

EMLAK YÖNETİM HİZMETLERİ VE TİCARET A.Ş.
Açık Artırma ve İş Geliştirme Müdürlüğü

Sayı: 201-700.01-10680

28/07/2026

Konu: TOKİ, 12-13-14 Ağustos 2026 49 İlde 741 Muhtelif Arsa Satışı
Müzayedesı Bilgilendirme Talebi

AYDIN KUŞADASI BELEDİYESİ
Türkmen Mahallesi Atatürk Bulvarı No: 50/7 KUŞADASI / AYDIN

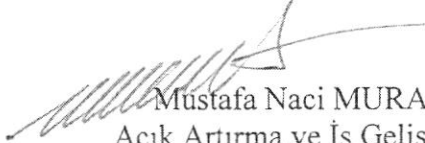
Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve TOKİ'nin bünyesindeki konut, iş yeri ve arsalarının satılabilmesi amacıyla açık artırma ile satış organizasyonunu gerçekleştiren TOKİ iştiraki bir kurumdur.

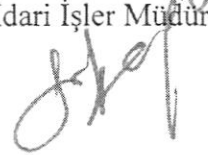
En önemli görevimiz, daha önce Kamu mülkiyetinde olan ve satışa çıkan bu gayrimenkullerin satışlarının ilgisi olabilecek tüm ilgililerce duyulmasını sağlamak, böylece eksik bilgilendirmeden oluşabilecek rekabet noksanlığının önlenerek, ihalede eşitliği temin ve tesis etmektir.

12-13-14 Ağustos 2026 tarihinde yapılacak olan 49 ilde 741 muhtelif arsa satışı kapsamında Aydın ili Didim ilçesinde 23 adet, Efeler ilçesinde 1 adet, Kuşadası ilçesinde 5 adet, Kuyucak ilçesinde 4 adet muhtelif arsa satışa sunulacaktır.

Satış, şart ve zamanı Türkiye genelinde yayın yapan 2 adet gazetede ilan edilmiş ise de konum ve nitelikleri gereği Aydın Kuşadası Belediyesi sorumluluk sınırlarındaki sakinlerince satışın bilinmesinde fayda olduğunu düşünmekteyiz. Bu nedenle il halkına satışın duyurulması ve duyurunun ilgili yerlere tebliğ edilmesi hususunda;

Desteklerinizi saygılarımızla arz ederiz.


Mustafa Naci MURAT
Açık Artırma ve İş Geliştirme
Müdürü V.

Sedat KANBULOĞLU
İdari İşler Müdürü


TOKİ, Aydın Didim'de 23 adet, Efeler'de 1 adet, Kuşadası'da 5 adet, Kuyucak'ta 4 adet muhtelif arsayı satışa sunuyor! 12-13-14 Ağustos 2026 saat 10:30'da teklif alımına sunulacaktır. Açık artırmaya salonlardan ya da internet üzerinden katılınabilecektir. Bilgi için: muzayede.emlakyonetim.com.tr /444 84 34

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ARSALARI
"AÇIK ARTIRMA" İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (Bundan böyle İDARE olarak anılacaktır) arsaları, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İDARE tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık artırma toplantısı, Bilkent Otel Bilkent-Çankaya/ANKARA, Halkalı Hizmet Binası Halkalı/İSTANBUL adreslerinde ve www.emlakyonetim.com.tr'den internet bağlantıları ile 12/08/2026 Çarşamba, 13/08/2026 Perşembe ve 14/08/2026 Cuma günleri (saat 10:30 itibariyle başlayacaktır.) yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Açık artırma toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki **TR29 0001 2009 8780 0010 2608 02 IBAN** nolu hesabına veya toplantı günü salonlarda kurulacak veznelere, talip oldukları arsaların her biri için ayrı ayrı olmak üzere;
- 4- **Muhammen bedeli 0 - 500.000 TL arası olan her arsa için 50.000-TL**
Muhammen bedeli 500.001 - 2.500.000 TL arası olan her arsa için 100.000-TL
Muhammen bedeli 2.500.0001 - 10.000.000 TL arası olan her arsa için 500.000-TL
Muhammen bedeli 10.000.001 - 25.000.000 TL arası olan her arsa için 2.000.000-TL
Muhammen bedeli 25.000.001 - 50.000.000 TL arası olan her arsa için 3.000.000-TL
Muhammen bedeli 50.000.001 - 100.000.000 TL arası olan her arsa için 5.000.000-TL
Muhammen bedeli 100.000.001 - 500.000.000 TL arası olan her arsa için 10.000.000-TL
Muhammen bedeli 500.000.000 TL' den büyük olan her arsa için 50.000.000-TL,
Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye her bir katılım teminatı için bir bayrak numarası verilecektir. Katılımcılar en yüksek teklif sahibi olduklarında kullandıkları bayrağı teslim edeceklerdir.
- 5- Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir imza sirküsü, vekâleten katılım oluyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı günü EMLAK YÖNETİM yetkililerine salonlardaki standta teslim edilecektir.
- 6- İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılmak için bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla 4.maddede belirtilen katılım evraklarını müzayededen 1 gün öncesine kadar iletmek ve EMLAK YÖNETİM'den mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla internetten doğrudan teklif vererek artırmaya katılabileceklerdir. **İnternet katılımı ihale tarihinden 1 iş günü önce kapatılacaktır. (11/08/2026 Salı günü saat 10:30)**
- 7- İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılacak gerçek ya da tüzel kişiler, açık artırmaya salonlardan katılmak yerine uzaktan teklif vermeyi kendi iradeleriyle kabul etmişlerdir. Bu nedenle kullandıkları internet bağlantıları, bilgisayar yazılım sistemleri ve EMLAK YÖNETİM'in internetten teklif alınabilmesi için oluşturduğu sistemler dahil tüm teknik alt yapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vd. şeklinde ulaşması nedeniyle herhangi bir itiraz hakları olmadığını kabul ederler. Bu konuda İDARE/EMLAK YÖNETİM'in herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır, teklif ihalede görüldüğü haliyle işleme alınacaktır. Kürsü başkanının satış sonlandırma beyanı esastır. İnternet ortamından veya salondan açık artırmaya katılan kişilerin satış sonlandırma eylemi gerçekleştirildikten sonra tekliflerin yazılım ekranına düşme hali dahil olmak üzere peyleri geçerli olmayacaktır.
- 8- Taşınmazlar hakkında internet sitesinde yayınlanan, e-posta yoluyla gönderilen veya diğer yollarla yapılan tanıtım, broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Teklif verenler taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İDARE'den/ EMLAK YÖNETİM'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır. İDARE ve/veya EMLAK YÖNETİM, tanıtım dokümanında yer alan bilgi ve belgeler ile açıklamaların doğruluğundan, tamliğinden ve maddi hatalardan sorumlu değildir. Tanıtım dokümanında yer alan bilgi, belge ve açıklamalar hiçbir surette İDARE'yi ve/veya EMLAK YÖNETİM'i ilzam etmez. **TEKLİF**

SAHİBİ'nce, açık artırma tarihinden önce TAŞINMAZ'ın yerinde incelenmesi esastır. TEKLİF SAHİBİ'nin ihalenin her aşamasında ve SÖZLEŞME'nin imza tarihi ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibarıyla TAŞINMAZ hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. KATILIMCI/TEKLİF SAHİBİ/ALICI ihale ilanı, ŞARTNAME ve SÖZLEŞME'deki hükümleri aynen kabul etmiş sayılır. Satış sözleşmesi imzalandıktan sonra İDARE dışında yapılacak plan tadilatlarından İDARE sorumlu olmayıp; ALICI, plan değişikliğine itiraz için yetkilidir.

- 9- İDARE; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan v.b. yayınlarda yer alan taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, kürsü başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye ve açık artırma sırasında alınan teklifler arasındaki artış tutarlarını değiştirmeye yetkilidir. Emlak Yönetim gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.
- 10- Satış listesindeki taşınmazlar için, muhammen bedeli üzerinden peşin ya da vadeli (ilan edilen listede yayınlandığı şekliyle) teklif alınacaktır.
- 11- En yüksek teklifi veren alıcı, teklif bedeli üzerinden %4'lük teminatı en geç toplantının son oturum gününü takip eden 2 (iki) iş günü sonuna kadar İDARE' nin T.C. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN No: TR43 0001 0017 6205 3893 2050 03 no.lu hesabına ve aynı zaman zarfında teklif bedeli üzerinden % 2+KDV tutarındaki hizmet bedelini EMLAK YÖNETİM'in Türkiye Emlak Katılım Bankası İkitelli Metro Şubesi nezdindeki IBAN No: TR23 0021 1000 0006 1043 8000 02 hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecektir.
- 12- Toplantıda verilen en yüksek teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları ve %2+KDV tutarındaki EMLAK YÖNETİM hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde İDARE'nin onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İDARE'ye EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir. İhale, İDARE'nin onayı ile kesinleşecektir. İDARE, arsa satışlarında 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. İDARE'nin satıştan vazgeçmesi halinde, EMLAK YÖNETİM'e yatırılmış olan katılım teminatları ile İDARE'ye yatırılan %4'lük teminat tutarları ve EMLAK YÖNETİM'e yatırılan %2+KDV hizmet bedeli iade edilecektir. Teminatların iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İDARE / EMLAK YÖNETİM' den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 13- Teklif verenler işbu şartnamenin tüm hükümleri çerçevesinde ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. Satış Sözleşmesi imzalanana kadar vadeli ve peşin en yüksek 2 teklif sahibinin de katılım teminatları alıkonulacaktır. En yüksek teklifi verenin teminatlarını irat kaydedilmek suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde; İDARE, verilen tekliflerde sırayla en yüksek 2 teklifi veren katılımcılara satış yapabilir. Bu durumda 2. teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahip olur; 2. teklif sahipleri kendilerine verilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde teminat tutarları irat kaydedilecektir.
- 14- İhale sonucu, ihalenin onay tarihini takip eden ilk iş günü, EMLAK YÖNETİM tarafından alıcılara işbu şartnamede teklif sahibi tarafından belirtilen adreslerine iadeli-taahhütlü tebligat yolu ve işbu şartnamede belirtilen cep telefonlarına SMS (kısa mesaj) gönderilerek bildirilecek olup, bu tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde kabul edilen bedel; peşin ise tamamını nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten ödeyerek sözleşme imzalamak zorundadır. Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İDARE'ce oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu işlem için alıcının ilgili banka nezdinde bir hesabının bulunması gereklidir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmeyecektir.

Mücbir sebepler

a) Doğal afetler,

b) Kanuni grev,

c) Genel salgın hastalık,

d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,

e) Gerekliğinde İDARE tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

- 15- Alıcı ile İDARE arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İDARE'nin teminat şartlarına uyulacaktır. Sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği satış bedeli üzerinden

hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (%5.69) ve sözleşme damga vergisi (%9.48) tutarını ödeyecektir.

Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İDARE'ce oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Alicılar ödemelere ilişkin dekontları, EMLAK YÖNETİM'e teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (EMLAK YÖNETİM banka dekontlarını sözleşme ile birlikte İDARE'ye göndermek zorundadır.)

- 16- **Satın almaktan vazgeçen veya %4'lük teminat veya mal/peşinat bedeli ile damga vergisi ve karar pulu bedellerini T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla Arsa Tahsilat Sisteminden yapmayan, süresinde yatırmayan veya yatırıp da süresinde sözleşmesini imzalamayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtar gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminatı İDARE'ce irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil ettiği %2 + KDV hizmet bedelini irat kaydedecektir.**

İDARE ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte EMLAK YÖNETİM tarafından tahsil edilen hizmet bedeli de teklif verene iade edilecektir.

- 17- 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 7.maddesinde belirtilen kişiler ihaleye katılamaz. İlgili madde ile ihaleye katılımı yasaklanmasına rağmen ihaleye katılım olduğunun anlaşılması halinde İDARE; bu katılımcıların, katılım teminatını irat kaydetmeye yetkili olduğu gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen %2 +KDV hizmet bedelini almaya hak kazanacaktır.
- 18- İDARE, alıcı tarafından %2 +KDV hizmet bedelinin EMLAK YÖNETİM'e ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.
- 19- Toplantı başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakkı bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder. Kürsü başkanı ayrıca birbiriyle ilişkili taşınmazlara toplu halde ve/veya ayrı ayrı teklif alma yetkisine sahiptir. Hangi taşınmazların tek tek satılacağına, hangi taşınmazların ise Inter-Connect sistemle satılacağına Kürsü Başkanı İDARE'nin görüşünü alarak müzayede esnasında karar verir. Inter-Connect sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp tamamı tek lot halinde % 10 artırılarak satışa sunulur. Inter-Connect (Birleştirilmiş teklif) sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için ayrı ayrı katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır. İdare İnter-Connect teklif ya da tekli tekliflerden istediğini onaylama hakkına sahiptir.
- 20- Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (Beş) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 21- Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminat; satışın kesinleşmesinden sonra satış bedelinin peşinatından düşülecektir. Peşin ve vadeli satış nedeniyle %4'lük teminatı yatırmak zorunda kalan ve ihaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İDARE hesabına yatırmış oldukları %4'lük teminatları ihale sonuçlandıktan (sözleşme imzalandıktan) sonra en geç 5 (Beş) iş günü sonunda iade edilir.
- 22- Satış vadedi olarak gerçekleştirilen arsaların ödemelerinin takibi T.C. Ziraat Bankası aracılığıyla yapılacaktır. Vadesi gelen taksitler, Banka nezdindeki vadesiz hesap numarasına %0,4 (Binde Dört) BANKA komisyonu ve BANKA komisyonunun BSMV' si ile birlikte yatırılır.
- 23- Satış vadedi olarak gerçekleştirilen arsaların taksit ödemelerinde, Her takvim yılının 1 Ocak - 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz - 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönem olarak Kabul edilir. İlk taksitin başladığı ay hangi altı aylık dönemde ise aylık taksitler, o dönemin sonuna kadar sabit kalır. Her altı aylık dönemin başında (Ocak -Temmuz) o dönemde geçerli olacak aylık taksit miktarı, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) baz alınarak, her dönem için artış oranına göre yeniden hesaplanarak, BANKA tarafından ALICI'ya SMS ile bildirilir (ÜFE negatif gerçekleştiğinde indirim yapılmayacaktır).

İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

Satış işlemleri, % 25 peşin-48 ay vade ve % 30 peşin-48 ay vade (İstanbul Başakşehir Hoşdere 1 adet taşınmaz) ile yapılacak olup; satışlarda Yıllık ÜFE artış oranı en fazla % 20 olarak uygulanacaktır. ÜFE oranı ilk altı aylık dönem için en fazla % 10 oranında uygulanacak, ikinci altı aylık dönemde uygulanacak ÜFE artış oranı ise; yıllık ÜFE artış oranına tamamlanacaktır. Bu oran yıllık bazda en fazla % 20 olacaktır.

Teklif sahiplerinin arsa bedelini peşin olarak ödemek istemesi halinde, vadeli satışı yapılan taşınmazlardan bir kısmı için (satış listesinde "peşin alımda indirim uygulanacaktır" ibaresi bulunanlar), arsa satış sözleşme imzalayacağı son güne kadar bu hususu bildirmesi halinde, vadeli satış bedeli üzerinden % 15 indirim uygulanarak peşin arsa satış sözleşmesini imzalayabilir.

Vadeli arsa satış sözleşmesi imzalanması halinde ise sözleşmeden sonra alıcının herhangi bir indirim talep etme hakkı bulunmamaktadır.

