

T.C.
SİVEREK
İCRA DAİRESİ
2025/6725 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : BİLİRKİŞİ RAPORUNA GÖRE: (TAŞINMAZIN 1/2 HİSSESİ SATILMAKTADIR)

Şanlıurfa İl, Siverek İlçe, ESMERÇAYI Mahalle/Köy, 513 Ada, 12 Parsel, 19 Nolu Bağımsız Bölüm
ŞANLIURFA/SİVEREK ESMERÇAYI Mah. 513 Ada 12 Parsel 19 nolu Bağ.Bölüm,

Taşınmazın Adresi

Taşınmaz, Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Esmerçayı Mahallesi, Esmerçayı 9. Sokak, Bina No:50 adresinde yer almaktadır.

Taşınmazın Hasar Tespit Durumu

Tarafımızca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının resmi internet sitesi (<https://hasartespit.csb.gov.tr/>) üzerinden yapılan sorgulama neticesinde; değerlemeye konu olan bağımsız bölümün bulunduğu yapının `YZA7U?? askı koduyla `Az Hasarlı?? olduğu tespit edilmiştir.

İmar Durumu

Siverek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.03.2026 tarih ve 1041 sayılı yazısında; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Şanlıurfa ili, Siverek ilçesi, Esmerçayı Mahallesi, 513 ada, 12 parselin yola mesafesinin 0,00 metre, parsel cephesinin 15,00 metre, parsel derinliğinin 39,07 metre olduğu, ayırık nizam 5 kat konut + ticaret alanı imarlı olduğu, TAKS: 0.40 ve KAKS: 2.00 olduğu ve kentsel dönüşüm alanında kalmadığı belirtilmiştir.

Taşınmazın Yeri, Niteliği Ve Değerine Etki Eden Faktörler

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 otogarına 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 Dupleks Mesken ve 2 adet dupleks Dupleks Mesken, 1, 2, 3 ve 4. Katlarında ise 4? er adet Dupleks Mesken olmak üzere 25 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapı asansörlü olup yaklaşık 5-6 yıllık bir yapıdır. Mimari projesine göre; dupleks daire olup 4. normal katı 125,00 m² alanlı olup 3 oda, 1 salon, banyo, mutfak, banyo-wc ve 2 balkon kısımlarından, teras katı ise 125,00 m² alanlı olup 2 oda, mutfak, banyo, banyo-wc ve teras hacimlerden oluştuğu, mahalinde katlar arası düşey sirkülasyonu sağlayan merdivenin iptal edilerek her iki katın iletişiminin kesildiği ve 2 ayrı daire olarak kullanıldığı ve teras kattaki dairenin de 4. Normal kattaki daire düzeniyle inşa edildiği tespit edilmiştir. Keşif günü taşınmazın kapalı olması nedeniyle iç kısımlarıyla ilgili inceleme yapılamamıştır. Dıştan yapılan incelemede, bağımsız bölümün dış kapılarının çelik kapı olduğu, pencerelerinin pvc olduğu, 4. Katta yer alan dairenin doğalgaz bağlantısının bulunduğu



ve doğalgazlı olduğu ve teras katta yer alan dairenin ise doğalgaz bağlantısının bulunmadığı ve doğalgazsız olduğu görülmüştür.

DİKKAT: Taşınmazın hisseli olduğu ve borçluya ait 1/2 hissenin cebri icra kapsamında satışı yapılacak olup taşınmazın niteliği ve özellikleri dikkate alındığında ihale sonrası ihale alıcısına icra müdürlüğünce taşınmazın tahliyesi ve teslimi yapılmayacaktır. İhaleye katılmak suretiyle teklif verenlerin ilgili hususa dikkat etmeleri önemle rica olunur.

Adresi : Şanlıurfa/Siverek Esmerçayı Mah. 513 Ada 12 Parsel 19 Nolu Bağ.Bölüm Siverek / ŞANLIURFA

Yüzölçümü : 676,45 m2 (Ana taşınmaz yüzölçümü)

Arsa Payı : 40/1000

İmar Durumu: Siverek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.03.2026 tarih ve 1041 sayılı yazısında; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Şanlıurfa ili, Siverek ilçesi, Esmerçayı Mahallesi, 513 ada, 12 parselin yola mesafesinin 0,00 metre, parsel cephesinin 15,00 metre, parsel derinliğinin 39,07 metre olduğu, ayrık nizam 5 kat konut + ticaret alanı imarlı olduğu, TAKS: 0.40 ve KAKS: 2.00 olduğu ve kentsel dönüşüm alanında kalmadığı belirtilmiştir.

Kıymeti : 2.000.000,00 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler: 29.01.2016 Tarihli 976-978-1024 yevmiye numaralı 3 adet '6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır' beyanı mevcuttur. Diğer hususlar tapu kaydında olduğu gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 19/10/2026 - 14:44
	Bitiş Tarih ve Saati : 26/10/2026 - 14:44
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 16/11/2026 - 14:44
	Bitiş Tarih ve Saati : 23/11/2026 - 14:44

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 alıcısına 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 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 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-Varfa 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 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 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.)

10/08/2026

Doğukan SELÇUK
İcra Müdür Yardımcısı
301945

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

