

T.C.
S L VR
CRA DA RES
2019/562 TLMT.

TA İNMAZIN AÇIK ARTIRMA ARTNAMES VE TUTANA I

Alacaklı Adı ve Soyadı	: TÜRK YE HALK BANKASI ANON M RKET vekilleri Av. REM KAVLAK Av. AHMET SA LAM
Borçlu Adı ve Soyadı	: 1- HASAN YILDIZ YAVUZ SEL M MAH. STANBUL CAD. NO:43 Ç KAPI NO:10 vekili Av. MERAL B NGÖL 2- C HAN ÖRME SANAY VE T CARET L M TED RKET MALTEPE MAH.Ç FTE HAVUZLAR CD. NO.27/1 BIÇAK SAN. S T. D 16 vekili Av. EYLEM B NGÖL
Birinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	: 02/10/2023 - 09/10/2023 günü saat 13:37
İkinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	: 01/11/2023 - 08/11/2023 günü saat 13:37
artnamenin	
Açık Bulundurulduğu İlk Gün	: İlan tarihinden itibaren.
Ta İnmazın Tapu Kaydı ve Niteliği	: İstanbul İl, Silivri İlçe, ORTAKÖY Mahalle/Köy, 3452 Ada, 5 Parsel, Arsa vasıflı ta İnmaz. Özellikleri : zeminde düz bir yapıda, alım satımı kolay bir bölgede bulunmakta olup çevresinde hem yapılar malar mevcut hem de tarımsal amaçlı kullanılan parseller mevcuttur. Dava konusu ta İnmaz üzerinde yapılan incelemede, ke if tarihi itibariyle üzerinde herhangi bir yapı ve muhdesat bulunmamakta olup parselin tarımsal amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Dava konusu ta İnmaz Ortaköy Mahallesi Pervane sokak ile Karakoçan sokağının birleştiği yerde köşeli bağlı parsel konumunda olup, Ortaköy Mahalle Merkezine 2,43 km, Selimpaşa TEM Giçelerine 6,80 km ve Silivri İlçe Merkezine 10,50 km mesafede bulunmaktadır.2.678,56 m2 yüzölçümü, TAM Arsa .
Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler	: Tapu kaydı ve dosyasındaki gibidir
Ta İnmaz Üzerindeki Mükellefiyetler	: Tapu kaydı ve dosyasındaki gibidir
Takdir Olunan Değer	: 4.419.624,00 TL
Artırmaya İtirak Çin	
Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı	: 441.962,40 TL
Ta İnmazın Son Durumu	: Silivri Belediye Başkanlığı İmar Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.06.2019 E.808311 sayılı yazısında, dava konusu Ortaköy Mahallesi 3452 ada 5 parsel (665 ada 3 parsel) sayılı ta İnmazın imar durumu hakkında;“ Ortaköy Mah.



665 ada 3 parselin imar durumu bilgisi istenilmi tir.
Ortaköy Mah. 665 ada 3 parsel 22.08.2003 onaylı Ortaköy
2.etap 1/1000 ölçekli Revizyon imar planında konut
alanında kalmakta olup TAKS:0,15 KAKS:0,30 2 kat imar
durumu bulunmaktadır. Söz konusu parselde ifraz sonucu
olu acak min. parsel büyüklü ü 1000m?'dir.”
Denilmektedir.



ARTIRMA ARTLARI:

1- Artırmaya katılabilmek için mahcuz malın kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı ı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması gerekmektedir. Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

2- Satı talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinden, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar teminat alınmaz. Alaca ın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

3- Ta ınmaz üzerindeki irtifak hakları, ta ınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle ile birlikte satılacak borçlunun bu ta ınmaz ile temin edilmi ahsi borcu alıcıya intikal edecektir. potek ve ipotekli borç senediyle temin edilmi olup bu suretle mü teriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz oldu unu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmi olmasına ba lıdır. (Türk Medeni Kanunu madde:888 Ta ınmaz üzerindeki rehinle temin edilmi muaccel borçlar mü teriye devredilmeyerek satı bedelinden tercihan ödenecektir.)

4- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden ba latılır. u kadar ki, artırma bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alaca ına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve payla tırma masraflarını da geçmesi artı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadı ı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildi i hâllerde ikinci artırma ilk açık arttırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılır.

6- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmez. Öncelikle satı masraflarına mahsup edilir. Teminat bedelinin kalması hâlinde Kanun hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.

7- %10 KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. (cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

8- Ba kaca lüzumlu izahat :

28/07/2023

Musa TOPÇU

cra Müdür Yardımcısı

131006

(K m.124, 125)



ESAS NO : 2022/244 Esas
KARAR NO : 2022/493

HAK M : Mehmet Fatih S NÇE 220524
KAT P : Seray YOR UN 290393

DAVACILAR : 1- HASAN YILDIZ - 47512297580
2- C HAN ÖRME SANAY VE T CARET L M TED RKET -
0209005600300016

VEK LLER : Av. EYLEM B NGÖL - [16976-79259-91322] UETS
Av. MERAL B NGÖL - [16753-57650-48070] UETS

DAVALI : TÜRK YE HALK BANKASI ANON M RKET
-0456000468500132

VEK L : Av. AHMET SA LAM - [16361-63435-10917] UETS

DAVA : Kıymet Takdirine tiraz

DAVA TAR H : 16/08/2022

KARAR TAR H : 23/12/2022

GEREKÇEL KARARIN

YAZILDI I TAR H : 17/01/2023

Mahkememizde görülmekte bulunan Kıymet Takdirine tiraz davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GERE DÜ ÜNÜLDÜ:

DAVA: Davacı vekilinin mahkememize sunmu oldu u dava dilekçesinde özetle; Müvekkillerin borçlusu oldu u stanbul 10. cra Müdürlü ü'nün 2019/2197 Esas sayılı dosyasından ipotekli ta ınmazın satı ma esas olmak üzere ve Silivri cra Müdürlü ü 2019/562 Talimat sayılı dosyasından kıymet takdiri yaptırıldı ını ve raporun 13/08/2022 tarihinde tebli edildi ini, stanbul ili Silivri ilçesi Ortaköy Mah. 665 ada, 3 parsel sayısında kayıtlı 2.678,40 m2 alanlı vafına haiz ta ınmazın tamamı, Silivri cra Müdürlü ü 2019/562 Talimat sayılı icra dosyasından takdir edilen kıymetlerin dü ük oldu u ta ınmazın gerçek de erinin çok daha yüksek oldu unu, ta ınmazın yeniden tayin edilecek biriki i heyeti marifetiyle kıymet takdirinin yaptırılmasını, yargılama giderleri ve ücret vekaletin kar ı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep ve dava etmi tir.

CEVAP: Davalı vekilinin Mahkememize sunmu oldu u cevap dilekçesinde özetle; davacının kötü niyetli oldu u, zaman kazanmak ve müvekkili bankanın alaca ma engel olmak adına davayı açtı ını, Silivri cra Dairesinin 2019/562 Talimat sayılı dosyasından tanzim edilen 02/12/2021 tarihli kıymet takdiri raporuna ili kin oldu unu, daha evvel yine Silivri cra Dairesinin aynı talimat dosyası nezdinde 02/07/2019 tarihli bilirki i raporu tanzim edildi ini, o zamanlarda da davacı tarafın 2019/313 Esas sayılı dosyası ile aleyhe kıymet takdirine itiraz davası açtı ını, i bu davada mahkemenin 15/01/2021 tarihli 2019/313 E. Ve 2021/24 K. Sayılı gerekçeli kararı ile kesin karar verildi ini, dava sonuçlanıncaya kadar geçen süre zarfında 02/07/2019 tarihinde tanzim edilen kıymet takdiri raporunun geçerlilik süresinin sona erdi ini, dolayısıyla Silivri cra Dairesinin 2019/562 sayılı Talimat dosyasından 02/12/2021 tarihli kıymet takdiri raporu tanzim edildi ini, bu rapora istinaden davacılar tarafından bu davanın açıldı ını, davacı tarafın bilirki i raporunda takdir edilen bedelin ta ınmazın gerçek de erinin çok altında oldu unu beyan etse de müvekkili banka tarafından haricen yapılan ekspertiz raporunda da bilirki inin biçti i de ere çok yakın bir de er tespit etti ini, dolayısıyla bilirki inin takdir etti i de erin davacı tarafın ileri sürdü ü gibi ta ınmazın gerçek de erinin çok altında olmadığını, bu nedenlerle



davanın reddine, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin kar ı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep etmi tir.

istanbul 10. cra Dairesinin 2019/2197 Esas sayılı dosyalarında yapılan tebligatın istenildi i, tebli mazbatalarının dosyamız arasına alındı ı anla ılmı tur.

Silivri cra Müdürlü ünün 2019/562 Talimat sayılı dosyası celp edilmi olup, yapılan incelemesinde; G.D.U ve Harita bilirki ilerinin 02/12/2021 tarihli bilirki i raporlarında; istanbul ili Silivri ilçesi Ortaköy mah. 3452 ada 5 parsel (eski 665 ada 3 parsel) sayılı ta ınmazın tamamının de erinin 3.214.272,00.-TL kıymet takdir edildi i görülmü tür.

Mahkememiz dosyasındaki G.D.U, Harita ve Ziraat bilirki ilerinin 14/11/2022 tarihli bilirki i raporlarında; istanbul ili Silivri ilçesi Ortaköy mah. (eski 665 ada 3 parsel) 3452 ada 5 parsel sayılı ta ınmazın tamamının de erinin 4.419.624,00TL kıymet takdir edildi i görülmü tür.

DEL LLER NDE ERLEND R LMES VE GEREKÇE:

Davacı vekilinin ikayeti üzerine Mahkememizce mahallinde yapılan ke if sonrasında alınan raporda Ziraat Mühendisi, G.D.U. Ve Harita Kadastro Mühendisi bilirki inin sundu u 14/11/2022 tarihli bilirki i raporlarında; istanbul ili, Silivri ilçesi, Ortaköy Mah. 3452 ada 5 parsel (eski 665 ada 3 parsel) sayılı ta ınmazın de erinin 4.419.624,00TL takdir edildi i, bu de erin cra Müdürlü ü a amasında taktir edilen kıymetten yüksek oldu u ve davacının davasının kabulüne karar verilerek a a ıdaki ekilde hüküm kurulmu tur.

HÜKÜM:Yukarıda açıklanan gerekçelerle;

Davanın KABULÜ ile,

1- istanbul ili, Silivri ilçesi, Ortaköy mah. 3452 parsel(eski 665 ada 3 parsel) sayılı ta ınmazın de erinin **4.419.624,00.-TL olarak TESP T NE,**

2-Harç pe in alındı ından yeniden alınmasına yer olmadı ına,

3-Davanın niteli i gere i vekalet ücreti takdirine yer olmadı ına,

4- ikayet icra müdürlü ünün i lemine yönelik oldu undan, ikayetin mahiyeti gere i ikayetçinin yaptı ı masrafların ikayetçi üzerinde bırakılmasına,

5-Artan gider avansından yargılama için gerekli olan masraf kullanıldıktan sonra bakiye gider avansının HMK 333 maddesi ve HMK gider avansı tarifesinin 5.maddesi uyarında davacıya iadesine,

Dair, **davacı vekilinin yüzüne tefhimle davalı tarafın yoklu unda** kararın mahiyeti gere i **kesin** olmak üzere karar verildi.23/12/2022

Katip 290393

 e-imzalıdır.

Hakim 220524

 e-imzalıdır.



T.C.
S L VR
CRA DA RES
2019/562 TLMT.

