

# KAYSERİ 3. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU'NDAN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

İlanın taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:  
İlan konusu, Melikgazi ilçesi, Köşkdaki mahallesi, Köşkdaki mevkii, Cilt /Sayfa No:  
İlan No: 87, Yüzölçümü: 9.940,00 m2, Ana Taşınmaz Niteliği: Tarla vasfındaki

9.940,00 m2

İlan Dosyasına sunulan bilirkişi raporunda "Satış konusu taşınmazın posta Söbeteşi sk. Melikgazi Kayseri'dir. Satış konusu taşınmaz, tapu kaydında İd. Taşınmaz üzerinde hissedarlar tarafından yapılan büyük bir kısmı enkaz taşınmaz mesken olarak kullanılan tek katlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın içerisinde geçen Hırkatepe sokağa, bir kısmı ise taşınmazın doğu cephesine sokağa cephele konumdadır. Taşınmaz üzerinde bulunan ve keşif malı ile değerlendirilmeler aşısında arz edilmiştir. Hırkatepe sokak üzeri doğu 14 ve 17 kapı numaralı meskenlerin fiilen enkaz halinde olduğu, 15 nolu olduğu, Hırkatepe sokağın batısında yer alan 10-12-16-18-20 kapı numaralı taşınmazın bulunduğu ve taşınmazın kullanılmadığı, 22 nolu meskenin fiilen kullanılmadığı, 22 nolu taşınmazın üzerindeki bir kısım yapıların cephele olduğu Toprakkale sokak üzeri numaralı meskenin de enkaz halinde olduğu ve fiilen kullanılmadığı, yine 23 nolu taşınmazın 5-33-27 ve 23 nolu meskenlerin sahiplerince fiilen kullanıldıkları gö-

İlgili Ortaklığın giderilmesi dosyasında yapı değeri hesaplanan Hırkatepe sokak üzerindeki taşınmazın kıymet takdirinin yapıldığı esnada yıkılmış ve enkaz halinde olduğundan bu taşınmazın değerlendirilmesi yapılmamıştır.)

**15 Nolu Mesken:** Uyguncu Çukur tarafından fiilen kullanılan meskenin posta adresi Söbeteşi sk. N: 15 Melikgazi Kayseri'dir. Yiğma Kargir tarzda inşa edilmiş, 3 katlı betonarme yapıdır. 3 oda+ salon+ antre+ mutfak+ banyo+ lv+ wc'den oluşmaktadır. Dış cephesi sıvalı ve boyalıdır. İç kapılar ve pencereler ahşap kaplıdır. Pencere ve pencerelerin dışında demir korkuluklar yapıldır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfakta tezgah ve dolabı yapıldır. Bölgede doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı soba ile ve suyu bulunmaktadır. Bu bina 3. sınıf malzeme ve işçilikle yapılmıştır. İnşaatından yaklaşık 1,40 metre yüksekliğinde kısmen taş duvar yapılmış, hatlısız ve harpuştasıdır. Bahçeye girişi sağ tarafta kömürlük bulunmaktadır.

**AK 22 NOLU MESKEN:** Taşınmazla ilgili ortaklığın giderilmesi davası olarak kullanılan taşınmazın boş olduğu, kullanılmadığı görülmüştür. Gültepe mah. Hırkatepe sk. N: 22 Melikgazi Kayseri'dir. Yiğma kargir tarzda müstakil evden oluşmaktadır. Yapının çatısı yapılmış olup, üzeri kiremit örtülmüştür. Ahşap kaplı girişi üzeri tahta kaplamalı, tahta üzeri toprak örtülüdür. 3 oda+ banyo, lv+ wc'den oluşmaktadır. Evin girişinde bulunan açık terasın

kapısı yapılmıştır. Dış cephesi sıvalı ve boyalıdır. İç kapılar ve pencereler ahşap kaplıdır. Pencere ve pencerelerin dışında demir korkuluklar yapıldır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfakta tezgah ve dolabı yapıldır. Bölgede doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı elektrik ve suyu bulunmaktadır. Bu bina 3. sınıf malzeme ve işçilikle yapılmıştır. İnşaatından yaklaşık 2,00 metre yüksekliğinde kısmen taş duvar yapılmış, bahçe kapısı yapıldır. Bu duvar toprak harçlı, hatlısız ve harpuştasıdır.

