuna (İstanbul Anadolu 10. Dairesine) ait olmak üzere düzenlenmiş olduğu rapor ve eklerini saygılarımla arz ederim. 06.05.2022

Eki:

1 - 1 adet taahhüde ait fotoğraflar sayfası

Bilirkişi

Fevziye DEMİR
Jeo.ve Fot. Yüksek Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı