

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : A-) TAPU KAYDI: Konya ili, Meram ilçesi Aşkan Mahallesi cilt 10, sayfa no 920, ada 1593, imar pafta 1813, kadaströ pafta 239, parsel 36 da kayıtlı 26.206,66 m² Yüzölçümlü arsa ana nitelikli taşınmazdaki borçluya ait 756/1620 hisse satılarak paraya çevrilecektir. Arsa üzerinde bulunan B+2+Ç katlı, her blokta 4 er daire bulunan 27 adet blok ve her blokta 2 şer adet tripleks daire bulunan 2 adet bloktan oluşan fakat, tapuda arsa vasıflı görünen, toplamda 108 adet normal daire ile, 4 adet tripleks daireden oluşan 112 adet bağımsız bölümlü meskenlerdir.

B-)YAKIN ÇEVRE İLE ULAŞIMI, ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ VE KONUMU: Söz konusu binanın bulunduğu Meram ilçesi Aşkan Mahallesinde hem mesken hem de işyerleri bulunmaktadır. Bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup, yüksek rayiçli bir bölgededir.Bina şehir merkezinde olup, alışveriş merkezlerine ve toplu taşıma araçları (otobüs, dolmuş) duraklarına yakın konumda bulunmaktadır. Kooperatif binaları Yaka Caddesi üzerinde olup, tam önünde Meram Belediyesi Konevi Kültür Merkezi, 1000-m. Yakınında Selçuk Üniversitesi Eğitim Fakültesi bulunmaktadır. Binalar imar durumuna göre; blok yapı nizamına sahip olup, 2 kata imarlıdır. Etrafında aynı özelliklere sahip 1 ve 2 katlı meskenler bulunmaktadır.

C-) ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ: Kooperatifin başlangıcı 1999 yılı olup inşaatlar yaklaşık 10 yıllık periyot içerisinde; yapılmış, arsa sahibine ait gözüken binaların bazıları çeşitli kademelerde hala inşaat halinde olup, halihazırda inşaat çalışmaları devam etmemektedir. Kooperatife ait binaların inşaat ruhsatı bulunmakta fakat iskan ruhsatı bulunmamaktadır. Gayrimenkul 26.606,66-m². yüzölçümlü arsa üzerinde olup, her blokta 4'er daire bulunan 27 adet blok ile her blokta 2'şer adet bloktan oluşan toplam 108 adet mesken bulunmaktadır. Bunlardan 62 adet normal daire arsa sahibine ait, 46 adet normal daire ile 4 adet tripleks daire ise kooperatif üyelerine aittir. (Kooperatifin arsa üzerindeki hisse oranı da bunu göstermektedir.)Kıymet takdiri de kooperatife ait olan dairelere yapılmış olup, arsa sahiplerine ait olan 62 adet normal daire bunun dışında tutulmuştur. Kıymet takdiri istenilen meskenlerden 4 değişik bina için ayrı ayrı değişikliklerine göre değerlendirilmeler yapılmış ve bu değerlendirmeler ışığında değerleri belirlenmiştir.

a-) Normal dairelerin değerlendirilmesi,

b-) Tripleks dairelerin değerlendirilmesi,

c-) Normal dairelerden eksik imalatları olan dairelerin değerlendirilmesi,

d-) Tripleks dairelerden eksik imalatları olan dairelerin değerlendirilmesi,

Ana gayrimenkullerin giriş kapısı ve merdiven korkulukları ferforje doğramadan yapılmıştır. Binanın giriş kısmının zemini, merdivenlerin döşeme ve basamakları mermer kaplama olup, giriş kısmı ile diğer bölümlerin duvarlarının 1 m. Yükseklikteki kısımları mermer kaplama, kalan bölümleri ise siva üstü plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi ise; bodrum kat tavanı seviyesine kadar dekoratif taş kaplama (tripleks dairelerin bulunduğu bloklar bu seviyeye kadar mermer kaplama yapılmıştır.) yapılmış, geri kalan bölümlerine beton siva üzeri boya yapılmıştır. Ana gayrimenkulde asansör bulunmamakta ve bina çekme mesafelerine uygun olarak inşa edilmiş olup, bahçe düzenlemeleri yapılmamış, yapılaşma tamamlanmış fakat bazı bloklarda inşaat devam etmektedir.Binaların tamamı kombi sistemli yerden ısıtmalı ve doğalgazlıdır.