- 24- Tapu devirleri tüm bedelin ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleşecektir. Tapu harcı ve masrafları kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir. Satışı yapılan taşınmazların, satış tarihinden itibaren emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, katılım payları ve gayrimenkulün ayından doğabilecek vergi, resim ve harçlar vb. ödemeler doğması halinde, bu tutar alıcıya ait olacaktır.
- 25- "İmar Uygulaması sonucu oluşacak mülkiyete esas alan üzerinden mahsuplaşılacaktır." Veya "İş bu taşınmazlarda 18 uygulaması yapılmakta olup, uygulama sonrası yüzölçümde değişiklik olması halinde satış bedeli (teklif edilen bedel) TL/m² üzerinden dikkate alınacaktır." İbaresine bulunan taşınmazlarda;
 - a) İDARE'ce belirlenecek şartlarla, satış tutarlarının güncel bedelleri esas alınarak m² birim bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
 - b) Uygulamanın tesciline müteakip tapu devri yapılabilecektir.
- 26- Satışı yapılan ve bir bütün halinde alınan taşınmazlarda; ipotekli tapu devrinden sonra gerek imar uygulaması gerekse kat mülkiyeti kurularak taşınmaz sayısının artması durumunda alıcı tarafından kısmi olarak ipotek terkin talebi halinde satışı yapılan taşınmazın bakiye güncel borcunu karşılayan taşınmazlarda ipotek devamı ile İdarece uygun görülen taşınmazlardan ipotek terkin işlemi yapılabilir.
- 27- Taşınmazların tapu kaydında 1164 Sayılı Kanunun Ek 4. maddesine göre bulunan şerhler, bu taşınmazların imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmesi gereken alanların bedelsiz terklerinden sonra terkin edilebilecektir.
- 28- Hmax: Serbest olan taşınmazlarda 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinde yapılan değişiklikler neticesinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 20.madde nedeni ile ilgili birimlerce belirlenen/belirlenecek yükseklikler geçerli olacaktır.
- 29- Satış listesinde yer alan taşınmazlar için teklif veren alıcının ya da alıcıların, sözleşme imzalanıncaya kadar taşınmazda ortak ilave etmek istemeleri halinde en fazla 2 (iki) ortak ilavesi ile sözleşme imzalayabilirler.
- 30- Satış listesinde 29.maddenin incelenmesine ilişkin ibare bulunan taşınmazlara 5403 sayılı Kanun kapsamında tek kişi/şirket teklif verebilecek olup; ortaklı/hisseli teklifler alınmayacaktır. Ayrıca, iş bu şartnamenin 28.maddesi bu taşınmazları kapsamamaktadır.
- 31- Birden çok kişi/şirket tarafından hisseli/ortaklı olarak alınan birden çok taşınmaz için, taşınmazların mevcut durumları değiştirilmemek (ifrazen bölünmeden) kaydıyla, tapu taleplerinde, alıcıların birlikte noter onaylı taksim muvaffakatları olması halinde, alıcıların taleplerine göre taşınmazların taksimi yapılarak tapu devirleri gerçekleştirilebilecektir.
- 32- Şanlıurfa Eyyübiye Akçamescitte satışa sunulan taşınmazlar, 391 parselin imar uygulamasından oluşacak olup; İlan edilen ada/parceller sanaldır. İlan edilen yüzölçüm ile tescil edilen yüzölçüm arasında fark olması halinde mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 33- Malatya Battalgazi Bulguru/Karaköyde satışa sunulan taşınmazlar, Bulguru 5398 ada 2 parsel ile Karaköy 144 ada 2 parsel no.lu taşınmazların imar uygulamasından oluşacak olup; İlan edilen

