

İZMİR TİCARET BORSASI
TAŞINMAZ SATIŞ ŞARTNAMESİ

MADDE 1- İHALE KONUSU

Mülkiyeti İzmir Ticaret Borsası'na ait İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1489 Ada 26 Parselde kayıtlı 1597,06 m² taşınmaz(arsa) kapalı zarf teklif alınarak açık artırma usulü ile satılacaktır.

MADDE 2- TANIMLAR

Bu İHALE şartnamesinde;

İzmir Ticaret Borsası "**İdare**",

İzmir Ticaret Borsası tarafından şartname kapsamında oluşturulan komisyon "**İhale Komisyonu**",

İzmir Ticaret Borsası Meclisi "**Meclis**",

İHALEYE katılanlar "**İstekli**",

İHALENİN verilmesine karar verilecek olan İstekli ise "**Alıcı**" olarak anılacaktır.

MADDE 3- İHALEYE KONU TAŞINMAZ BİLGİLERİ, TAŞINMAZ SATIŞI MUHAMMEN BEDELİ VE TAŞINMAZIN GÖRÜLMESİ

İhale konusu taşınmaz bilgilerine ve tapu kaydına aşağıda yer verilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	HİSSE ORANI	NİTELİĞİ	MUHAMMEN BEDEL
İzmir	Konak	Mersinli	1489	26	1597,06	TAM	1 Adet Taşınmaz (Arsa)	255.530.000 (ikiyüzellibeşmilyonbeşyüzotuzbin) TL

Yukarıda yer verilen ihaleye konu taşınmaz satışı muhammen bedeli **255.530.000 (ikiyüzellibeşmilyonbeşyüzotuzbin)** TL'dir. Belirtilen muhammen bedelin altındaki teklifler ihale komisyonunca değerlendirilmeye alınmayacaktır.

İstekli taşınmazın bulunduğu yerin tapu müdürlüğü ve belediyesinden taşınmazların tapu kayıtları ve imar durumları hakkında bilgi almış, taşınmaz malın mevcut durumunu (işgal, hasar, hisse, alan m², imar, iskân, sit, vefa hakkı, şufa hakkı, bilumum şerhler vb. durumlarını) görmüş ve kabul etmiş sayılır. Ayrıca İstekli, taşınmaz içerisinde kiracı olduğunu bildiğini kabul eder. Kiracı ile ilgili tahliye taahhütnamesi bulunmaktadır. Tüm bu konularda gelecekte İdare aleyhine herhangi bir itiraz ve talep hakkı bulunmaz.

MADDE 4- İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER

İdarenin;

- a) Unvanı : İzmir Ticaret Borsası
- b) Adresi : Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Bulvar İşhanı No:109/A Konak/İzmir
- c) Telefon Numarası : +90 (232) 425 13 70
- d) Faks Numarası : +90 (232) 484 29 54
- e) E-Posta Adresi :

MADDE 5- İHALEYE İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. İhale Dokümanının Satın Alınacağı Adres : Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Bulvar İşhanı No:109/A Konak/İzmir

5.2. İhale Usulü : Kapalı teklif, açık artırma

5.3. İhale Tarihi ve Saati : 15 Ocak 2026 Saat 13:00

5.4 İhalenin Yapılacağı Adres : Akdeniz Mah. Şehit Fethi Bey Cad. Heris Tower No:55 K:23 D:37-38 Konak/İzmir

5.5. Tekliflerin Sunulacağı Adres : Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Bulvar İşhanı No:109/A Konak/İzmir

MADDE 6- İHALE DOKÜMANININ TEMİN EDİLMESİ

6.1. İhaleye teklif verecek olanların, İdarece verilecek ihale dokümanını satın alması zorunludur. İhale dokümanı aşağıda belirtilen adreste bedelsiz olarak görülebilir.

a) **İhale dokümanının görülebileceği yer:** Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Bulvar İşhanı No:109/A Konak/İzmir

b) **İhale dokümanının görülebileceği internet adresi:** www.itb.org.tr

c) İhale dokümanı bedeli 5.000,00 (Beş bin) TL'dir. İstekli, ihale dokümanını idarenin **TR 3300 0100 0137 3817 8554 5141** IBAN hesabına ilgili bedeli ihale konusu taşınmaz bilgilerini (İl, İlçe, Mahalle, Ada No, Parsel No) belirtilerek yatırarak satın alabilir. Makbuz karşılığı elden ödeme alınmayacaktır. İhale dokümanı satış bedeli isteklilere iade edilmez ve bu bedel İdare'ye gelir kaydedilir.