TA INMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta inmazın cinsi, niteli i, bulundu u yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

TA INMAZIN

Özellikleri : stanbul 1, Silivri İlçe, ORTAKÖY Mahalle/Köy, 3452 Ada, 5 Parsel, Arsa Vasıflı Ta inmaz. Tam Hisse. Halihazır durumu ve özellikleri. stanbul 1, Silivri İlçe, ORTAKÖY Mahalle/Köy, 3452 ta inmaz zeminde düz bir yapıda, alım satımı kolay bir bölgede bulunmakta olup çevresinde hem yapılar mevcut hem de tarımsal amaçlı kullanılan parseller mevcuttur. Dava konusu ta inmaz üzerinde yapılan incelemede, ke if tarihi itibariyle üzerinde herhangi bir yapı ve muhdesat bulunmamakta olup parselin tarımsal amaçlı kullanıldı ı tespit edilmi tir. Dava konusu ta inmaz Ortaköy Mahallesi Pervane sokak ile Karakoçan soka ının birle ti; yerde kö e ba ı parsel konumunda olup, Ortaköy Mahalle Merkezine 2,43 km, Selimpa a TEM Gi elerine 6,80 km ve Silivri İlçe Merkezine 10,50 km mesafede bulunmaktadır.

Yüzölçümü : 2.678,56 m²

Arsa Payı : TAM

imar Durumu: Silivri Belediye Ba kanlı ı Plan ve Proje Müdürlü ü'nün 28.06.2019 E.808311 sayılı yazısında, dava konusu Ortaköy Mahallesi 3452 ada 5 parsel (665 ada 3 parsel) sayılı ta inmazın imar durumu hakkında; Ortaköy Mah. 665 ada 3 parselin imar durumu bilgisi istenilmi tir. Ortaköy Mah. 665 ada 3 parsel 22.08.2003 onaylı Ortaköy 2.etap 1/1000 ölçekli Revizyon imar planında konut alanında kalmakta olup TAKS:0,15 KAKS:0,30 2 kat imar durumu bulunmaktadır. Söz konusu parselde ifraz sonucu oluşacak min. parsel büyüklü ü 1000m²'dir. Denilmektedir.

Kıymeti : 4.419.624,00 TL

KDV Oranı : %10

Kayındaki ler: Tapu kaydı ve dosyasındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 02/10/2023 - 13:37
	Biti Tarih ve Saati : 09/10/2023 - 13:37
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 01/11/2023 - 13:37
	Biti Tarih ve Saati : 08/11/2023 - 13:37

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu arttırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alacına rüçhamı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşım masraflarını geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Arttırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın,



teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak ki ilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai saati bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satı ın mümkün oldu u hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen mü terek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satı talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alaca ın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta ınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on be gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satı bedelinin payla masından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- hale alıcısının, satı bedelinin tamamını ihalenin gerçekleş ti ine ili kin tutana ın Elektronik Satı Portalı'nda ilan edildi i tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satı masraflarından dü ülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir.

9- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamaması veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildi i hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satı a katılanlar bütün ekleriyle birlikte artnameyi görmü ve içeri ini kabul etmi sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim i lemleri ihalenin kesinle mesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. (cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

28/07/2023

Musa TOPÇU

cra Müdür Yardımcısı

131006

(**K m.114 ve m.126**)

(*) **lgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.**



**SİLİVRİ İCRA HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE
BİLİRKİŞİ RAPORU**

DOSYA NO : 2022/244 E.
DAVACI : Cihan Örme Sanayii ve Ticaret LTD. ŞTİ.
Hasan YILDIZ
DAVACI VEKİLİ : Av. Gülhan YILMAZ & Av. Meral BİNGÖL
DAVALI : Türkiye Halk Bankası A.Ş..
DAVALI VEKİLİ : Av. İrem BÜYÜKPINARKAVLAK
DAVA KONUSU : Kıymet Takdirine İtiraz
DAVA TARİHİ : 16.08.2022
İCRA MÜDÜRLÜĞÜ DEĞERLEME TARİHİ: 02.12.2021