D-) KIYMET TAKDİRİ YAPILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ:

A-) NORMAL DAİRELERİN:

Kıymet takdiri yapılan meskenlerden, normal dairelerin bulunduğu 11 adet blokta; her katta iki adet, toplamda 4 adet daire bulunmakta ve bu dairelere ait bodrum ve çatı katında ilave mekanlar (garaj ve depolar) bulunmaktadır. Bloktaki 4 adet bağımsız bölümün de eşit miktarda brüt alana sahip olduğu ve bu bloklardan her birinin brüt inşaat alanının 1132-m². Olduğu hesaplanmış dolayısıyla her bir bağımsız bölümün brüt alanının (1132/4) 283-m². Olduğu tespit edilmiştir.Bu dairenin net (faydalı) alanları; (havalandırmalar, baca boşlukları, balkonlar, merdiven sahanlığı, sıvalar, vb. alanlar düşüldükten sonra) 150-m². Nin üstündedir.Dairelerde 3 oda, L salon (oturma odası ile salonun arası açılmış), mutfak, antre, lavabo-wc, banyo ve 2 adet balkonun bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca her bağımsız bölümün bodrum katta brüt 25-m². Deposu ile 40-m² Dışarıdan açılıp kapanan plastik kapı ile girilen araba garajı bulunmakta, birde çatı katında içerisinde 2 oda, banyo-lavabo-wc, mutfak nişi ve terası bulunan brüt 54-m².lik daire eki depoları da bulunmaktadır.Dairenin giriş kapıları çelik kapı, iç kapıları ise; Amerikan panel kapıdır.Banyo ve wc kapıları ile pencereleri ise; pvc doğrama olup pencereler çift camlıdır.Salon ve odaların zeminleri laminant parke, antre, mutfak, balkonlar ve ıslak hacimlerin zeminleri ise seramiktir.Odalar ve antrenin duvarları alçı siva üstü plastik boyalı, mutfak, lavabo, banyo ve wc nin duvarları ise; tavana kadar fayans kaplamadır.Mutfakta; mutfak dolapları ve tezgahı, antrede vestiyer mevcuttur.Dairedeki tüm odalarla mutfaka asma tavan yapılmış ayrıca salona şömine, mutfak balkonuna da barbekü yapılmış, balkon korkulukları da dekoratif mermer korkuluk yapılmıştır.İsınma şekli kombi sistem, yerden ısıtmalı kaloriferli olup doğalgazlıdır.4 ve 6 dış kapı nolu bloklar kuzey ve güney cepheleli olup, kalan blokların hepsi doğu batı cephelidir.Bu dairelere ait çatı katındaki daire eki depo şeklindeki odaların ise; dış kapıları çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel kapı, pencereleri pvc doğrama ve çift camlı, tabanları laminant kaplama, terasın tabanı ve banyo bölümü taban ve duvarları komple seramik kaplama tüm tavanları ahşap lambri ile kaplanmıştır.Mutfak nişinde dolap ve tezgahı bulunmaktadır.Bu bölümler ayrı olarak kombili olarak ısıtılmakta ve ayrı olarak çoğunluğu kiraya verilmiş bulunmaktadır. 43 Adet tam bitmiş normal dairenin keşif tarihindeki bedeli 9.460.000,00-TL.dir.

B-)TRİBLEKS DAİRELERİN:

Kıymet takdiri yapılan meskenlerden, tripleks dairelerin bulunduğu 2 adet blokta; her blokta iki adet ikiz, toplamda 4 adet tripleks, daire bulunmaktadır. Bloktaki 2 adet bağımsız bölümün de eşit miktarda brüt alana sahip olduğu ve bu bloklardan her birinin brüt inşaat alanının 1132-m² olduğu hesaplanmış, dolayısıyla her bir bağımsız bölümün brüt alanının (1132/2) 566-m². Olduğu tespit edilmiştir.Bu dairenin net (faydalı) alanları; (havalandırmalar, baca boşlukları, balkonlar, merdiven sahanlığı, sıvalar, vb. alanlar düşüldükten sonra) 150-m².nin üstündedir. Tripleks dairelerin bodrum katında brüt 110-m². Olan depoları ile 40-m². Dışarıdan açılıp kapanan plastik kapı ile girilen araba garajı bulunmaktadır. Dairelerin brüt 150 m² alan zemin katında; daire girişi olan bölüm ile 1 oda, 1 salon (salonun içerisinde şömine yapılmış), mutfak, antre, lavabo-wc, banyo ve 2 adet balkonun bulunduğu tespit edilmiştir. Yine brüt 150 m² alana sahip olan 1.katında ise; 3 adet içerisinde duşları bulunan yatak odası, oturma odası ve banyo ile 2 adet balkon bulunmaktadır. Yaklaşık brüt 75-m² alanlı tripleks kat olan çatı katında ise; birisi duşlu olmak üzere 2 oda, mutfak nişi, lavabo-wc, banyo ile 40-m² civarı teras bulunmaktadır.Dairelerin giriş kapıları çelik kapı, iç kapıları ise; Amerikan panel kapıdır.Banyo ve wc kapıları ile pencereleri ise; pvc doğrama olup pencereler çift camlıdır.Salon ve odaların zeminleri laminant parke, antre, mutfak, balkonlar ve ıslak hacimlerin zeminleri ise seramiktir.Odalar ve antrenin duvarları alçı siva üstü plastik boyalı, mutfak, lavabo, banyo ve wc ' nin duvarları ise; tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfakta; mutfak dolapları ve tezgahı, antrede vestiyer mevcuttur.Dairedeki tüm odalarla mutfaka asma tavan yapılmış, ayrıca salona şömine, teras balkonuna da barbekü yapılmıştır. Daire içerisindeki merdivenler mermer kaplama olarak yapılmıştır.İsınma şekli kombi sistem yerden ısıtmalı kaloriferli olup doğalgazlıdır.Her iki bloktaki tripleks daireler kuzey ve güney cephelidir.

