

T.C.
SİVEREK
İCRA DAİRESİ
2026/242 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 Nohut Mahallesi 168 Ada 3 Parselde kayıtlı tarla niteliğindeki taşınmazın tam hissesi borçlu adına kayıtlıdır ve dosyamızdan satışa çıkarılmıştır. Bilirkişi raporuna göre; " İcra konusu Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Nohut Mahallesi kâin 168 ada 3 numaralı taşınmazın alanı yukarıda belirtilmiş olup bu taşınmaz üzerinde genel itibariyle sulu tarım yapılmaktadır. Şanlıurfa İli Siverek İlçesi Nohut Mahallesi 168 ada 3 numaralı parsellerde yer altı sulama kuyuları ile sulu tarım yapılmaktadır. Kıymet takdirine konu olan Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Nohut Mahallesi kâin 168 ada 3 numaralı taşınmazın, imar planı sınırı dışında olduğu tespit edilmiştir. İcra konusu taşınmazın özellikleri incelendiğinde; İcra konusu Şanlıurfa ili, Siverek İlçesi, Nohut Mahallesi sınırlarında bulunan 168 ada 3 numaralı taşınmazda Borçlulardan M***K*** (S***oğlu) tam hisse oranına (1/1) sahip olduğu görülmüştür. Bedel tespiti yapılan taşınmazın, Siverek İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 50 km mesafededir. Taşınmazın bulunduğu yer mikro klima bir yapı arz etmektedir. Yörede hububat, endüstri bitkileri ve meyvecilik yaygın olarak yapılmaktadır. Bu özelliklerde taşınmazın değerini artırmaktadır. Bölgedeki tarıma elverişli arazilerin coğrafik ve topoğrafik konumu mevcut tarım yapılabilir arazilerin değerini artırmaktadır. İcra konusu taşınmaz yöre halkı arasında alım-satımları oldukça rağbet gören taşınmazlardandır. Sosyolojik olgu haline gelen yöre insanın toprağa sahip olma arzusu gibi etkenler taşınmazların değerini doğrudan doğruya etkileyen nedenlerdendir. Taşınmazın müşterek hisse oranına sahip olması yani müşterekliğinin bulunması arazinin tarımsal açıdan geliştirilmesi ve üzerinde tam hâkimiyet kurulamaması nedeniyle negatif yönde olumluluk arz etmektedir. İcra konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan gözlemler, inceleme ve araştırmalar dikkate alındığında; İcra konusu taşınmaz yukarıda izah edildiği üzere, eğim, taşlılık ve bitki yetiştirme kabiliyeti ve arazi kullanım kabiliyeti (AKK) bakımından ekili alanlar genel yapı olarak 2. Sınıf sulu tarım arazisi vasfında olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır. İcra konusu taşınmazın kıymet takdiri hesaplamalarında; Şanlıurfa Ticaret Borsasındaki 1 kg ürünün satış fiyatları, Siverek İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün verileri, taşınmazın konumu, alanı, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları ve çevrede yapılan piyasa araştırması sonucunda kıymet takdiri yapılmıştır. Toprak yapısı itibariyle, killi-tınlı bir yapıya sahip, % 2-4 eğimli, tuzluluk, çoraklık, erozyon ve drenaj sorunu olmayan, organik maddece normal, kahverengi toprak grubundan, orta profilli olan, bu taşınmazın eğime, derinliğe ve taşlılığa bağlı olarak 2. Sınıf sulu tarım arazisi niteliğinde olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır. Keşif günü zeminde yapılan incelemelerde taşınmazın sürülebilir alanlardan olduğu, üzerinde sulama kuyularının ve sulama aparatlarının olduğu ve taşınmazda genel olarak buğday ekili olduğu görüldü. İcra konusu bu taşınmazın m² birim fiyatının ekilebilir alanlar için 140,00 TL/m² ile 160,00 TL/m² arasında olabileceği ve ortalama satış fiyatının ise 150 TL/m² olabileceğini tahmin ve takdir etmekteyiz. Taşınmazın Zemin Bedeli : 26.261,79 m² x 150,00 TL/m² = 3.939.268,50 TL dir. Siverek İcra Dairesi tarafından, bilirkişi heyetimizden değerlemeye konu olan Şanlıurfa İli Siverek İlçesi, Nohut Mahallesi kâin 168 ada 3 parselde borçlu Borçlulardan M***K ***'in (S***oğlu) 1/1 hissesine düşen bedelin hesaplanması istenmiştir. Heyetimizce yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde borçlunun 19.844,66 m²'lik hisse alanının değerinin 3.939.268,50 TL (ÜÇMİLYON DOKUZYÜZOTUZDOKUZBİN İKİYÜZALTMİŞSEKİZ TL, 50 KRŞ) olacağını tahmin ve takdir etmekteyiz. " şeklinde beyanda bulunulmuştur.

Adresi : Bilirkişi raporuna göre; Nohut Mahallesi 168 Ada 3 Parsel Siverek / ŞANLIURFA

Yüzölçümü : Bilirkişi raporuna göre; 26.261,79 m²

Arsa Payı : -

İmar Durumu : Bilirkişi raporuna göre; "Kıymet takdirine konu olan Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Nohut Mahallesi kâin 168 ada 3 numaralı taşınmazın, imar planı sınırı dışında olduğu tespit edilmiştir."

Kıymeti : Bilirkişi raporuna göre; 3.939.268,50 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler:

BEYAN: 07/04/2016 Tesis Tarihli 3479 Yevmiye Sayılı " 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine Gereğince Kısıtlıdır. "

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün : E-34332559-641.03.03-26183200 Sayılı yazısında Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel üzerinde " 3083 sayılı Kanun'un 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır. " şerhi bulunduğu görülmüş olup, bu Kanun kapsamında çıkarılan 29.06.1985 tarihli ve 18796 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunun Uygulama Yönetmeliği" in 2. Bölümünün 6. Maddesinde; "... dağıtım normundan daha büyük parsellerin bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara, dağıtım normundan daha küçük parsellerin ise hiçbir şekilde bölünmemeye şartı ile satışına izin verilir." hükmü bulunması nedeniyle söz konusu taşınmazın bu hüküm doğrultusunda ifraz ve hisselenmeye yapılmaksızın aynen satışında herhangi bir sakınca bulunmadığı, bununla birlikte bu tür konularla ilgili görüşlerin Tarım ve Orman İl Müdürlüklerinden alınabileceği, alıcının yabancı ülke vatandaşı olması durumunda ise Tarım ve Orman İl Müdürlüklerinden yabancılara satış yönünde izin alınmadan işlem yapılmaması gerektiği hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim."

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

Artırma Bilgileri	



1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/12/2026 - 10:04 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 22/12/2026 - 10:04
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 14/01/2027 - 10:04 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 21/01/2027 - 10:04

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 edecek 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, hususiyile faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyile 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 alacaklılarına 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 katıldığı 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 gazetedeyayınlanan ilan tebliğ yerine sayılacaktır.

03/09/2026
Rengin AŞKIN
İcra Müdür Yardımcısı
325753
E-imzalıdır.

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