- ada/parseller henüz tescil edilmemiştir. İlan edilen yüzölçüm ile tescil edilen yüzölçüm arasında fark olması halinde mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 34- Eskişehir Odunpazarı Yenidoğanda satışa sunulan taşınmazın (3693/1) imar uygulama işlemi devam etmekte olup, uygulama sonrası tescil edilecek alan satışa sunulmuştur. İlan edilen yüzölçüm ile tescil edilen yüzölçüm arasında fark olması halinde mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 35- Aydın Efeler Serçeköyde satışa sunulan taşınmazın (0/485) imar uygulama işlemi devam etmekte olup, uygulama sonrası tescil edilecek alan satışa sunulmuştur. İlan edilen yüzölçüm ile tescil edilen yüzölçüm arasında fark olması halinde mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 36- Antalya Döşemealtı Altinkalede satışa sunulan taşınmazlar, 2988 parselin imar uygulamasından oluşacak olup; İlan edilen ada/parseller sanaldır.. İlan edilen yüzölçüm ile tescil edilen yüzölçüm arasında fark olması halinde mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 37- Ankara Sincan Temelli/Alcı' da Toplu İşyeri Alanı imarlı olarak satışa sunulan taşınmazlar, 101083/8-101084/1-101085/1 ve 3 - 101086/3 ve 4 - 100474/6 ve 7 - 101088/1 ve 2 parsellerin imar uygulamasından oluşacak olup; İlan edilen ada/parsel bilgileri sanaldır. İmar uygulamasının tescili sonrası oluşacak yüz ölçüm ile ilan edilen yüz ölçüm arasında fark olması halinde, mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 38- Diyarbakır Kayapınar Yolboyu' nda satışa sunulan taşınmazlar, 120 ada 10 parsel ile 121 ada 10 parselin imar uygulamasından oluşacak olup; İlan edilen ada/parseller henüz tescil edilmemiştir. İlan edilen yüz ölçüm ile tescil edilen yüz ölçüm arasında fark olması halinde mahsuplaşma yapılabilecektir.
- 39- Ankara Etimesgut Aşağıyurtçu' da satışa sunulan 62745/1 nolu taşınmaz için, 1163 sayılı Kanun Kapsamında, Kadın Girişimi Üretim ve İşletme Kooperatifi olarak kurulmuş olan Kooperatifler bu taşınmaza teklif verebileceklerdir.
- 40- İstanbul Başakşehir Hoşdere' de satışa sunulan, Özel Eğitim Alanı imarlı ve üzerine halihazırda özel okul binası bulunan 289/4 nolu taşınmaz için, özel eğitim ile iştigal eden gerçek, özel veya tüzel kişiler teklif verebileceklerdir.
- 41- Satış listesinde hisseli olduğu belirtilen taşınmazlar için hissedar/hissedarların ön alım hakkı bulunmaktadır.
- 42- Satış listesi ve iş bu şartnamede parselasyon/plan askı/tescil/uygulama/ıfraz sonucu oluşacağı belirtilen taşınmazların devir işlemleri, tescili müteakip sözleşme hükümleri doğrultusunda yapılabilecek olup; devredilecek yüz ölçüm ile ilan edilen yüz ölçümler arasında m² fark olması halinde, satış tutarlarının güncel bedelleri esas alınarak m² birim bedel üzerinden mahsuplaşma sağlanacaktır.
- 43- Alıcılar, 1/1000'lik uygulama imar planları olan fakat imar uygulaması görmemiş taşınmazlar ile imar uygulaması görmüş ancak imar plan tadilatı sonrası kesintileri oluşacak taşınmazlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılacak olan imar uygulaması çalışması sırasında yasal kesintilerin (DOP, KOP, parka/yola terk, v.b.) olacağını kabul etmiş sayılacak olup yüz ölçümdeki azalmadan dolayı gelecekte İdareden/Şirketten herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.
- 44- Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine, telefon numaralarına yapılan tebligatların, telefonlarına herhangi bir sebeple ulaşmaması, adres değişikliği, herhangi bir nedenle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İDARE/ EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir.
- 45- İş bu Satış Şartnamesi, Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Satış Listesi, arsa satış ihalesi dökümanı olup; iş bu şartnamenin imzalanması ile tüm bu evrakların istekliler tarafından incelenip bilgi alındığı kabul edilir. Satış listesi tüm ayrıntıları ile satış tarihinden minimum 15 gün önce İDARE'nin web sayfası olan www.toki.gov.tr de ilan edilmekte olup; satışa çıkan taşınmazlara ilişkin bu listelerde yer alan bilgiler (üzerinde yapı-işgal durumları vb., imar şartları; tevhid-ıfraz gerekliliği vb., takyidat, mahkeme kararı bilgileri vb.) teklif sahiplerince incelenip, bilgi alındığı ve kendilerince gerekli araştırma ve inceleme yaptıkları kabul edilmekte olup; bu hususlara ilişkin olarak satış sonrasında teklif sahipleri, İdare/Şirketten herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaklardır.
- 46- İhale konusu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketlere ve Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlere satışı, yürürlükteki Doğrudan Yabancı Yatırımlar mevzuatı ve Tapu kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. Bu kişiler satışın mümkün olup olmadığını önceden araştırmakla yükümlüdürler.
- 47- İşbu şartname üzerinde teklif veren tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silintiler ve kazıntılar geçersiz sayılır.

- 48- Uyuşmazlıkların çözümünde EMLAK YÖNETİM'in ses ve görüntü kayıtları muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde H.M.K.193 maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.
- 49- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İş bu 48 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2026

ADI SOYADI : BAYRAK NO:

VATANDAŞLIK NO.SU :..... İMZA :

İŞİ / MESLEĞİ :

GSM NUMARASI :

TELEFON NUMARASI :

FAX NUMARASI :

E-MAIL ADRESİ :

AÇIK ADRESİ

ŞİRKET OLMASI HALİNDE

ŞİRKET ÜNVANI :

YÖNETİM KUR.BŞK. :

Y.K.B. VATANDAŞLIK NO.SU :

Y.K.B. İŞİ / MESLEĞİ :