2 Adet tam bitmiş tripleks dairenin keşif tarihindeki bedeli; 410.000,0-TL. ve 400.000,00-TL =810.000,00-TL

C-) NORMAL DAİRELERİN EKŞİK İMALATLARI OLANLAR:

Kıymet takdiri yapılan meskenlerden, normal dairelerin bulunduğu 11 adet blokta her katta 2 adet, toplamda 4 adet daire bulunmakta ve bu dairelere ait bodrum ve çatı katında ilave mekanlar (garaj ve depolar) bulunmaktadır.Bloktaki 4 adet bağımsız bölümün de eşit miktarda brüt alana sahip olduğu ve bu bloklardan her birinin brüt inşaat alanının 1132-m² olduğu hesaplanmış, dolayısıyla her bir bağımsız bölümün brüt

kaplama, tüm tavanları ahşap lambri ile kaplanmıştır. Mutfak nişinde dolap ve tezgahı bulunmaktadır. Bu bölümler ayrı olarak kombili olarak ısıtılmakta ve ayrı olarak çoğunluğu kiraya verilmiş bulunmaktadır. Tüm bu dairelerin hepsi de doğu batı cephelidir.

3 Adet tam bitirilmemiş eksikliği olan normal dairelerin keşif tarihindeki bedeli: 140.000,00-TL, 150.000,00-TL, 150.000,00-TL = 440.000,00-TL

D-) TRİBLEKS DAİRELERİN EKŞİK İMALATLARI OLANLAR:

Meskenlerden, tripleks dairelerin bulunduğu 2 adet blokta; her blokta 2 adet ikiz, toplamda 4 adet tripleks daire bulunmaktadır. Bloktaki 2 adet bağımsız bölümünde eşit miktarda brüt alana sahip olduğu ve bu bloklardan her birinin brüt inşaat alanının 1132-m2 olduğu hesaplanmış, dolayısıyla her bir bağımsız bölümün brüt alanının (1132/2) 566 m2 olduğu tespit edilmiştir. Bu dairenin net (faydalı) alanları; (havalandırmalar, baca boşlukları, balkonlar, merdiven sahanlığı, sıvalar, vb. alanlar düşüldükten sonra) 150-m2 nin üstündedir. Tripleks dairelerin bodrum katında brüt 110-m2 olan depoları ile 40-m2 dışardan açılıp kapanan plastik kapı ile girilen araba garajı bulunmaktadır. Dairelerin brüt 150-m2 olan zemin katında; daire girişi olan bölüm ile 1 oda, 1 salon (salonun içerisinde şömine yapılmış), mutfak, antre, lavabo-wc, banyo ve 2 adet balkonun bulunduğu tespit edilmiştir. Yine brüt 150-m2 alana sahip olan 1.katında ise; 3 adet içerisinde duşları bulunan yatak odası, oturma odası ve banyo ile 2 adet balkon bulunmaktadır. Yaklaşık brüt 75-m2. Alanlı tripleks kat olan çatı katında ise; birisi duşlu olmak üzere 2 oda, mutfak nişi lavabo-wc, banyo ile 40-m2 civarı teras bulunmaktadır.

1-) Kıymet takdiri yapılan 50 dış kapı numaralı tripleks dairesinde;

Dairedeki kaba inşaat tamamlanmış olup, onun haricinde olan hiçbir inceleme yapılmamış, iç bölümler kaba sıva halinde bırakılmıştır.

Bu tripleks daire de kuzey ve güney cephelidir.

