

T.C.
ŞANLIURFA
İCRA DAİRESİ
2025/45987 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 : Şanlıurfa İl, Haliliye İlçe, KONUKLU Mahalle/Köy, 206 Ada, 28 Parsel, 1. kat 2 nolu Nolu Bağımsız Bölüm Borç konusu taşınmazın Haliliye Tapu Müdürlüğü'nün 21 Cilt 1989 Sayfa nolu tapu kayıtlarına göre; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Konuklu Mahallesi, 206 Ada 28 Numaralı Parselde bulunan 1. Kat 2 Numaralı Bağımsız Bölüm Mesken vasfında olup TAM hissesi borçlu adına kayıtlıdır.Borç konusu taşınmazın bulunduğu Parsel, Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Konuklu Mahallesi, 206 Ada 28 Numaralı Parsel, merkez mahalle sınırları içerisinde kalmakta olup, ayrık nizam 4 kat imar izni bulunmaktadır.Borç konusu taşınmaz Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Konuklu Mahallesi, 206 Ada 28 Numaralı Parselin üzerinde yer almaktadır. Topoğrafik olarak düz bir alandır. Kentsel yerleşimin yoğun olmadığı, genellikle az ve orta gelir grubu tarafından tercih edilen merkez mahalle sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çevresinde ayrık nizamda yapılmış 4 ? 5 katlı yapılar, ticari dükkânlar, eğitim tesisleri, parklar ve dini tesisler mevcuttur. Gayrimenkulün bulunduğu alan merkez konumda olup tüm kamu kurum ve kuruluşlarına yakın mesafededir. Kamu hizmetlerinden tamamen yararlanmaktadır. Borç konusu taşınmazların kilitli olması sebebi ile içine girilemediği,İlgili kurumlardan temin edilen projeler üzerinden değerlendirileceği,1. kat 2 numaralı bağımsız bölümde 4 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo ve 3 balkon olduğu,1. kat 2 numaralı bağımsız bölümün brüt alanın yaklaşık 304,00 m2 olduğu,1. kat 2 numaralı bağımsız bölümün net alanın yaklaşık 227,00 m2 olduğu,Tespit edilmiştir.

Dava konusu taşınmaz ile emsal satışlar arasında yapılan mukayese; serbest piyasa araştırması Bölgede satılmış veya satılık emsale rastlanılmadığından, ilçe merkezinde faaliyet gösteren Serbest Emlakçılar ile görüşülmüş olup taşınmazın bulunduğu mevkide benzer özelliklere sahip meskenlerin keşif tarihi olan 2025 yılında 3.750.000,00 ? 4.250.000,00 TL aralığında satılabileceğini beyan etmiştir. Taşınmazın geometrik şekli topoğrafik durumu, alanı, konumu incelenmiş ve keşif koşullarında keşif konusu taşınmazın fiyatının 4.000.000,00 TL olduğu, kanaatine varılmıştır.

Adresi : Konuklu Mah. 5097. No:9/ 2 Haliliye / ŞANLIURFA

Yüzölçümü : 621,30 m2

Arsa Payı : 1/4

İmar Durumu : Yukarıda yazıldığı gibidir.

Kıymeti : 4.000.000,00 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 01/09/2025 - 14:50 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 08/09/2025 - 14:50
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 01/10/2025 - 14:50 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 08/10/2025 - 14:50

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 paylaşma 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 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 (*Binde 5,69 oranında*), tapu harç (*1/2 tapu alım ve varsa tapu döner sermaye gideri*) ve teslim masrafları alıcıya aittir. 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.*)

02/07/2025

Döndü BAYRAM

İcra Müdür Yardımcısı

268072

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
ŞANLIURFA
İCRA DAİRESİ
2025/45987 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 : Şanlıurfa İl, Haliliye İlçe, KONUKLU Mahalle/Köy, 206 Ada, 28 Parsel, zemin 1 Nolu Bağımsız Bölüm Borç konusu taşınmazın Haliliye Tapu Müdürlüğü'nün 21 Cilt 1988 Sayfa nolu tapu kayıtlarına göre; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Konuklu Mahallesi, 206 Ada 28 Numaralı Parselde bulunan Zemin Kat 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Mesken vasfında olup TAM hissesi borçlu adına kayıtlıdır. Borç konusu taşınmazın bulunduğu Parsel, Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Konuklu Mahallesi, 206 Ada 28 Numaralı Parsel, merkez mahalle sınırları içerisinde kalmakta olup, ayrık nizam 4 kat imar izni bulunmaktadır. Borç konusu taşınmaz Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Konuklu Mahallesi, 206 Ada 28 Numaralı Parselin üzerinde yer almaktadır. Topoğrafik olarak düz bir alandır. Kentsel yerleşimin yoğun olmadığı, genellikle az ve orta gelir grubu tarafından tercih edilen merkez mahalle sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çevresinde ayrık nizamda yapılmış 4 - 5 katlı yapılar, ticari dükkânlar, eğitim tesisleri, parklar ve dini tesisler mevcuttur. Gayrimenkulün bulunduğu alan merkez konumda olup tüm kamu kurum ve kuruluşlarına yakın mesafededir. Kamu hizmetlerinden tamamen yararlanmaktadır. Borç konusu taşınmazın bulunduğu yapının zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olduğu, Borç konusu taşınmazların kilitli olması sebebi ile içine girilemediği, ilgili kurumlardan temin edilen projeler üzerinden değerlendirileceği, Zemin kat 1 numaralı bağımsız bölümde 4 oda, 1 salon, 1 mutfak ve 1 banyo olduğu, Zemin kat 1 numaralı bağımsız bölümün brüt alanın yaklaşık 246,00 m2 olduğu, Zemin kat 1 numaralı bağımsız bölümün net alanın yaklaşık 169,00 m2 olduğu, Dava konusu taşınmaz ile emsal satışlar arasında yapılan mukayese; serbest piyasa araştırması Bölgede satılmış veya satılık emsale rastlanılmadığından, ilçe merkezinde faaliyet gösteren Serbest Emlakçılar ile görüşülmüş olup taşınmazın bulunduğu mevkide benzer özelliklere sahip meskenlerin keşif tarihi olan 2025 yılında 3.250.000,00 TL aralığında satılabileceğini beyan etmiştir. Taşınmazın geometrik şekli topoğrafik durumu, alanı, konumu incelenmiş ve keşif koşullarında keşif konusu taşınmazın fiyatının 3.500.000,00 TL olduğu, kanaatine varılmıştır.

Adresi : Konuklu Mah. 5097. No:9/1 Haliliye / ŞANLIURFA

Yüzölçümü : 621,30 m2

Arsa Payı : 1/4

İmar Durumu : Yukarıda yazıldığı gibidir.

Kıymeti : 3.500.000,00 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 01/09/2025 - 13:48 Bitiş Tarih ve Saati : 08/09/2025 - 13:48
2. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 01/10/2025 - 13:48 Bitiş Tarih ve Saati : 08/10/2025 - 13:48

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 paylaşma 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 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 (*Binde 5,69 oranında*), tapu harç (*1/2 tapu alım ve varsa tapu döner sermaye gideri*) ve teslim masrafları alıcıya aittir. 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.*)

02/07/2025

Döndü BAYRAM

İcra Müdür Yardımcısı

268072

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



