

T.C.
SİVEREK
İCRA DAİRESİ
2026/217 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 :BİLİRKİŞİ RAPORUNA GÖRE ; Taşınmaz, Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Ofis Mahallesi, Ofis 17. Sokak, Hikmet Apt. Bina No:2 adresinde yer almaktadır.

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 "TZVVH" askı koduyla "Az Hasarlı" olduğu tespit edilmiştir. Siverek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.03.2026 tarih ve 753 sayılı yazısında; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Şanlıurfa ili, Siverek ilçesi, Ofis Mahallesi, 1062 ada, 23 parselin yola mesafesinin 0,00 metre, parselin cephesinin 16,07 metre, parselin derinliğinin 55,00 metre, Emsal:3,20, Yençok: serbest, MAKS. TAKS:0,40 olduğu ve ayrıık nizam imarlı olduğu ve kentsel dönüşüm alanında kalmadığı belirtilmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde yoğun olarak ayrıık nizamda 5, 6 ve 7 katlı betonarme binalar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sokaktaki yapıların değerlemeye konu olan taşınmazla benzer özellikte ve benzer yaşta yapılardan oluştuğu görülmüştür. Taşınmaz, Siverek ilçe merkezinde bulunmaktadır. Taşınmaz, ticaretin yoğun olarak yapıldığı çarşı merkezine uzak mesafede yer almaktadır.

Taşınmaz, kuşucuşu yaklaşık olarak ilçe otogarına 2400 metre, Siverek Belediyesi hizmet binasına 950 metre, Siverek Adalet Sarayı binasına 1200 metre, Siverek Kaymakamlığı binasına 1150 metre, şehrin ticaret merkezi olarak bilinen Hürriyet Caddesine ortalama 1000 metre ve Şanlıurfa Diyarbakır karayoluna 240 metre mesafededir. Taşınmaza 200 metre mesafede Topçu Alayı, 300 metre mesafede Karayolları Şube Şefliği, 550 metre mesafede Siverek Belediyesi Üçgenpark Sosyal Tesisleri ve 450 metre mesafede Siverek Belediyesi Kültür Park Sosyal Tesisleri yer almaktadır. Taşınmaz Mustafa Remzi Bucak Bulvarına cephelidir. Taşınmazın ulaşım sıkıntısı bulunmamakta olup belediyenin her türlü hizmetinden faydalanmaktadır.

1.051,41 m² yüzölçümlü Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Ofis Mahallesi, 1062 ada 23 parsel üzerinde 2 adet betonarme yapı yer almaktadır. Değerlemeye konu olan bağımsız bölümün bulunduğu A Blok yapının betonarme-karkas yapı tarzında inşa edildiği ve 2 bodrum + zemin kat + asma kat + 5 kattan oluştuğu görülmüştür. Yapının bodrum katında 1 adet mesken ve 1 adet depo, zemin katında 1 adet dükkan ve 1 adet mesken, asma katında 1 adet asma katlı dükkan ve 1 adet mesken, 1, 2, 3 ve 4. Katınd 2' şer adet mesken ve 5. Katında 1 adet mesken ve 1 adet dubleks mesken olmak üzere 16 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapı asansörlü olup yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır.

Değerleme konusu bağımsız bölüm, mimari projesine göre; 3 oda, 1 salon, mutfak, antre, banyo-wc ve 3 balkon kısımlarından oluşmakta olup 130,00 m² yüzölçümüne sahip olup dış kapısının çelik, pencerelerinin pvc olduğu, duvarlarının sıvalı ve boyalı olduğu, iç kapılarının ahşap, oda ve koridor zeminlerinin seramik kaplı olduğu, mutfak dolaplarının bulunduğu, doğalgaz bağlantısının bulunduğu ve doğalgazlı olduğu görülmüştür.

Değerlemeye konu olan taşınmazın değerini belirlemek amacıyla bölgede yapılan piyasa araştırması yapılmış olup emsal taşınmazlar karşılaştırılmıştır. Bu yöntemle yakın dönemde satışa çıkarılmış ve/veya satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini



etkileyebilecek unsurlar çerçevesinde değerlendirme yapıldıktan sonra, eğer karşılaştırılan taşınmazlar farklı niteliklere sahipse gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmazın değeri bulunmuştur.

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, Ofis Mahallesi, 1062 ada 23 parsel, A Blok 5. Kat 15 Nolu bağımsız bölüm "Mesken" nitelikli taşınmazın keşif tarihi (02.03.2026) itibarıyla değeri 3.000.000,00 TL (Üçmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

İşbu görüş ve kanaatimizi bildirir kıymet takdir raporu, tarafımızca hazırlanarak imza edilmiştir. Saygı ile arz olunur.

Adresi : Şanlıurfa İli Siverek İlçesi Ofis Mah. Atatürk Bulvarı Mevkii 1062 Ada 23 Parsel A Blok 5. Kat 15 Nolu B.B Siverek / ŞANLIURFA

Anataşınmaz Yüzölçümü : 1.051,41 m2 (Bağımsız bölüm yüzölçümü satış ilan metninde yer almaktadır.)

Arsa Payı : 3000/105141

İmar Durumu: Siverek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.03.2026 tarih ve 753 sayılı yazısında;

değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Şanlıurfa ili, Siverek ilçesi, Ofis Mahallesi, 1062 ada, 23 parselin yola mesafesinin 0,00 metre, parselin cephesinin 16,07 metre, parselin derinliğinin 55,00 metre, Emsal:3,20, Yençok: serbest, MAKS. TAKS:0,40 olduğu ve ayrık nizam imarlı olduğu ve kentsel dönüşüm alanında kalmadığı belirtilmiştir.

Kıymeti : 3.000.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Tapu Kaydındaki gibidir. Veraset ve Vergi ilişkisi kesilmiştir. Siverek Vergi Dairesinin 23/11/2023 tarih ve 33124 Yevmiye Nolu Beyanı

NOT :

İhaleye konu mal hakkında daha fazla bilgi içeren bilirkişi raporunu ve ihaleye konu olan malın görsellerini incelemek isteyen ilgililer Uyap E-Satış sisteminde yer alan "İHALE EVRAK LİSTESİ" sekmesinde yer alan bilirkişi raporundan bilgi edinebilirler.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 17/12/2026 - 10:10
	Bitiş Tarih ve Saati : 24/12/2026 - 10:10
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 18/01/2027 - 10:10
	Bitiş Tarih ve Saati : 25/01/2027 - 10:10

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 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-Varisa 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.

23/09/2026

Salih CANBEK

İcra Müdür Yardımcısı

301661

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