**NOLU MESKEN:** Bu yapı toplam 90 m2 olmasına rağmen; fiilen 45,09 m2 üzerinde bulunmaktadır. Bu yapıya ait değerlendirme sadece taşınmazın üzerinden yapılacaktır. Fiilen mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın posta adresi Söbeteşi sk. N: 5 Melikgazi Kayseri'dir. Bu yapı Söbeteşi sokak ile ilgili taşınmazın üzerindedir. Yiğma kargir tarzda inşa edilmiş bir katlı müstakil evden oluşmaktadır. Yapının çatısı yapılmış olup, üzeri kiremit döşelidir. Yapının döşemesi ahşap kaplıdır. Üzeri toprak örtülüdür. Bu yapı yaşam odaları+ antre+ mutfak+ banyo+ lv+ wc'den oluşmaktadır. Dış cephesi sıvalı ve boyalıdır. İç kapılar ve pencereler ahşap kaplıdır. Pencere ve pencerelerin dışında demir korkuluklar yapıldır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfak tezgah ve dolabı yapıldır. Bölgede doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı elektrik ve suyu bulunmaktadır. Bu bina 3. sınıf malzeme ve işçilikle yapılmıştır. İnşaatından yaklaşık 1,50 metre yüksekliğinde kısmen taş duvar yapılmış, hatlısız ve harpuştasıdır.

Odalar sıvalı ve boyalıdır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfakta tezgah ve dolabı yapıldır. Taşınmazın bulunduğu bölge doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı soba ile ısıtılmaktadır. Yapının elektrik ve suyu bulunmaktadır. Buna 3. sınıf malzeme ve işçilikle yapılmıştır. Taşınmazın arka tarafında ocak taştan yaklaşık 1,50 metre yüksekliğinde kısmen taş duvar yapılmış olup bu duvar toprak harçlı, hatlısız ve harpuştasıdır. Arka tarafta kömürlük olarak kullanılan basit bir yapı bulunmaktadır.

**D TOPRAKKALE SOKAK 33 NOLU MESKEN:** Bu yapının toplam alanı 185 m2 olmasına rağmen yapının 91,28 m2 satış konusu taşınmaz üzerindedir. Bu yapıya ait değerlendirme sadece taşınmaz üzerinde fiilen taşınmaz yönünden yapılacaktır. Fiilen mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın posta adresi: Gültepe mah. Toprakkale sk. N: 33 Melikgazi Kayseri'dir. Yiğma kargir tarzda yapılmış, zemin kat + 1. kattan oluşan iki katlı müstakil evden oluşmaktadır.

1. Kata harici merdivenle çıkılmaktadır. Evin çatısı yapılmış olup, üzeri kiremit döşelidir. B yapı yaşam odaları+ antre+ mutfak+ banyo+ lv+ wc'den oluşmaktadır.

Yapının giriş kapısı demir doğramadır. Dış cephesi tamamen sıvalı ve arka cephesi hariç boyalıdır. İç Kapılar ahşap doğrama, pencereler PVC, ısı camlıdır. Pencere ve pencerelerin dışında demir korkuluklar yapıldır. Odalar sıvalı ve boyalıdır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfak tezgah ve dolabı yapıldır. Taşınmazın bulunduğu bölge doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı soba ile ısıtılmaktadır. Yapının elektrik ve suyu bulunmaktadır. Bu bina 2. sınıf malzeme ve işçilikle yapılmıştır. Taşınmazın etrafında ocak taşından yaklaşık 1,50 metre yüksekliğinde kısmen taş duvar yapılmış olup, bu duvar toprak harçlı, hatlısız ve harpuştasıdır.

