

**BEYKOZ SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİ'NE  
·BİLİRKİŞİ RAPORU.**

DOSYA NO : 2017/1532 E.  
DAVACI : S.S.Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifİ  
DAVALLI : Hüseyin KALEALTI  
DAVA KONUSU : İzale-i Şüyu (Ortaklığın Giderilmesi)  
DAVA TARİHİ : 21.11.2017

Mahkemenizce re'sen Bilirkişi seçildiğimizden, 05.10.2018 tarihinde Sayın Hakim Başkanlığındaki Mahkeme Heyeti ile birlikte Beykoz İlçe, Anadoluhisarı Mahallesi, 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yere giderek gerekli inceleme ve tespitlerini yapmış, keşif esnasında yapılan açıklamalar dinlenmiştir. Dava konusu taşınmaz ile dosyası üzerinde gerekli inceleme ve araştırmalar yapılarak belirlenen hatalar, hazırlanan bu rapor ile Sayın Mahkemenize arz edilmiştir.

**1-DAVA KONUSU ve TALEP**

Davacı vekili 21.11.2017 kayıt tarihli dilekçesinde, özette; Beykoz İlçe, Anadoluhisarı Mahallesi, 919 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın 1675/2657 hissesi müvakkili kooperatif adına, bakiye 982/2657 hissesinin Hüseyin KALEALTI adına kayıtlı olduğunu belirterek;

Beykoz İlçe, Anadoluhisarı Mahallesi, 919 ada 2 parselde kayıtlı taşınmadakı paydaşlığın öncelikle ayrı takımlı, mümkün olmadığı takdirde; ortaklığın satışı suretiyle giderilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

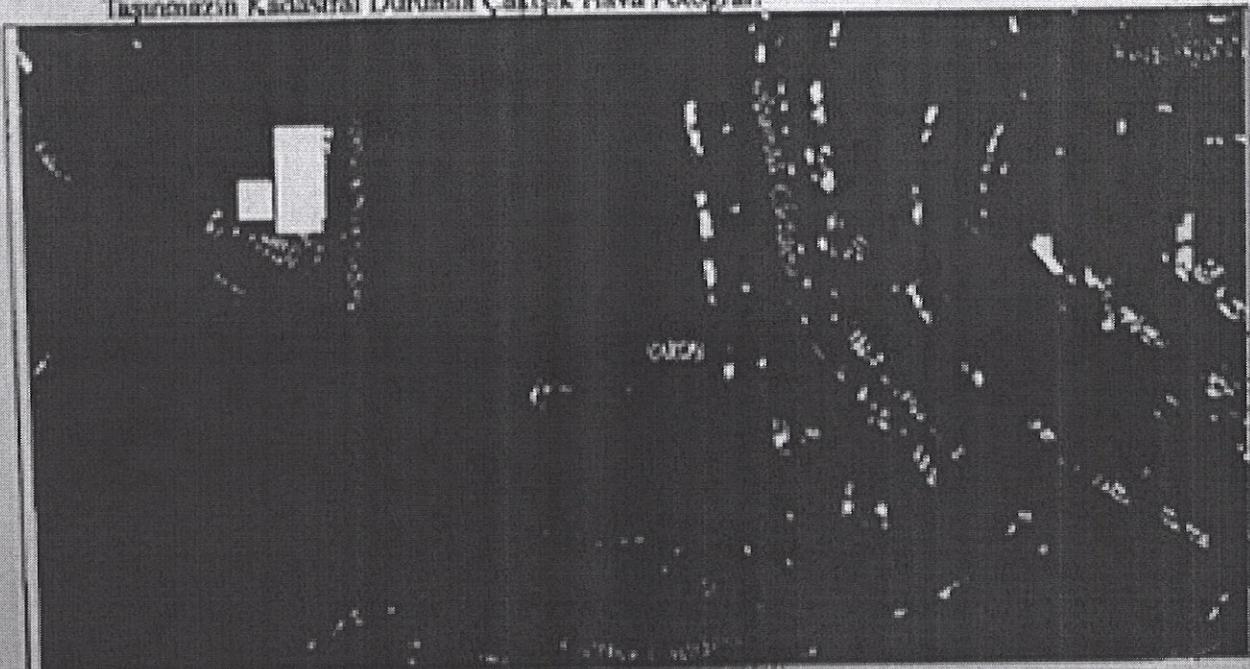
**2-INCELEMELER**

**2.1- Tepu Kaydı**

Beykoz, Anadoluhisarı Mahallesi, 919 ada 2 parsel, 10.628,38 m<sup>2</sup> yörülüğümündeki taşınmaz; arsa vasfında olup, mülkiyet bilgileri aşağıda şıkkılmıştır.