6.2. Ödeme dekontu İdare'ye teslim edildikten sonra ihale dokümanı isteklilere verilecektir. Ayrıca, ödeme dekontu ihale dosyasına konulacaktır.

6.3. İhale dokümanını satın almak isteyenler, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamam olup olmadığını kontrol eder. Bu kontrolden

sonra, ihale dokümanını oluşturan belgelerin tamamının aslına uygun olarak teslim alındığına dair standart formun biri İstekli 'ye verilmek üzere iki nüsha olarak imzalanır.

MADDE 7- İHALE DOKÜMANI KAPSAMI

7.1. İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır:

a) Şartname,

b) Ekler: 1.Teklif Mektubu Örneği, 2. Teminat Mektubu Örneği

7.2. İstekli tarafından, ihale dokümanının içeriği dikkatli bir şekilde incelenmelidir. Teklifin verilmesine ilişkin şartların yerine getirilmemesinden kaynaklanan her türlü sorumluluk teklif verene aittir. İhale dokümanında öngörülen kriterlere ve şekil kurallarına uygun olmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.

MADDE 8- TEBLİGAT ESASLARI

8.1. İdare tarafından isteklilere tebligatlar, Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) adreslerine veya imza karşılığı elden veya taahhütlü mektupla yapılır.

8.2. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta, mektubun teslim edildiği tarih tebliğ tarihi sayılır.

8.3. İstekli tarafından İdare ile yapılacak yazışmalarda elektronik ortam ve faks kullanılamaz. İstekli, İdareye teslim edeceği belgeyi, yazışmayı doğrudan şartnamede belirtilen adrese elden teslim edecektir.

9- İHALEYE KATILMA ŞARTLARI

9.1. İHALEYE KATILABİLMEK İÇİN GEREKEN BELGELER VE YETERLİK KRİTERLERİ

İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleriyle beraber sunmaları gerekir:

a) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri;

1) Gerçek kişilerde güncel noter tasdikli imza beyannamesi,

2) Tüzel kişilerde, temsil ve ilzama yetkililer ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler ile tüzel kişiliğin güncel noter tasdikli imza sirküleri,

b) Ekler 'de sunulan standart forma uygun teklif mektubu (İdareye ait olmayan teklif mektubu kullanılmayacaktır.)

c) Vekâleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş ihaleye katılmaya (vekaletname ihalenin tüm aşamalarını kapsayacak şekilde yetki içermelidir.) ilişkin noter onaylı vekâletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi,

ç) Ekler 'de sunulan standart forma uygun geçici teminat mektubu veya geçici teminat mektupları dışındaki teminatların yatırıldığını gösteren makbuzlar,

d) Gerçek kişilerde kanuni ikametgâh belgesi, tüzel kişilerde Mersis belgesi,

e) Tebligata elverişli adres,

f) Gerçek kişi isteklinin sabıka kaydı ve tüzel kişi isteklinin İhale belgelerini imzalayan temsile ve ilzama yetkili temsilcisi veya temsilcilerinin sabıka kaydı

9.2. İstekli, 9.1'de sayılan belgelerin aslını veya aslına uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini vermek zorundadır.

9.3. Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmeyecektir.

9.4. Başvuruyu oluşturan bütün belgeler ve ekleri ile diğer dokümanlar Türkçe olacaktır. Yabancı menşeli belgelerin sunulması halinde, bu belgelerin Türkiye'nin yurtdışı temsilciliklerinden veya ilgili yurtdışı kurumlardan orijinal belge üzerine apostil alınmış ve Türkiye'de yeminli tercüman vasıtasıyla çevirisi yapılarak noter onayı almış belgelerin olması zorunludur.

