

T.C.
S VEREK
CRA DA RES
2024/2232 TLMT.

TA INMAZIN ELEKTRON K SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI

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

1 NO'LU TA INMAZIN

Özellikleri : Tapu kaydına göre anlıurfa li Siverek İlçesi Anacak Mahallesi 89 Parselde bulunan Ba ımsız Bölüm Nitelik: Tarla Yüzölçümü: 212.600,00 m2 olan ta inmaz borçlu adına kayıtlıdır ve borçlu adına kayıtlı 1/8, 1/96, 1/96 ve 7/64 hisseleri dosyamızdan satı a çıkarılmıştır. Bilirki i raporuna göre:" cra konusu anlıurfa li, Siverek İlçesi, Anacak Mahallesinde kâin 89 parsel sayılı ta inmazın alanları yukarıda belirtilmi olup, bu ta inmaz üzerinde genel itibariyle kuru tarım yapılmaktadır. Ke if günü zeminde bir kısmının mercimek ekili oldu u bir kısmında sürülü ancak ekili olmadı ı görülmü tür. Ayrıca ta inmazın içerisinde ke if tarihi itibariyle ekili olmayan ta lık alan da mevcuttur. Kıymet takdirine konu olan Siverek İlçesi Anacak Mahallesi 89 parsel sayılı ta inmaz imar planı sınırı dı ındadır. Bedel tespiti yapılan ta inmazın, Siverek İlçe merkezine uzaklı ı yakla ık 38 km mesafededir.Ta inmazın bulundu u yer mikro klima bir yapı arz etmektedir. Yöremizde Hububat, baklagil yeti tiricili i yaygın olarak yapılmaktadır. Bu özelliklerde ta inmazın de erini arttırmaktadır. Bölgedeki tarıma elveri li arazilerin co rafik ve topo rafik konumu mevcut tarım yapılabilir arazilerin de erini arttırmaktadır. cra konusu ta inmaz yöre halkı arasında alım-satımları oldukça ra bet gören ta inmazlardandır. Sosyolojik olgu haline gelen yöre insanın topra a sahip olma arzusu gibi etkenler ta inmazların de erini do rudan do ruya etkileyen nedenlerdendir. Ta inmazın mü terekli hisse oranına sahip olması yani mü tere inin bulunması arazinin tarımsal açıdan geli tirilmesi ve üzerinde tam hâkimiyet kurulamaması nedeniyle negatif yönde olumluluk arz etmektedir. cra konusu ta inmazla ilgili olarak yapılan gözlemler, inceleme ve ara tırmalar dikkate alındı ında; cra konusu ta inmaz yukarıda izah edildi i üzere, e im, ta lılık ve bitki yeti tirme kabiliyeti ve arazi kullanım kabiliyeti (AKK) bakımından genel yapı olarak 2. Sınıf kuru tarım arazisi vafında oldu u görü ve kanaatine varılmıştır. Parsel içerisinde ekilemeyen demir girmez ve ta lık alanlarda mevcuttur. cra konusu ta inmazın kıymet takdiri hesaplamalarında; anlıurfa Ticaret Borsasındaki 1 kg ürünün satı fiyatları, Siverek İlçe Tarım ve Orman Müdürlü ünün verileri, ta inmazın konumu, alanı, çevresel özellikleri, ula ım olanakları ve çevrede yapılan piyasa ara tırması sonucunda kıymet takdiri yapılmıştır.Toprak yapısı itibariyle, killi-tınlı bir yapıya sahip, % 1-3 e imli, tuzluluk, çoraklık, erozyon ve drenaj sorunu olmayan, organik maddece normal, kahverengi toprak grubundan, orta profilli olan, bu ta inmazın e ime, derinli e ve ta lılı a ba lı olarak ekilebilir alanlar 2. Sınıf kuru tarım arazisi niteli inde oldu u görü ve kanaatine varılmıştır. Ke if günü zeminde ve uydu görüntüleri üzerinde yapılan inceleme neticesinde parsel içerisinde yakla ık 60.600,00 m² ta lık alan bulunup tarımsal üretim yapılmadı ı ve 152.000,00 m² kısmının tarım arazisi oldu u tespit edilmi tir. Parsel mü terek oldu undan ve mü tereklerden kimin nereyi kullandı ı bilinmedi inden ilgili hesaplamalar yapılarak parselin kıymet takdiri yapılmıştır. cra konusu bu ta inmazın m² birim fiyatının ekilebilir alanlar için parsel mü terek oldu undan, 65,00 TL/m² ile 75,00 TL/m² arasında olabilece i, ortalama satı fiyatının ise 70,00 TL/m² olabilece ini tahmin ve takdir etmekteyiz. cra konusu bu ta inmazın m² birim fiyatının ta lık alanlar için 25,00 TL/m² ile 35,00 TL/m² arasında olabilece i, ortalama satı fiyatının ise 30,00 TL/m² olabilece ini tahmin ve takdir etmekteyiz. Ekilebilir Alanın Zemin Bedeli : 152.000,00 m² x 70,00 TL/m² = 10.640.000,00 TL, Ta lık Alanın Zemin Bedeli : 60.600,00 m² x 30,00 TL/m² = 1.818.000,00 TL, Toplam Zemin Bedeli: 10.640.000,00 TL + 1.818.000,00 TL= 12.458.000,00 TL'dir. Ke if günü yapılan inceleme neticesinde; de erlemeye konu olan ta inmaz üzerinde 1 adet tek katlı yı ma yapının yer aldı ı tespit edilmi tir. (*2025 yılı Yapı Yakla ık Birim Maliyetleri Hakkında Tebli henüz yayımlanmadı undan hesaplamalarda 2024 yılı Yapı Yakla ık Birim Maliyetleri Hakkında Tebli dikkate alınacaktır.) Yapı, 2B yapı grubu sınıfına girmekte olup 20 ubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevre, ehircilik ve klim De i ikli i Bakanlı ının Mühendislik ve Mimarlık Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yakla ık Birim Maliyetleri Hakkında Tebli ' e göre 2B yapı sınıfının birim maliyeti, 5.250,00 TL/m² dir. Yapılan ölçümler neticesinde, ta inmaz üzerinde yer alan yı ma yapının 220,00 m² oldu u tespit edilmi tir. Hesaplama bu alan dikkate alınacaktır. Yapılar kullanılmaktan yıpranmı oldu undan A inma Paylarına li kin Oranları Gösteren Cetvele göre %25 yıpranma payı dü ülecektir. Yapı alanı : 220,00 m² , Birim fiyatı : 5.250,00 TL/m² , Yapı bedeli : 220,00 m² x 5.250,00 TL/m² x (1-0,25) = 866.250,00 TL'dir. Toplam Bedel : Zemin Bedeli + Yapı Bedeli, Toplam Bedel : 12.458.000,00 TL + 866.250,00 TL= 13.324.250,00 TL'dir. Tapu kayıtlarına göre borçlu M*** G*** nın tapu kaydındaki hisse oranları ve hissesine dü en toplam bedeli a a ıda gösterilmi tir. 13.324.250,00 TL x 4/576 = 92.529,51 TL , 13.324.250,00 TL x 1/8 = 1.665.531,25 TL , 13.324.250,00 TL x 1/96 = 138.794,27 TL , 13.324.250,00 TL x 1/96 = 138.794,27 TL, 13.324.250,00 TL x 7/64 = 1.457.339,84 TL, Toplam Hisse Bedeli = 3.492.989,14 TL'dir" ekinde beyan bulunulmu tur. **Dosyamızdan ta inmazın borçlu adına kayıtlı 1/8, 1/96, 1/96 ve 7/64 hisseleri satı a çıkarılmış oldu undan ta inmazın tamamı tescil ve teslim edilmeyecektir.**