Mülk Bügeli	Tepu Məzəhib Alanı (m <sup>2</sup> )	Hissesi Payı	Hissesi Payda	Hissesi Tekabili Edilen Alan(m <sup>2</sup> )	Edilme Sebebi
HÜSEYİN KALEALTI İBBRAHİM OĞLU	10.628,38	982	2657	3.928,14	Piyalama (Takasım)
S.S.GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ	10.628,38	1675	2657	6.700,24	Piyalama (Takasım)

Taşınmazın Kadastral Durumla Çekilmiş Hava Fotoğrafi



Taşınmazın beyanlar hanesinde; "H: Krokisinde Görüldüğü üzere 976,02 m<sup>2</sup>'lik kısmında İSKİ Lehine İriflik Hakkı 23.01.1992 T. 168 Y. "Belirtmesi mevcuttur.

## 2.2- İmar Durumu

Beykoz Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E.200978 sayılı yazısında;

Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mahallesi, 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 30.12.2014 onay tarihili Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan ilâzimler sonucu 07.07.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 olçekli Beykoz 1. Bölge Konzma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde "C Rumuzlu Kitle Verilen Konut Alanı ve Yol" olarak planlanmıştır." Denilmektedir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 31/01/2018 Tarihli 2015/1269 Esas ve 2018/163 Nolu Kararı ile Nazım ve Uyuşmaz İmar Planlarının tasarruf ihsal edilmiştir.

## 2.3- Yerinde Yapılan İnceleme

Keşif günü yaptığı olduğunuz tespitte; Dava konusu taşınmaz üzerinde Davacı S.S.Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifine ait 24 yıllık 11 adet blok bina bulunduğu, her bloğun 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat ile çatı katından oluştuğu, 2. bodrum sığınak, depo ve kapıcı dairesi, 1. Bodrum kat, zemin kat ve 3 normal katın birinde 2 adet daire, 4. normal katta 2 adet dubleks daire olmak üzere her blokta 12 adet daire bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki davacıya ait 11 adet binada kat irtifası ve kat mülkiyeti bulunmaktadır. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 nci maddesine göre alınan Yapı Kayıt Belgelerinin dosyaya sunulduğu görülmüştür.

S.S.Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifine Ait Yapılar

Yapının Adresi	Kat Adedi	Daire sayısı	Brüt Yapı Alanı(m <sup>2</sup> )
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 2	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	1.974,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 4	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	1.974,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 6	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.076,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 8	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.067,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 10	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.067,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 12	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	1.954,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 14	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.148,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 16	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.148,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 18	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.170,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 20	3 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.148,00
Göztepe Mah. Çamlıku Caddesi No: 22	2 bodrum+zemini+ 4 normal kat+ Çatı Katı	12	2.148,00
Toplam		132	27.824,00

Dava konusu Anadoluhisarı 919 ada 2 parselin davalı; Hüseyin KALEALTI tarafından filen kullandıran kısmında 190,00 m<sup>2</sup> alazlı yığın taşın yapılsı, ahşap çatılı tahmini 50 yıllık tek katlı bina ile binaya bitişik 170,00 m<sup>2</sup> sundurma mevcuttur. Binasına Köprülü Çıkmazlarından ulaşım sağlanmaktadır.

Bina ile sundurmalar kısmen parselin dışına taşın olup; yapıların parsel sınırları dışına taşın kısımları değerlendirilme düşü tutulmuştur.



#### 2.4 Taşınmazın Konum Ulaşım ve Çevre Bilgileri:

Dava konusu taşınmaz Çamlıkkale Mahallesine 500 metre, Ataşehir Caddesine 160 metre, Kavaklı Kavşağına 1 km, İstanbul Boğazına 1,5 km kuş uçuşu mesafededir. Yakın çevresinde konut amaçlı yapılaşma ile yeşil alanlar mevcuttur.

Meskin alanda kalmakta ve belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmaktadır. Yakın çevresinde günün sosyal ve ekonomik her türlü ihtiyacın karşılanabildiği ortamın teşekkürî etiği gözlemlenmiştir. Ulaşım imkânları elverişlidir.

Taşınmaz üzerindeki mesken nitelikli yapıların varlığı mülkün değerini olumlu etkilemektedir.

Taşınmazın bulunduğu beldede; okul, cami, banka, hastane, Üniversite gibi sosyal donanımları bulunmaktadır.