2-) Kıymet takdiri yapılan 46 dış kapı numaralı tripleks dairesinde;

Dairenin giriş kapıları çelik kapı, iç kapıları ise; Amerikan panel kapıdır. Banyo ve wc kapıları ile pencereleri ise pvc doğrama olup pencereler çift çamlıdır. Salon ve odaların zeminleri laminant (parke, antre, mutfak, balkonlar ve ıslak hacimlerin zeminleri ise seramikdir. Odalar ve antrenin duvarları alçı sıva üstü plastik boyalı, mutfak, lavabo, banyo ve wc nin duvarları ise; tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfakta; mutfak dolapları ve tezgahı, antrede vestiyer mevcuttur. Dairedeki tüm odalarla mutfaka asma tavan yapılmış ayrıca salona şömine, teras balkonuna da barbekü yapılmıştır. Daire içerisindeki merdivenler mermer kaplama olarak yapılmıştır. Isınma şekli kombi sistem, yerden ısıtmalı kaloriferli olup doğalgazlıdır. Her iki bloktaki tripleks daireler kuzey ve güney cephelidir. Dairede genel olarak imalatlar tamamlanmış olup, garaj kapısı, daire içerisinde tüm sıhhi tesisat malzemeleri ile elektrik tesisat malzemeleri yapılmamıştır. Ayrıca ıslak hacimlerdeki bazı pvc kapılar takılmamıştır. Salonda diğer bloklarda yapılan şömine bu dairede yapılmamıştır. 2 Adet tam bitirilmemiş eksikleri olan, tripleks dairenin keşif tarihindeki bedeli; 390.000,00-TL VE 250.000,00-TL = 640.000,00-TL.

Olmak üzere borçlunun taşınmazdaki . 756/1620 hissesi 9.460.000,00-TL + 810.000,00-TL + 440.000,00-TL + 640.000,00-TL = **11.350.000,00-TL** muhammen bedelle satışa çıkarılmıştır. (30.03.2012 tarihli bilirkişi raporuna göre). Tapuda borçluya ait daireler belli olmadığından tek tek daire satışı yapılamayacak olup, tüm taşınmazdaki borçlunun hissesi satılarak paraya çevilecektir.

NOT: Konya 3. İcra Hukuk Mahkemesinde 2012/366 esas numarasıyla kıymet takdirine itiraz davası açılmış, ancak 07.03.2013 tarih ve 2013/211 karar sayılı ilam ile davanın reddine karar verildiğinden, İcra Müdürlüğüne yapılan kıymetler üzerinden satışa çıkarılmıştır.

Adresi : Konya ili Meram ilçesi Aşkan Mahallesi Alakent Sokak, S.S.Hanedan Konut Yapı Kooperatifi, N: 4,6,38,40...60,62,64 Meram / Konya

Yüzölçümü : 26.206,66-m2

İmar Durumu : Parsel imar planında kısmen mesken kısmen de trafo sahasına isabet etmektedir. İnşaat nizamı 2 kat mesken sahası-trafodur.

Kıymeti : **11.350.000,00-TL**

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : S.S.Hanedan Konut Yapı Kooperatifi'nin 750/1620 hissesi üzerinde Elmas Kal, Fatma Kal, Abdullah Yıldız, Hasan Hüseyin Yıldızoğlu, Ayten Mortonaltı, Alim Büyükağaçlı ve Emine Yıldız lehine (432.000,00-TL.) si bedelle ve 5 yıl müddetle **VEFA HAKKI** (29.12.1987, Yevmiye: 6830) bulunmaktadır.

20.Vefa (Gerİ Alım) Hakkı: Vefa hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır (MK.736). Bu hakkın azami etki süresi de serh tarihinden itibaren on yıldır. Bu sürenin sonunda malik talebi ile terkin edilebilir. Taşınmaz üzerindeki serh ile birlikte satılacaktır.

1. Satış Günü : 21/01/2014 günü 14:00 - 14:05 arası

2. Satış Günü : 21/02/2014 günü 14:00 - 14:05 arası

Satış Yeri : Konya/Karatay Akabe Mahallesi Cemil Çiçek Caddesi Yeni Adliye Sarayı A-Blok Zemin Kat N:Z/20 Mezat Salonu

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50 sini ve rüçhanlı; alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. **(Nakit olarak yatırılacak teminatlarda; İhaleye katılmak isteyenlerin taşınmazın değerinin %20 sini Konya 5.İcra Müdürlüğü'nün Konya Vakıflar Bankası Adliye Sarayı şubesinde bulunan TR46 0001 5001 5800 7290 4954 46 nolu hesaba ihale saatinden önce yatırılması dekontunun ihale sırasında ibraz etmeleri)** Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Telliye resmi, taşınmazın ayından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan İddialarını 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 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, ihale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet almaksızın dairemize 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. Adına tebligat çıkartılıp bila tebliğ dönen ilgililerin ve İİK.nun 127.maddesine göre SATIŞ İLANININ tebliğ adresleri tapuda kayıtlı olmayan alakadarlara gönderilen, ebligatların, tebliğ imkansızlığı halinde iş bu satış ilanı ve elektronik ortamda yapılan ilan "**elektronik ortamda ilan yapılmıştır.**" tebliğ yerine geçer.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi okumaları ve müddetleri içinde ihale etmeleri esastır.