Adresi : Bilirki i raporuna göre; Anacak Mahallesi 89 Parsel Siverek / ANLIURFA

Yüzölçümü : Bilirki i raporuna göre; 212.600,00 m2

Arsa Payı : -

mar Durumu : Bilirki i raporuna göre; " Kıymet takdirine konu olan Siverek İlçesi Anacak Mahallesi 89 parsel sayılı



ta inmaz imar planı sınırdı ındadır. "

Kıymeti : **Bilirki i raporuna göre;** 3.400.459,63 TL (Ta inmazın 1/96, 1/8, 7/64 ve 1/96 hisselerinin de erlerinin toplamı)

KDV Oramı : %20

Kaydındaki erhler:

BEYAN: 28/11/1977 Tesis Tarihli 749 Yevmiye Sayılı " 1757 Sayılı Yasanın 93. Maddesi Gere ince Tapulula tırma erhi Verildi" Lehtar : Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlü ü

Tarım ve Orman Bakanlığı ı Tarım Reformu Genel Müdürlü ü Sayı : E-34332559-230.99-24248115 yazısı ile " *söz konusu ta inmazların bu hüküm doğrultusunda ifraz ve hisselendirme yapılmaksızın aynen Türkiye Cumhuriyeti vatanda larına satı ında herhangi bir sakınca bulunmadı ı, bununla birlikte bu tür konularla ilgili görü lerin Tarım Orman l Müdürlüklerinden daha kısa sürede alınabilece i, alıcının yabancı ülke vatanda ı olması durumunda ise Tarım Orman l Müdürlüklerinden yabancılara satı yönünde izin alınmadan i lem yapılmaması gerekti i hususunda rica olunur*" ekinde cevap verilmi tir.

TA INMAZIN TESC L ÜZER NDEK TÛM BEYAN VE ERHLERLE B RL KTE VER LECEKT R. D ER HUSUSLAR TAPU KAYDINDAK G B D R.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 13/08/2026 - 10:08 ----- Biti Tarih ve Saati : 20/08/2026 - 10:08
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 15/09/2026 - 10:08 ----- Biti Tarih ve Saati : 22/09/2026 - 10:08

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralı ında açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin 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 geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen 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, 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 ilerinin, 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 ekinde 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 ekinde 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-Varisa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta inmaz üzerindeki haklarını, hususiyile faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müşbitesiyle 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, satın bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiği 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 satın masraflarından düşülmek 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 edildiği hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satın alan katılanlar bütün ekleriyle birlikte artnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Borçluya ait tapu harcı (binde 20) ise satın bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmiş vergiler satın 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.*)

13- haleye katılacakların taahhüt bizzati görmesi, incelemesi ve ara tırması gerekmektedir. halesi yapılacak taahhütte var olabilecek herhangi bir hasar veya olumsuzluk halinde Dairemizin herhangi bir hukuki sorumluluğu bulunmayacak olup hale alıcısının taahhütün mevcut halini bilerek ihaleye katıldığının kabulü ile ihalenin kesinleşmesi üzerine tescili / teslimi yapılacaktır.

14- İlgililere satın ilanının K 127. Maddesi gereğince tebliğ çıkarılacak, Tapuda adresi bulunmayan, mernis adresi de olmayan adli tebliğati iade olan ilgililer hakkında gazetede yayınlanan ilan tebliği yerine sayılacaktır.

06/05/2026

Rengin A KIN

cra Müdür Yardımcısı

325753

E-imzalıdır.

(K m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