9.5 Teklif mektubu ve teminat mektubu bu şartname ekindeki örneklerine uygun şekilde hazırlanacaktır.

MADDE 10- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

Aşağıda belirtilen kimseler doğrudan veya dolaylı olarak kendileri veya başkaları adına ihaleye katılamazlar, teklif veremezler, teklif vermiş olsalar dahi tespiti halinde teklifleri dikkate alınmaz ve ihale üzerinde kalmışsa iptal edilir. Bu maddede belirtilen yasaklara aykırı davranışlar ihale dışı bırakılır. Geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir. Bu durumda yeniden ihaleye çıkılması sebebiyle İdare aleyhine meydana gelen her türlü zarar ve ziyan ihalenin iptaline neden olan istekliden talep ve dava edilir.

a) Bu ihale kapsamındaki iş ve işlemleri hazırlayan ve/veya yürüten İdare'nin görevlileri, Yönetim Kurulu üyeleri ve İhale Komisyonu üyeleri, bu kişilerin birinci derecede kan ve sıhri hısımları ile bu kişilerin ortaklık payı olan tüzel kişilikler,

b) 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar, Taşınmaz ihalesine katılamazlar.

MADDE 11- İHALE DIŞI BIRAKILMA VE YASAK FİİL VEYA DAVRANIŞLAR

Aşağıda belirtilen yasak fiil veya davranıőta bulunduğu tespit edilenler, ihale komisyonu tarafından ihale dışı bırakılırlar.

11.1. Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaőma, irtikp, rüővet suretiyle veya baőka yollarla ihaleye ilişkin iőlemlere fesat karıőtırmak veya buna teőebbüs etmek.

11.2. İsteklileri tereddüde düőürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaőma teklifinde bulunmak veya teővik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranıőlarda bulunmak.

11.3. Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teőebbüs etmek.

11.4. 10.maddeye göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.

11.5. İhale komisyonu tarafından yasak fiil veya davranıőta bulunduğu tespit edilen İsteklinin teminatı gelir kaydedilir. Bu durumda ihalenin iptal edilip edilmemesi hususu İhale Komisyonunun takdirindedir.

MADDE 12- TEKLİF HAZIRLAMA MASRAFLARI İLE TEKLİF VE ÖDEMELERDE GEÇERLİ PARA BİRİMİ

12.1. Tekliflerin hazırlanması ve sunulması ile ilgili bütün masraflar isteklilere aittir. İstekli, teklifini hazırlamak için yapmıő olduğu hiçbir masrafı İdareden isteyemez.

12.2. İstekliler, teklifini gösteren fiyatları ve bunların toplam tutarlarını Türk lirası olarak verecektir. şartname konusu taşınmazın demelerinde Türk lirası kullanılacaktır.

MADDE 13- TEKLİFLERİN VERİLMESİ

13.1. Teklifler, 15 Ocak 2026 günü saat 11:00'a kadar Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Bulvar İşhanı No:109/A Konak/İzmir adresindeki İdare'ye teslim edilecektir. İdareye ulaőmayan teklifler değerlendirmeye alınmayacaktır. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmadan istekliye iade edilir. Bu durum bir tutanakla tespit edilir. Ayrıca 3. maddede belirtilen muhammen bedelin altındaki teklifler ihale komisyonunca değerlendirilmeye alınmayacaktır.

13.2. Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz, teklif verildikten sonra değerliklik yapma talebinde bulunulamaz.

MADDE 14- TEKLİFLERİN SUNULMASI, TEKLİFLERİN TESLİM őEKLİ VE TEKLİF MEKTUBUNDA BULUNMASI GEREKEN UNSURLAR

14.1. Teklifler őu şekilde sunulur;

Teklifler dış zarfa konularak sunulur. **Dış zarf**; şartname, teklif mektubu, geçici teminat mektubu ile bu şartnamenin 9.maddesinde sayılan belgelerden oluőur. Teklif mektubu dış zarfa koyulurken yazılı ve imzalı olarak **i zarf** őeklinde kapalı olarak dış zarfın

içerisine konulur. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, taşınmaz bilgileri yazılır dış zarf İstekli tarafından imzalanarak, mühürlenir veya kaşelenir.