VERGI DAIRE / NO.SU

GSM NUMARASI :

TELEFON NUMARASI :

FAX NUMARASI :

E-MAIL ADRESİ :

AÇIK ADRESİ :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE IBAN NUMARASI

BANKA ADI / ŞUBESİ :

IBAN NO :

NOT: Sartnameyi imzalayan gerçek ya/yuva tüzel kişilikler

NOT: Şartnameyi imzalayan gerçek ve/veya tüzel kişinin, teminatını yatırdığı ve/veya yatıracağı hesaba, iadesini istediği yukarıda belirtilen IBAN NO lu hesap aynı olmalıdır.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

LOT NO	CAMBIONTE/CAJE TANTO	IL	CLAS	MANEJO	ADA	PAREDE	TORNO ALAS (cm)	TORNO BOMB (cm)	ANILANIA	TANDEM	VALS BOMB BOMB (cm)	VALS BOMB (cm)	VALS BOMB (cm)	TORNO TOTAL (cm)
700	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	400.0	400.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
701	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	17	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
702	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	3	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
703	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
704	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
705	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
706	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
707	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
708	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
709	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
710	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
711	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
712	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
713	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
714	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
715	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
716	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000
717	SANDE BACIA SANDE BACIA DE BOMB ALAN	SANDE B	CLAS B	MANEJO B	ADA B	7	100.0	100.0	San Bacia Bacia			4.000.000	4.000.000	4.000.000

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

49 İLDE 741 MUHTELİF ARSA

Müzayedesı

12 AĞUSTOS 2026 SAAT:10.30

ANTALYA	44 MUHTELİF ARSA	ÇANAKKALE	31 MUHTELİF ARSA	KOCAELİ	19 MUHTELİF ARSA
AYDIN	33 MUHTELİF ARSA	DIYARBAKIR	8 MUHTELİF ARSA	MANİSA	3 MUHTELİF ARSA
BALIKESİR	20 MUHTELİF ARSA	EDİRNE	1 MUHTELİF ARSA	MUĞLA	26 MUHTELİF ARSA
BİLECİK	7 MUHTELİF ARSA	İSTANBUL	7 MUHTELİF ARSA	SAKARYA	1 TURİZM TESİS ALANI
BURDUR	10 MUHTELİF ARSA	İZMİR	24 MUHTELİF ARSA	TEKİRDAĞ	7 MUHTELİF ARSA
BURSA	2 MUHTELİF ARSA	KIRKLARELİ	2 MUHTELİF ARSA	YALOVA	16 MUHTELİF ARSA

13 AĞUSTOS 2026 SAAT:10.30

ADIYAMAN	13 MUHTELİF ARSA	HATAY	13 KONUT ALANI	SAMSUN	26 MUHTELİF ARSA
AMASYA	6 MUHTELİF ARSA	KAHRAMANMARAŞ	1 MUHTELİF ARSA	SİNOP	13 KONUT ALANI
BARTIN	1 KONUT ALANI	KASTAMONU	2 KONUT ALANI	ŞANLIURFA	14 MUHTELİF ARSA
BİNGÖL	10 MUHTELİF ARSA	MALATYA	45 MUHTELİF ARSA	ŞİRNAK	4 MUHTELİF ARSA
BİTLİS	19 KONUT ALANI	MARDİN	2 KONUT ALANI	TUNCELİ	8 KONUT ALANI
ELAZIĞ	16 MUHTELİF ARSA	MERSİN	72 MUHTELİF ARSA	VAN	1 TİCARET ALANI
ERZİNCAN	3 MUHTELİF ARSA	ORDU	4 MUHTELİF ARSA	ZONGULDAK	3 MUHTELİF ARSA
GAZİANTEP	1 KONUT ALANI				

14 AĞUSTOS 2026 SAAT:10.30

AKSARAY	3 MUHTELİF ARSA	KAYSERİ	6 MUHTELİF ARSA
ANKARA	117 MUHTELİF ARSA	KONYA	19 MUHTELİF ARSA
ÇORUM	2 MUHTELİF ARSA	KÜTAHYA	4 MUHTELİF ARSA
ESKİŞEHİR	30 MUHTELİF ARSA	NEVŞEHİR	5 MUHTELİF ARSA
KARAMAN	17 MUHTELİF ARSA		