

T.C.
SİVEREK
İCRA DAİRESİ
2026/42 TLMT.

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, bulunduğu yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Şanlıurfa İli Siverek İlçesi Esmerçayı Mahallesi 513 Ada 12 parsel 2. Kat 10 Nolu bağımsız bölüm tam hissesi borçlu adına kayıtlıdır ve dosyamızdan satışa çıkarılmıştır. Taşınmaz için bilirkişi raporunda ; "Siverek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.02.2026 tarih ve 436 sayılı yazısında; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Şanlıurfa ili, Siverek ilçesi, Esmerçayı Mahallesi, 513 ada, 12 parselin yola mesafesinin 0,00 metre, parselin cephesinin 18,40 metre, parselin derinliğinin 38,42 metre olduğu ve ayrıklı nizam 5 kat imarlı olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde yoğun olarak 5, 6 ve 7 katlı binalar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sokaktaki yapıların değerlemeye konu olan taşınmazla benzer özellikte ve aynı yaşta yapılardan oluştuğu görülmüştür. Taşınmaz, Siverek ilçe merkezinde yer alıp çarşı merkezine yakın konumda bulunmaktadır. Taşınmaz, şehirlerarası ilçe otoyoluna 2500 metre, Siverek Belediyesi eski hizmet binasına 850 metre, Siverek Adalet Sarayı binasına 1300 metre, Siverek Kaymakamlığı binasına 1150 metre, şehrin ticaret merkezi olarak bilinen Hürriyet Caddesine ortalama 800 metre, tarihi Siverek Kalesine 1100 metre ve Şanlıurfa-Diyarbakır karayoluna 900 metre mesafededir. Taşınmaza 200 metre mesafede Topçu Alayı, 420 metre mesafede Dumlupınar İlköğretim Okulu ve 420 metre mesafede Bahçelievler Cami yer almaktadır. Taşınmazın ulaşım sıkıntısı bulunmamakta olup belediyenin her türlü hizmetinden faydalanmaktadır. 676,45 m² yüzölçümlü Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Esmerçayı Mahallesi, 513 ada 12 parsel üzerinde 1 adet betonarme yapı yer almaktadır. Değerlemeye konu olan bağımsız bölümün bulunduğu yapının betonarme-karkas yapı tarzında inşa edildiği ve zemin kat + 4 kattan oluştuğu görülmüştür. Yapının zemin katında 5 adet bodrum ve asma katlı işyeri, 2 adet mesken ve 2 adet dubleks mesken, 1, 2, 3 ve 4. Katlarında ise 4' er adet mesken olmak üzere 25 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapı asansörlü olup yaklaşık 5-6 yıllık bir yapıdır. Değerleme konusu bağımsız bölüm, mimari projesine göre; 3 oda, 1 salon, mutfak, antre, banyo- wc ve 2 balkon kısımlarından oluşmakta olup 125,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Keşif günü taşınmazın kapalı olması nedeniyle iç kısımlarıyla ilgili inceleme yapılamamıştır. Dıştan yapılan incelemede, bağımsız bölümün dış kapısının çelik kapı olduğu, pencerelerinin pvc olduğu, doğalgaz bağlantısının bulunduğu ve doğalgazlı olduğu görülmüştür. Tarafımızca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının resmi internet sitesi üzerinden yapılan sorgulama neticesinde; değerlemeye konu olan bağımsız bölümün bulunduğu yapının YZA7U askı koduyla Az Hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz, Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Esmerçayı Mahallesi, Esmerçayı 9. Sokak, Bina No:50 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yeri, konumu, alanı, cephesi, bulunduğu katı, yapı kalitesi, bulunduğu binanın durumu, ana arterlere ve merkeze uzaklığı, ulaşım ve altyapı özellikleri ile çevresel koşulları göz önünde bulundurularak, yapılan piyasa araştırması ve mesleki tecrübelerimize dayanarak değerlendirme konusu Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Esmerçayı Mahallesi, 513 ada, 12 parsel, 2. Kat 10 Nolu bağımsız bölüm Mesken nitelikli taşınmazın keşif tarihi (02.03.2026) itibarıyla değeri 2.150.000,00 TL (İkimilyonyüzellibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir." şeklinde beyanda bulunmuştur. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatı mevcuttur.

Adresi : **Bilirkişi raporuna göre;** " Esmerçayı Mahallesi Esmerçayı 9. Sokak Bina No:50 Siverek / ŞANLIURFA

Yüzölçümü : **Bilirkişi raporuna göre** 125,00 metrekaredir.

Arsa Payı : -

İmar Durumu: **Bilirkişi raporuna göre;** " Siverek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.02.2026 tarih ve 436 sayılı yazısında; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Şanlıurfa ili, Siverek ilçesi, Esmerçayı Mahallesi, 513 ada, 12 parselin yola mesafesinin 0,00 metre, parselin cephesinin 18,40 metre, parselin derinliğinin 38,42 metre olduğu ve ayrıklı nizam 5 kat imarlı olduğu belirtilmiştir. "

Kıymeti : **Bilirkişi raporuna göre;** 2.150.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kayındaki Şerhler:

BEYAN: 29/01/2026 Tarih 976 Yevmiye Nolu " 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyan mevcuttur.

BEYAN:29/01/2026 Tarih 978 Yevmiye Nolu " 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyan mevcuttur.

BEYAN:29/01/2026 Tarih 1024 Yevmiye Nolu " 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyan mevcuttur.

BEYAN: Hisse üzerinde " Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)"

Siverek Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü E-38071017-160.02-20945664 Sayı yazısında " ... **Bağımsız bölüm üzerinde**



bulunan şerh, beyan ve belirtmeler satış işlemine engel teşkil etmemektedir." şeklinde cevap verilmiştir.

TAŞINMAZIN TESCİLİ ÜZERİNDEKİ TÜM BEYAN VE ŞERHLERLE BİRLİKTE VERİLECEKTİR. DİĞER HUSUSLAR TAPU KAYDINDAKİ GİBİDİR.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 20/10/2026 - 10:07 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 27/10/2026 - 10:07
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 17/11/2026 - 10:07 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 24/11/2026 - 10:07

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi şartı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı 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 şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pay 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 şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6- Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklılara 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 şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi 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 satış bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (İcra ve İflâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)



13- İhaleye katılacakların taşınmazı bizzati görmesi, incelemesi ve araştırması gerekmektedir. İhalesi yapılacak taşınmazda var olabilecek herhangi bir hasar veya olumsuzluk halinde Dairemizin herhangi bir hukuki sorumluluğu bulunmayacak olup İhale alıcısının taşınmazın mevcut halini bilerek ihaleye katıldığının kabulü ile ihalenin kesinleşmesi üzerine tescili / teslimi yapılacaktır.

14- İlgililere satış ilanının İİK 127. Maddesi gereğince tebliğe çıkarılacak, Tapuda adresi bulunmayan, mernis adresi de olmayan adli tebligatı iade olan ilgililer hakkında gazetede yayınlanan ilan tebliğ yerine sayılacaktır.

22/07/2026
Rengin AŞKIN
İcra Müdür Yardımcısı
325753
E-imzalıdır.

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