GİRİŞ

Mahkemeniz tarafından aşağıda ayrıntılı bilgileri verilen dava konusu taşınmazla ilgili olarak; Sayın Mahkeme Heyeti 22.09.2022 tarihinde düzenlenen keşfe bilirkişi olarak katıldık. Keşif sırasında yapılan açıklamalar, yürürlükteki yasal düzenlemeler, dava dosyası içeriği, taşınmaz üzerinde ve çevresinde yapılan incelemeler dikkate alındığında, Bilirkişi Heyetimiz aşağıdaki sonuç ve kanaatlere varmıştır

1-DAVA KONUSU VE TALEP

Davacı vekilinin sayın mahkemenize sunmuş olduğu 16.08.2022 tarihli dava dilekçesinde özetle; “İstanbul Anadolu 10. İcra Müdürlüğü’nün 2019/2197 E. sayılı dosyasının talimatı ile Silivri İcra Müdürlüğü’nün 2019/562 Talimat sayılı dosyasında düzenlenen, 02.12.2021 havale tarihli kıymet takdiri raporuna itirazlar etmiş olup, dava konusu taşınmaz için hazırlanan kıymet takdirinin iptali ile yeniden bir rapor tanzim edilmesi” talep dilekçesidir.

2-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ DOSYASI

Dosyasında mevcut olan; 02.12.2021 tarihli bilirkişi heyeti raporunda; İstanbul ili Silivri İlçesi, Ortaköy Mah. 3452 ada 5 parsel eski 665 ada 3 parsel sayılı 2.678,56 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın tamamınınm² bedeli 1.200,00 TL, toplam değerinin 3.214.272,00-TL kıymet takdir edilmiştir.

3-TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

Dava dosyasında mevcut, Silivri İcra Dairesi’nin 2019/562 Tal. Sayılı dosyasında bulunan Silivri Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü’nün 05.11.2021 tarih ve 299357 sayılı yazısında sunulan tapu kaydı aşağıdaki gibidir.

İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	Silivri
MAHALLESİ	Ortaköy
MEVKİİ	Çamaşırdere
ADA/PARSEL	3452 ada 5 parsel eski 665 ada 3 parsel
YÜZÖLÇÜMÜ	2.678,56 m ²
ANA TAŞ. NİTELİK	Arsa
Malik ve Hisse Durumu	Hasan YILDIZ (Tam)

⇒ Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 2018/13 sayılı Genelgesi gereğince 3402 sayılı kanunun 22. Maddesi kapsamında Kadastro Güncellemeleri yapılmıştır.

4-TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Dava dosyasında mevcut Silivri İcra Dairesi'nin 2019/562 Tal. Sayılı dosyasında bulunan, Silivri Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.06.2019 E.808311 sayılı yazısında, dava konusu Ortaköy Mahallesi 3452 ada 5 parsel (665 ada 3 parsel) sayılı taşınmazın imar durumu hakkında;“ Ortaköy Mah. 665 ada 3 parselin imar durumu bilgisi istenilmiştir. Ortaköy Mah. 665 ada 3 parsel 22.08.2003 onaylı Ortaköy 2.etap 1/1000 ölçekli Revizyon imar planında konut alanında kalmakta olup TAKS:0,15 KAKS:0,30 2 kat imar durumu bulunmaktadır. Söz konusu parselde ifraz sonucu oluşacak min. parsel büyüklüğü 1000m²'dir.” Denilmektedir.

5-TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU

Dava konusu taşınmaz zeminde düz bir yapıda, alım satımı kolay bir bölgede bulunmakta olup çevresinde hem yapılaşmalar mevcut hem de tarımsal amaçlı kullanılan parseller mevcuttur. Dava konusu taşınmaz üzerinde yapılan incelemede, keşif tarihi itibariyle üzerinde herhangi bir yapı ve muhdesat bulunmamakta olup parselin tarımsal amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir.


Dava konusu taşınmaz Ortaköy Mahallesi Pervane sokak ile Karakoçan sokağın birleştiği yerde köşe başı parsel konumunda olup, Ortaköy Mahalle Merkezine 2,43 km, Selimpaşa TEM Gişelerine 6,80 km ve Silivri İlçe Merkezine 10,50 km mesafede bulunmaktadır.