14.2. Teklif mektubunda teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması, kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması, Türk vatandaşı gerçek kişilerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının, Türkiye'de faaliyet gösteren tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasının belirtilmesi, teklif mektubunun ad, soyadı veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması gerekmektedir.

MADDE 15- TEKLİFLERİN GEÇERLİLİK SÜRESİ

Tekliflerin geçerlilik süresi, ihale tarihinden itibaren 45 takvim günüdür.

MADDE 16- TAŞINMAZ SATIŞINA İLİŞKİN MASRAFLAR

Taşınmazın satışı sırasında çıkacak her türlü resim, harç, vergi ve tüm masraflar İstekliye aittir.

MADDE 17-GEÇİCİ TEMİNAT

17.1. İstekliler muhammen bedelin %3'ünü geçici teminat olarak vereceklerdir. Muhammen bedelin %3'ünün altında geçici teminat veren isteklinin teklifi değerlendirme dışı bırakılır.

17.2. Geçici teminat olarak sunulan teminat mektuplarında geçerlilik tarihi ihale tarihinden sonra 90 gündür.

MADDE 18- TEMİNAT OLARAK KABUL EDİLECEK DEĞERLER

18.1. Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır:

a) Tedavüldeki Türk Parası.

b) Bankalar tarafından verilen teminat mektupları.

18.2. İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

MADDE 19- GEÇİCİ TEMİNATIN TESLİM YERİ

19.1. Teminat mektupları, teklifle birlikte dış zarf içerisinde İdareye sunulur.

19.2. Teminat mektupları dışındaki teminatlar (nakit verilecek teminatlar) İdarenin

TR 3300 0100 0137 3817 8554 5141 IBAN no.lu hesap numarasına yatırılacaktır. İhale konusu taşınmaz bilgilerinin (İl, İlçe, Mahalle, Ada No, Parsel No) dekont üzerine belirtilmesi ve dekontun teklif dış zarfının içinde sunulması zorunludur.

MADDE 20- GEÇİCİ TEMİNATIN İADESİ

İhale üzerinde bırakılan İstekli ile en yüksek teklifi veren ikinci ve üçüncü teklif sahiplerine teminatlar, tapu müdürlüğünde satış işlemlerinin gerçekleşmesi halinde iade edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise beş iş günü içinde iade edilir. İkinci ve/veya üçüncü teklif sahibinin olmaması durumunda ihalenin iptali veya ertelenmesi İdare'nin takdirinde olup şayet ihale iptal edilir veya ertelenirse istekliye geçici teminatı beş iş günü içinde iade edilir.

MADDE 21- TEKLİFLERİN AÇILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

21.1. İhale komisyonunca, bu şartnamede belirtilen ihale saatinde ve adresinde ihaleye başlanır ve bu saate kadar kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edilerek, hazır bulunanlara duyurulur.

21.2. İhale komisyonu teklif zarflarını alınış sırasına göre inceler. Bu incelemede, dış zarfın üzerinde isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, taşınmaz bilgisi ve zarfın İstekli tarafından imzalanıp mühürlenmesi veya kaşelenmesi hususlarına bakılır. Bu hususlara uygun olmayan zarflar bir tutanakla belirlenerek değerlendirmeye alınmaz.

21.3. İhale konusu taşınmaza ait dış zarflar, isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış sırasına göre açılır. İsteklilerin ihale dokümanı ile 9.maddede yer alan belgeler eksik olup olmadığı kontrol edilir. İhale dokümanı ile 9.maddede yer alan belgelerden eksik olanlar tutanakla tespit edilir ve tutanağa bağlanır. Bu eksiklikler ihalenin yapıldığı yerde ve zamanda tamamlanacak eksiklikler ise tamamlatılır aksi halde ihale dışı bırakılır. Sonrasında iç zarf (teklif mektubu) açılır. İsteklilerin vermiş oldukları teklif bedelleri ihale komisyon üyeleri tarafından değerlendirilerek tutanağa bağlanır. En yüksek teklifi veren üç İstekli ile açık artırmaya geçilir. Tek veya 2 teklif gelmesi durumunda takdir ihale komisyonuna aittir.

