Örnek No:53*

T.C.
HİLVAN
İCRA DAİRESİ
2025/426 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, Hilvan İlçesi, ÖZBAŞ Mahallesi, Küllü Mevkiinde Kain, 129 Ada, 1 Parsel Sayılı, 47.590,83m2 yüzölçümlü, Tarla Vasıflı Taşınmazın Tamamı. İcra konusu Şanlıurfa İli, Hilvan İlçesi, Özbaş Mahallesinde kâin 129/1 numaralı taşınmazın alanı yukarıda belirtilmiş olup taşınmazın tarla vasfında taşınmaz olduğu, keşif tarihi itibariyle taşınmazın ekime hazır halde hazırlanmış boş arazi olduğu görülmüştür. Taşınmazda DSİ sulama sistemlerinin olmadığı, bölgede genel olarak artezyen kuyuları vasıtası ile sulama yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazda sulama, sondaj kuyusu kullanılarak yapılmaktadır. Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesinin resmi imar durumu sorgulama sayfasından (https://keos.sanliurfa.bel.tr/keos/) yapılan incelemede taşınmazın 1/1000 uygulama imar planı dışında kaldığı, tarım arazisi alanında kaldığı tespit edilmiştir. İcra konusu taşınmazın özellikleri incelendiğinde; taşınmazda Borçlunun tam hissesinin olduğu görülmüştür. Bedel tespiti yapılan taşınmazın, Hilvan İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 8,00 km mesafededir. Taşınmazın bulunduğu yörede Hububat, Endüstri bitkileri yaygın olarak yapılmaktadır. Bu özellikler de taşınmazın değerini arttırmaktadır. Bölgedeki tarıma elverişli arazilerin coğrafik ve topoğrafik konumu mevcut tarım yapılabilir arazilerin değerini arttırmaktadır. İcra konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan gözlemler, inceleme ve araştırmalar dikkate alındığında; İcra konusu taşınmaz, eğim, taşlılık ve bitki yetiştirme kabiliyeti ve arazi kullanım kabiliyeti (AKK) bakımından genel yapı olarak 1. Sınıf sulu tarım arazisi vasfında olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır. İcra konusu taşınmazın kıymet takdiri hesaplamalarında; Şanlıurfa Ticaret Borsasındaki 1 kg ürünün satış fiyatları, Hilvan İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünün 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, % 1-2 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 1. Sınıf sulu tarım arazisi olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır. Keşif günü zeminde ve uydu görüntüleri üzerinde yapılan inceleme neticesinde parselin tümünde tarım yapıldığı tespit edilmiştir. Parselin tam hisseli olması da dikkate alınarak kıymet takdiri yapılmıştır.

İmar Durumu: Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesinin resmi imar durumu sorgulama sayfasından (https://keos.sanliurfa.bel.tr/keos/) yapılan incelemede taşınmazın 1/1000 uygulama imar planı dışında kaldığı, tarım arazisi alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Kıymeti : 8.090.441,10 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibi olup, taşınmazın tapu kaydında 2 adet beyan bulunmaktadır; 1.) 25/05/2018 Tesis Tarihli, 1589 Yevmiye Numaralı ve "3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır." Konulu Beyan.

2.) Şanlıurfa Kadastro Müdürlüğünün 09/04/2026 Tesis Tarihli, 7591 Yevmiye Numaralı ve "Büyük Ova Koruma Alanıdır." Konulu Beyanı.

Artırma Bilgileri	
	Başlangıç Tarih ve Saati : 18/11/2026 - 14:58

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden VoWl591 - zvnhW77 - Bkry6of - 436PgM= ile erişebilirsin

1.Artırma	---------- Bitiş Tarih ve Saati : 25/11/2026 - 14:58
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/12/2026 - 14:58 ---------- Bitiş Tarih ve Saati : 22/12/2026 - 14:58

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci arttırma 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 isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma 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-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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden VoWl591 - zvnhW77 - Bkry6of - 436PgM= ile erişebilirsin

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.)*

18/09/2026
Ferhat KARAKAŞ
İcra Müdür Yardımcısı
268125

(İİK m.114 ve m.126)
(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden VoWl591 - zvnhW77 - Bkry6of - 436PgM= ile erişebilirsin