



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
FATİH BELEDİYESİ



**6306 sayılı Kanun Kapsamında İlk Satışta Paydaşlara
Satılmayan Hisselerin Yeniden Satışına Yönelik İşlemin
Yeri ve Zamanının İlan Edilmesine İlişkin
Tutanak**

İstanbul ili, Fatih ilçesi, tapuda Cerrah Paşa (Hobyar) mahallesi, 1135 ada ve 50 parselde kayıtlı ve İSTANBUL ili, FATİH ilçesi, Cerrahpaşa Mahallesi, DAVUTPAŞA ÇEŞMESİ (SOKAK), No: 3 adresinde yer alan yapı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 301352 Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile “Riskli Yapı” olarak tespit edilmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeni uygulamalar için, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanmıştır. 6306 sayılı Kanun’un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca; hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının, Müdürlük veya İdare tarafından tespit edilen/ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara satılması, yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanacaktır.

Bu itibarla söz konusu taşınmazda hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, FATİH BELEDİYESİ’nce tespit edilen/ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara, 18.11.2025 tarihinde, saat 14:30 da ve Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54 Fatih Belediyesi Başkanlık Binası 2. kat İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Fatih-İstanbul adresinde açık artırma usulü ile satılacaktır.

6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 15/A maddesinin 12 nci fıkrası uyarınca; ilk satışta paydaşlara satılmayan hisselerin yeniden satışına yönelik düzenlenen iş bu tutanak Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilecektir.

Hissesi satılacak malikler, yapılacak satışlara sadece gözlemci olarak katılabilecek olup, bu maliklerin satışa müdahale etmesine izin verilmeyecektir. Hissesi satılacak maliklerin, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki satış işlemine veya belirlenen rayiç değere karşı satışı yapacak FATİH BELEDİYESİ nezdinde “itiraz” hakkı bulunmamaktadır. Ancak, satış işleminin yapılacağına ilişkin işleme karşı işbu tebligat üzerine veya satış işleminin yapılmasından sonra satış işlemine karşı, 6306 sayılı Kanun’un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur.

(İlan Tarihi 20.10/2025)

Yetkili Personel

.....
Tacettin BAŞOL
Başkanlık Yetkilisi
İmza

Yetkili Amir

.....
İmza

TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİT RAPORU

İlgi Evrak Tarih ve Sayı No: 25.06.2025- E.31762245-622.03-883	Rapor Tarihi	30/06/2025	
İlgi Olur Tarihi ve Sayı No: 14.07.2023 tarih ve E-31762245-000-1230			
TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İli	İstanbul	Yüzölçümü (m ²)	352.04 m ²
İlçesi	Fatih	Satış Yapılacak Pay	Pay Satış Yapılacak Malik Listesi
Mahallesi Köyü	Cerrahpaşa Mah.(Hobyar)	Tapu Tarihi	Muhtelif
Caddesi Sokağı	Davutpaşa Çeşmesi Sokağı	Pafta No	...
Mevkii	-	Ada /Parsel No	1135/50
Nitelik	Arsa	Cilt /Sayfa No/ Sıra No	Muhtelif
TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE FİİLİ DURUMU			
D-100 (E-5) Karayolu : 3,00 km.	Historia Avm: 1222,00 mt.		
Hekimoğlu Ali Paşa Caddesi: 81,00 mt	Koca Mustafa Paşa Caddesi: 91,00 mt.		
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı	E (X), H ()		
Yol (X), Su (X), Elektrik (X), Toplu Taşıma (X), Kanalizasyon (X)			
Varsa İşgalcisi	Yok		
Kullanım Şekli	Konut		
Varsa Muhdesatın Niteliği ve Yüzölçümü / Miktarı	--		
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU			
İmar Planında Ayrıldığı Amaç	Konut		
Plandaki Yapılaşma Şartları ve Yapılabilecek Toplam İnşaat Alanı	21.04.2025 tarih ve Ref.2025-52154 sayılı imar Durum Belgesine göre: İrtifası H: 12.50 mt., bina düzeni bitişik nizamdır.		
TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR			
1- Satış istenen taşınmaz mala emsal olması için yapılan piyasa araştırmasında; DAĞISTAN EMLAK tarafından mezkur taşınmazın arsa m2 si 105.000,00 TL bedel taktir edilmiştir. 2- Satış istenen taşınmaz mala emsal olması için yapılan piyasa araştırmasında; AKDENİZ EMLAK tarafından mezkur taşınmazın arsa m2 si 100.000,00 TL bedel taktir edilmiştir. 3- Satış istenen taşınmaz mala emsal olması için yapılan piyasa araştırmasında; URUÇ EMLAK tarafından mezkur taşınmazın arsa m2 si 95.000,00 TL bedel taktir edilmiştir.			
2025 Yılı Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri	Davutpaşa Çeşmesi Sokağı: 8.398,3 TL/m ²		

TAHMİN EDİLEN BEDEL

Yukarıda belirtilen bu hususlara; taşınmazın imar planında Konut alanında kalması, konumu ve bölgedeki daire fiyatları, ana caddeye yakınlığı ve kolay ulaşılabilir konumda olması, gibi hususları dikkate alınarak hesaplandığında arsa payının **17.60 m²** satış değerinin yaklaşık **100.000,00 TL** edeceği kanaatine varılmıştır.

PAY SATIŞI YAPILACAK MALİK LİSTESİ

S İ R A	AD-SOYAD	ARSA ALANI (m ²)	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ (m ² /TL)	TAHMİN EDİLEN TUTAR (TL)	TAHMİN EDİLEN TUTAR (YAZI İLE)
1	ALİ İHSAN ERDEM	352.04	10	200	100.000,00 TL	1.760.000,00 TL	(Birmilyon Yediyüzaltmışbin TL)

KOMİSYON BAŞKANI

Cihan KAN

ÜYE

Yener USTABAŞ

ÜYE

Murat HASDEMİR