#### 3-AYNEN TAKSİMİN MÜMKÜN OLUP OLMADIĞI

Beykoz Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E.200978 sayılı yazısında;

Beykoz, Anadoluhisarı Mahallesi, 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 30.12.2014 onay tarihli Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucu 07.07.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde "C Rumuzlu Kitle Verilen Konut Alanı ve Yol" olarak planlanmıştır." Denilmektedir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 31/01/2018 Tarihli 2015/1269 Easas ve 2018/163 Nolu Kararı ile Nazım ve Uygulama İmar Planlarının tamamı iptal edilmiştir.

Bölgede onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından; dava konusu 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın ifrazının mümkün olmadığı ve taraflar arasındaki ortaklığun aynen taksim/ifraz suretiyle giderilemeyeceği görüş ve kanıtındayız.

#### 4. EMSAL KARŞILAŞTIRMA(PIYASA) YÖNTEMİ

Dava konusu taşınmazın bulunduğu beldede, yeterli sayıda açık piyasada satışa sunulmuş emsal bulunduğuundan Emsal Karşılaştırması(Piyasa) yöntemi kullanılarak hesaplama yapılacaktır.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım, benzer veya ikenine mülklerin satışı ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır.

### Somut Emsal İrdeleme:

İstanbul İl, Beykoz İlçe, Anadoluhisarı Mah 859 ada 10 parsel sayılı 370,26 m<sup>2</sup> alana arsa vasıflı taşınmaz tâmaşı Türkiye Finans Katılım Bankası adına kayıtlı iken tamamı 2.647.000,00 TL bedel karşılığında, 05.04.2018 tarih ve 3077 yevmiye numaralı Yusuf YİĞİT'e satılmıştır. Emsal satışı yapısız arsa satışıdır. Satışın beyan edilen değerin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul piyasasının gerçeklerine uygun olduğu kanıtına varlığından somut emsal olarak irdelenecektir.

Satış Arsa m<sup>2</sup> Değer: 2.647.000,00 TL /370,26 m<sup>2</sup>= 7.149,03 TL'dir.

Arsa m<sup>2</sup> değer Keşif tarihine eskiye edildiğinde; 7.149,03 TL\*(443,78/341,88) = 9.279,85 TL/m<sup>2</sup> olmaktadır.

Anadoluhisarı Mahallesi 859 ada 10 parselin 30.12.2014 tarihinde osaylanan 1/1000 Ölçekli Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planunda Ticaret + Konut Alanı Lejantında Yol ve E:1.25, Kat adeti: 5 yapılaşma koşullarında yer almaktır iken; İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 31/01/2018 Tarihli 2015/1269 Esas ve 2018/163 Nolu Kararı ile Nazım ve Uygulama İmar Planlarının Tâmamı iptal edilmiştir.

Emsal taşınmaz Ekinçiler Caddesine cephe, İstanbul çevre Yolu'na 75 m, Kavacık Kavşağının 250 m kuş uçuşu mesafedendir. Dava konusu taşınmazın 1150 m Kuzey doğusunda yer almaktadır.

Merkezi konumu, kentsel rutin yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almazı, çevrenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Emsal taşınmaz Ekinçiler Caddesine olan cephesi ve konumu itibarıyle konu mülkte daha değerlidir. Emsal taşınmazın konu mülke yaklaşık değer oranının (1,00:0,70) olabileceği kanıtıyle somut emsal olarak değerlendirilmiştir.

### Piyasa Araştırması:

Dava konu taşınmazın; açık piyasada satışa sunulan benzer taşınmazlarla karşılaştırılması amacıyla yapmış olduğumuz araştırma neticesinde;

2018 yılında dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer İmar durumu ve çevre şartlarına sahip, taşınmazların 6.000,00 TL/m<sup>2</sup> – 7.000,00 TL/m<sup>2</sup> zemin değeri aralığında satılmıştır görtülmüştür.

### 5-TAŞINMAZIN DEĞERİ

Dava konusu taşınmazın değerinin gerekçeli ve ayrıntılı tespit edilmesi için tarafımızdan, tapuda resmi sebî yapılmış bir adet somut emsal fiya konusu taşınmaz ile karşılaştırılmış, dava konusu taşınmaza yakın bölgede açık piyasada satışa sunulmuş taşınmazların fiyatları tarafımızdan incelenmiştir.