**E- TOPRAKKALE SOKAK 27 NOLU MESKEN:** Bu yapının toplam alanı 28 m2 olmasına rağmen; fiilen 11,39 m2'si taşınmaz üzerinde bulunmaktadır. Bu yapıya ait değerlendirme; sadece taşınmaz üzerinde kalan kısmı önünden yapılacaktır. Fiilen mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın posta adresi: Gültepe mah. Toprakkale sk. N: 27 Melikgazi Kayseri'dir. Yiğma kargir tarzda inşa edilmiş tek katlı müstakil evin çatısı yapılmış olup, üzeri kiremit örtülmüştür. Ahşap kaplı girişi üzeri tahta kaplamalı, tahta üzeri toprak örtülüdür. 3 oda+ banyo, lv+ wc'den oluşmaktadır.

Yapının giriş kapısı demir doğramadır. Dış cephesi kısmen sıvalı ve boyalıdır. İç kapılar ve pencereler ahşap doğrama olup, pencerelerin dışında demir korkuluklar yapıldır. Odalar sıvalı ve boyalıdır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfak tezgah ve dolabı yapıldır. Taşınmazın bulunduğu bölge doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı soba ile ısıtılmaktadır. Yapının elektrik ve suyu bulunmaktadır. Bu bina 3. sınıf malzeme işçilikle yapılmıştır. Taşınmazın etrafında ocak taşından yaklaşık 1,50 metre yüksekliğinde kısmen taş duvar yapılmış olup, bu duvar toprak harçlı hatlısız ve harpuştasıdır.

**F-TOPRAKKALE SOKAK 23 NOLU MESKEN;** Bu yapının toplam alanı 50 m2 olmasına rağmen fiilen 6,22 m2'si taşınmaz üzerinde bulunmaktadır. Bu yapıya ait değerlendirme sadece taşınmaz üzerinde kalan kısmı önünden yapılacaktır. Fiilen mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın posta adresi: Gültepe mah. Toprakkale sk. N: 23 Melikgazi Kayseri'dir. Yiğma kargir tarzda inşa edilmiş tek katlı müstakil evin çatısı yapılmış değildir. Bu yapı yaşam odaları+ antre+ mutfak+ banyo+ lv+ wc'den oluşmaktadır. Yapının giriş kapısı demir doğramadır. Dış cephesi kısmen sıvalı ve boyalıdır. İç kapılar ve pencereler ahşap doğrama olup, pencerelerin dışında demir korkuluklar yapıldır. Odalar sıvalı ve boyalıdır. Zeminler şap beton kaplamadır. Mutfak tezgah ve dolabı yapıldır. Taşınmazın bulunduğu bölge doğalgaz hizmetinden yararlanmakta olmasına rağmen bu yapı soba ile ısıtılmaktadır. Yapının elektrik ve suyu bulunmaktadır. Bu bina 3 sınıf malzeme ve işçilikle yapılmıştır." denilmektedir.

**İMAR DURUMU:** Melikgazi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Harita Şefliğinin 23/07/2013 tarih ve 5722 sayılı yazısında "Kayseri İl, Melikgazi ilçesi, Köşkdaki mevkii 417 ada, 87 parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 5 katlı konut alanı, yol ve park alanında kalmaktadır" denilmektedir.

**KİYMETİ:** 16.512.495,00 TL

**KAYDINDAKİ ŞERHLER:** Taşınmazın üzerinde Satış Memurluğumuzun 19/07/2013 tarih ve 2013/15 satış sayılı yazısı ile satışa arz şerhi ile; Hissedarlardan Adem Ünsal'ın hissesinde Gevher Nesibe Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 24/05/2013 tarih 7826 sayılı Kamu Hacı vardır.

**1. SATIŞ GÜNÜ** : 17/01/2014 günü 11.00-11.05 - arası  
**2. SATIŞ GÜNÜ** : 12/02/2014 günü 11.00-11.05 - arası  
**SATIŞ YERİ** : KAYSERİ ADLİYESİ A BLOK 1. KAT 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ DURUŞMA SALONU

**SATIŞ ŞARTLARI:** 1-Yukarıda Tapu Kaydı, Genel Özellikleri ve Kıymeti belirtilen taşınmazın ihalesi 17/01/2014 CUMA günü 11.00-11.05'e kadar Kayseri Adliyesi, A Blok 1. Kat 3. Sulh Hukuk Mahkemesi Duruşma Salonunda yapılacak olup, 1. ihale günü tahmin edilen kıymetin % 50'sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur.

Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa taşınmaz en çok arttırının taahhüdü baki kalmak şartıyla 12/02/2014 ÇARŞAMBA GÜNÜ aynı yer ve saatinde taşınmaz ilanda gösterilen müddet sonunda en çok arttırana ihale edilecektir. Şu kadarki; Artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin % 50'sini bulması ve satış isteyenine alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

Açık arttırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci ihale tarihinden yirmi gün önce başlar, ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonuna sona erer; ikinci ihalede ise elektronik ortamda teklif verme birinci ihalede sonraki beşinci gün başlar, ikinci ihalenin tamamlanacağı 12/02/2014 tarihinden önceki gün sonuna sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz; teklif vermeden önce, ihaleye çıkarılan malın muhammen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur. Elektronik ortamda teklif verecekler için Adalet Bakanlığı Resmi İnternet Sitesinde mevcut e-satış portalı üzerinden Satış Memurluğumuz birim kodu olarak (Birim kodu: 1032684) esas alınması ve mutlaka Memurluğumuzun 2013/15 Satış Dosya numarasının belirtilmesi gerekmektedir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi (%20 Teminat: 3.302.499,00 TL) nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri, elektronik ortamda teklif vererek artırma katılacaklarda yine teminat göstermesi gerekmektedir. (İİK. Md. 124/3). İhaleye fiziken iştirak edecek veya teklifte bulunacak gerçek veya tüzel kişiler Teminat bedelini ihaleye katılmadan önce iş bu dosya adına Kayseri 3. Sulh Hukuk Mahkemesince açılmış bulunan Kayseri Vakıfbank Merkez Şubesi (Şube Kodu: 033) nezdindeki TR600001500158007300747803 IBAN numaralı hesaba katılımcı tarafından T.C. Kimlik veya Vergi Numaraları yazılı vaziyette yatırılmış olması ve banka dekontunun aslının ibraz edilmiş olması gerekmektedir. Sadece elektronik ortamda teklif verecek gerçek veya tüzel kişiler ise Teminat Bedellerini yine Adalet Bakanlığı Resmi İnternet Sitesinde mevcut e-satış portalı üzerinden tanınmış bulunan hesaba yine elektronik ortamda yatırılacaktır. Banka hesabına yatırılan teminat bedellerinin iadesi yine banka hesabı üzerinden yatan kişinin hesabına yapılacaktır.

Bu gayrimenkul üzerinde hakları olan alacaklıların iştiraki halinde alacağı mezkur nispet raddesinde ise İİK. Md. 124/4 gereğince ayrıca pey akçesi veya teminat aranmaz. Satış peşin para iledir. Alıcı istediğinde 10 günün geçmemek üzere mehil verilebilir. KDV, Damga Vergisi, Tapu Alım Harcı gayrimenkulün tahliye ve teslim masrafları ile yasalarda alıcıya yüklenen her türlü vergi ve giderler alıcıya aittir. Yukarıda yazılı Taviz Bedeli, Tellaliye, Tapu Satım harcı ve taşınmazın ayırından doğan birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (Vergi, Harç oran ve cinslerinde yasal değişiklik yapılması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır.)

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133'üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir. İş bu ilan tapu kayıtlarında adresleri bulunmayan bütün ilgililere tebliğ yerine geçer.

6- Satış iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş, taşınmazla ilgili dosyada mevcut her türlü bilgi ve belgeyi görmüş okumuş biliyor sayacakları, Ayrıca Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Gayrimenkul hukuku ile ilgili hakları için 2644 Sayılı Tapu Kanunu hükümleri saklı tutulduğundan bilinenek ihale öncesi ilgililerinin kendi durumlarını bu yasa çerçevesinde değerlendirerek lüzumlu bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra ihaleye katılmaları gerektiği, ihale yapılmış olsa dahi bu yasaya aykırılık tespiti halinde her türlü yasal sorumluluk alıcı veya alıcılara ait olacaktır. Başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/15 Satış sayılı dosya numarasıyla Memurluğumuza başvurmalan ilan olunur.

(İİK m. 126) (\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

\* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

(B; 74372-1801) (www.blk.gov.tr)