6-İNTERNET ÜZERİNDE YAPILAN EMSAL ARAŞTIRMA VE İNCELEMELER

İnternet ortamında sıklıkla kullanılan emlak satış ve kiralama için kullanılan internet sitelerinde dava konusu parsel hakkında emsal olmayıp, fiyatı hakkında fikir verebilecek, parsel yakın mesafelerdeki parsellerin fiyatlarını gösterir bazı ilanlar aşağıdaki gibidir.

#1054038943



3.800.000 TL
m² fiyatı: 3.122 TL/m²

Istanbul / Silivri / Ortaköy Mh.


İlan No: 1054038943
İlan Tarihi: 27 Ekim 2022
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Villa
m²: 1.217
m² Fiyatı: 3.122
Ada No: Belirtilmemiş
Parsel No: Belirtilmemiş
Pafta No: Belirtilmemiş
Kaks (Emsal): 0.15
Gabari: 6.50
Tapu Durumu: Müstakil Parsel
Kat Karşılığı: Hayır
Krediye Uygunluk: Hayır

Büyük Fotoğraf Video Sanal Tur

1/17 Fotoğraf

SİLİVRİ ORTAKÖY 5 VİLLA YAPILABİLİR VATANDAŞLIK İÇİN UYGUN ARSA

#1050297650



11.000.000 TL
m² fiyatı: 4.000 TL/m²

Istanbul / Silivri / Ortaköy Mh.

İlan No: 1050297650
İlan Tarihi: 12 Ekim 2022
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Villa
m²: 2.750
m² Fiyatı: 4.000
Ada No: 0
Parsel No: 0
Pafta No: 0
Kaks (Emsal): 0.30
Gabari: 6.50
Tapu Durumu: Müstakil Parsel
Kat Karşılığı: Hayır
Krediye Uygunluk: Evet
Kimden: Emlak Ofisinden

Büyük Fotoğraf Video Sanal Tur

1/11 Fotoğraf

3 Villalık Deniz Manzaralı Villa



5.220.000 TL
m² fiyatı: 3.496 TL/m²

Istanbul / Silivri / Ortaköy Mh.

İlan No 1051020887

İlan Tarihi 16 Ekim 2022

Emlak Tipi
Satılık Arsa

İmar Durumu Villa

m²
1.493

m² Fiyatı
3.496

Ada No
3.497

Parsel No
1

Pafta No
Belirtilmemiş

Kaks (Emsal)
0.30

Gabari
6.50

Tapu Durumu
Müstakil Parsel

Kat Karşılığı Evet

Krediye Uygunluk
Evet

SILIVRI ORTAKOY'DE DENİZ MANZARALI, KOŞE BAŞI 1000 M2 ARSA

#1059777086



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur



1/6 Fotoğraf

4.500.000 TL
m² fiyatı: 4.500 TL/m²

Istanbul / Silivri / Ortaköy Mh.

İlan No 1059777086

İlan Tarihi 27 Ekim 2022

Emlak Tipi
Satılık Arsa

İmar Durumu Villa

m²
1.000

m² Fiyatı
4.500

Ada No
3.967

Parsel No
8

Pafta No
Belirtilmemiş

Kaks (Emsal)
Belirtilmemiş

Gabari
Belirtilmemiş

Tapu Durumu *
Müstakil Parsel

Kat Karşılığı Hayır

Krediye Uygunluk
Evet

7-TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazın bulunduğu yer, yüzölçümü, konumu, mevki, geometrik şekli, arazi yapısı, belediye hizmetlerinden yararlanma durumu, imar durumu, ulaşım durumu, merkezlere olan mesafeleri, serbest piyasa rayiç bedelleri, alım satım kolaylığı, bölgeye olan talep durumu, internet siteleri üzerinde yapılan incelemeler ve değerlerini etkileyebilecek objektif unsurlar değerlendirilerek,

dava konusu Silivri İlçesi Ortaköy Mahallesi eski 665 ada 3 parsel yeni 3452 ada 5 parsel sayılı taşınmazın:

- ⇒ Kıymet Takdirine Konu olan Taşınmazların 2022 yılı Ekim-Kasım tarihleri itibariyle m² değeri **3.500,00-TL olacağı,**
- ⇒ **16.08.2022** dava tarihi itibariyle m² birim değerinin **3.250,00 TL olacağı, toplam değerinin; 2.678,56m² x 3.250,00TL/m² = 8.035.680,00-TL olacağı,**
- ⇒ **Silivri İcra Müdürlüğünün 2019/562 Talimat sayılı dosyanın 02.12.2021 tarihli bilirkişi raporu tanzim tarihi itibariyle m² birim değerinin 1.650,00 TL olacağı, toplam değerinin**

3452 ada 5 parselin değeri; 1.650,00 TL/m² x 2.678,56m²=4.419.624,00-TL olacağı tespit edilmiştir

8-SONUÇ VE KANAAT

Dava konusu İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, eski 665 ada 3 parsel yeni 3452 ada 5 parsel sayılı taşınmazın tamamı tapuda Hasan YILDIZ adına kayıtlı olup parselin toplam değerinin: **16.08.2022** dava tarihi itibariyle **8.035.680,00-TL,** **2019/562** Talimat sayılı dosyanın **02.12.2021** tarihli bilirkişi raporu tanzim tarihi itibariyle toplam değerinin **4.419.624,00-TL** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bilirkişi Heyetimizce tanzim ve imza edilen İşbu Bilirkişi Raporu, takdir Sayın Mahkemenize ait olmak üzere Silivri İcra Hukuk Mahkemesi Hakimliği'ne saygı ile arz olunur. 14.11.2022

BİLİRKİŞİ HEYETİ

Kemal YILMAZ
Ziraat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
e-İmzalıdır

Eray GÖKTÜRK
Ziraat Mühendisi
e-İmzalıdır

Hüseyin KURT
Harita Kadastro Mühendisi
e-İmzalıdır

Tebli Evrakı,

S L VR
cra Dairesi

E-TEBL GAT

- 1- Adresinde veya da muhatap
2- sebebiyle muhatap yerine
3- Tebli in yapılması sebebiyle emin edilemedi inden
4- Muhatabın muvakkaten gitti i tarafından bildirildi inden
5- (.....) mehil tayin edilip (ikinci defa) tebligat çıkarıldı ndan keyfiyet haber verilerek muhatap yerine
6- tebellü den imtina etti inden
7- Adreste kimse bulunmaması üzerine
8- Tebli yapacak kimse sebebiyle imtina etti inden
..... huzurunda

(Tebli tarihi) Tebligat yapılanın (imza veya parmak izi) (imza)

Tebli memurunun imzası:

Taahhütü

No: * 5000497463987 *

Adı ve Soyadı: S L VR BELED YE BA KANLI I
[35449-79447-44921] Uets Hesap Sahibi: Silivri Belediye Ba kanlı ı

VEK L OLDU U TÛM DOSYALAR Ç N TA INMAZ SATI LANI HT VA EDER

Mühür ve mza

BU ZARFTA Satı lamı VARDIR.

Muhatap adresini de i tirmi se tebli memuru tarafından tespit edilen yeni adresi:

BURADAN KATLAYINIZ

T.C.

Dosya No: 2019/562 Talimat

Örnek No: 25

S L VR
cra Dairesi

E-TEBL GAT

Adı ve Soyadı:

S L VR BELED YE BA KANLI I
[35449-79447-44921] Uets Hesap Sahibi: Silivri Belediye Ba kanlı ı

Taahhütü

No: * 5000497463987 *

VEK L OLDU U TÛM DOSYALAR Ç N TA INMAZ SATI LANI HT VA EDER

Mühür ve mza

BU ZARFTA Satı lamı VARDIR.

KEP kullanıcısı iseniz, KEP Adresi: adaletbakanligi@hs01.kep.tr ve ileti detay alanına 20246672 DETSIS No bilgisi ile cevap yazabilirsiniz. Ayrıca yukarıda yazılı Barkod No bilgisi ile KEP üzerinden cevap verebilirsiniz.

BURADAN KATLAYINIZ