Anadoluhisarı Mahallesi 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın yeri, konumu, özellikleri, aları, kullanım imkânları, İmar durumu, bölgeye olan arz ve talep faktörleri, çevresinde teşekkür etmiş serbest piyasada geçerli gayrimenkul alım satım rayicileri, emsal irdelemesi ve değerine etki eden tüm objektif unsurlar birlikte irdelenip değerlendirildiğinde, Keşif Tarihi (05.10.2018) itibarıyle arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının 6.500,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanıtına varılmıştır.

#### 5.1. Zemin Değeri:

$$10.628,38 \text{ m}^2 * 6.500,00 \text{ TL/m}^2 = 69.084.470,00 \text{ TL}$$

Malik Bilgi	Toplam Zemîn Değeri (TL)	Hisse Payı	Hisse Payda	Hisseye Tekabül Eden Değer(TL)
HÖSBYİN KALEALTı: İBRAHİM Oğlu	69.084.470,00	982	2657	25.512.912,69
S.S.ÖÖKSÜ EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ	69.084.470,00	1675	2657	43.551.557,11

#### 5.2. Yapı Değerleri:

a- Devlet S.S.Gökkuşağı Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifine Alt Yapılar

Binalar (11 Blok): IV sınıf A grubu. Yıpranma % 25

$$22.874,00 \text{ m}^2 * 1016 \text{ TL/m}^2 * (1,0-0,25) = 17.429.988,00 \text{ TL}$$

## b- Dava Hıseyin KALEALTI'na Ait Yapılar

Tek Katlı Bina: II. Sınıf B Gurubu, Yıpranma: % 60  
190,00 m<sup>2</sup>\*483,00 TL/m<sup>2</sup>(1,0-0,60) = 36.708,00 TL.

Sundurma: I Sınıf A Gurubu, Yıpranma: % 25  
170,00 m<sup>2</sup>\*153,00 TL/m<sup>2</sup>(1,0-0,25) = 19.507,50 TL.  
Toplam: 36.708,00 TL + 19.507,50 TL = 56.215,50 TL

c- Yapıların Toplam Değeri: 17.429.988,00 TL + 56.215,50 TL = 17.486.203,50 TL

d- Taşınmazın Toplam Değeri: (Zemin+Yapı)= 69.084.470,00 TL + 17.486.203,50 TL = 86.570.673,50 TL

## e- Yapı ve Zemin Değerininin Oransal Dağılımı:

		Değer(TL)	Oransal Dağılım(%)
Yapı Değeri	S.S.Gökku Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifine Ait Yapılar	17.429.988,00	20,134
	Hıseyin KALEALTI'na Ait Yapılar	56.215,50	0,065
Ara Değeri	S.S.Gökku Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifine Ait Hisseler	43.551.557,11	50,308
	Hıseyin KALEALTI'na Ait Hisseler	25.532.912,89	29,494
Toplam		86.570.673,50	100,00
			100,00

## 6-SONUÇ ve KANAAT:

Taraflardan yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde;

6.1. İstanbul 4. İdare Mahkemesi 31/01/2018 Tarihli 2015/1269 Esas ve 2018/163 Nolu Kararı ile dava konusu taşınmazında içerisinde bulunduğu bölgede Nazım ve Uygulama İmar Planlarının tamamen iptal edilmiştir.

Bölgelerde onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plansı bulunmadığından; dava konusu 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın ifrazının mümkün olmadığı ve taraflar arasındaki ortaklığun aynen taksim/fıraz suretiyle giderilemeyeceği görüş ve kanaatindeyiz.

6.2. Mahkemenizce ortaklığun satışı yoluyla giderilmemesine karar verilmesi halinde; Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mah., 10.628,38 m<sup>2</sup> yüzölçümü, arsa vasfındaki 919 ada 2 parsel sayılı taşınmazın Keyif tarihi (05.10.2018) tarihinde toplam değerinin 86.570.673,50 TL olabileceğini.

6.3. Taşınmazın satışından elde edilecek hisselerin tapu kaydında yer alan malikkere, payları orantılı olarak tablodaki gibi paylaştırılmasının uygun olacağının görüş ve kanaatindeyiz.

Hukuki değerlendirme ve takdir Sayın Mahkemenize altı bırakılmıştır,

Görüş ve kanaatimizi belli bir tür nitika olarak hazırlayıp imzaladığımız işbu raporu saygılanırma arz ederiz. 04.01.2019

## BİLİRKİŞİLER

Cesim GÜLER  
G. Değerlendirme Üzmanı  
SPK Lisans No:404118

Mehmet GÖZKIRMIZI  
İşletme Mühendisi

Nurgül ÇEVİK  
Fen Bilimci