MADDE 22- AÇIK ARTIRMA

İhale kapsamında verilen teklifler değerlendirildikten sonra geçerli teklifler arasında en yüksek teklif bedelini sunan 3 İstekli belirlenir. Belirlenen üç İstekli ile açık artırmaya girilir. Açık artırmada arttırım tutarları ihale komisyon tarafından o anda açıklanacak asgari artış miktarından az olamaz. Açık artırmada istekliler tekliflerini arttırmak suretiyle birbirleriyle yarışır. Açık artırmada en son artışı yapan İstekli üzerinde ihale kalır. İhale komisyonu bu durumu tutanak altına alır. Tutanakta ihalenin bırakıldığı İstekli belirlenir ve karara bağlanır. Açık artırmaya 2 İstekli kalması durumunda da aynı usul uygulanır.

MADDE 23- KESİN TEMİNAT

İhale konusu taşınmazın satış işlemlerinin yapılmasından önce ihale tarihinden itibaren 3 iş günü içinde ihale üzerinde kalan istekliden ihale bedeli üzerinden %6 (yüzde altı) oranında "Kesin Teminat" alınacaktır. Bu aşamadan sonra ihale üzerinde kalan İstekli alıştan vazgeçerse kesin teminat İdare tarafından irat kaydedilir. Böyle bir durumda

açık artırmada en yüksek teklifi veren diğer istekliye geçilir. Kesin teminata ilişkin aynı usuller uygulanır.

MADDE 24- İHALE KARARININ ONAYLANMASI

Açık artırma sonunda ihale komisyonu tarafından verilen karar İdare tarafından Meclis onayına sunulur. İhaleyi kazanan isteklinin kesinleşmesi ancak Meclis'in onayından sonra belirlenmiş olur.

MADDE 25- ÖDEME ŞARTLARI

İhale üzerinde kalan İstekli, ihale kararının kendisine tebliğ tarihinden itibaren 10 gün içerisinde ihale bedelinin tamamını idare hesabına yatıracaktır.

İDARE HESAP BİLGİLERİ Ziraat Bankası İZMİR Şubesi şube kodu: 137 Hesap No: 137-38178554-5141 IBAN:TR 3300 0100 0137 3817 8554 5141
--

MADDE 26- TAŞINMAZIN DEVİR İŞLEMLERİ

İhale bedeli ile belirtilen diğer tüm harç, vergi ve masrafların tamamı ödenmedikçe tapuda alıcısının üzerine devir işlemi yapılmayacaktır. Anılan bedel ve masrafların tamamının ödenmesine rağmen Alıcı tarafından tapuda devir işlemlerinin yapılmaması halinde 10 gün süre içeren bir ihtarname çekilerek devir işlemlerinin yapılması istenecektir. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın idare tarafından ihale iptal edilerek cezai şart olarak isteklinin kesin teminatı irat kaydedilecektir. İdare bu durumda yeniden ihale kararı alabilecektir.

MADDE 27- İDARENİN SERBESTLİĞİ

İdare, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabii olmayıp taşınmazın satışını yapıp yapmamakta, dilediğine satmakta, ihaleyi hükümsüz saymakta, ihaleyi iptal etmekte, ihaleyi ertelemekte tamamen serbesttir. İhalenin yapılmaması veya yapıldıktan sonra vazgeçilmesi nedeniyle teklif sahipleri masraf, kar mahrumiyeti ve bunun gibi hangi adla olursa olsun bir hak ve tazminat talep edemezler.

MADDE 28- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMLENMESİ

İşbu ihaleden doğabilecek ihtilaflar halinde İzmir Mahkemeleri ve İzmir İcra Daireleri yetkilidir. 28 maddeden ibaret olan bu Taşınmaz Satış Şartnamesi, ihale isteklisinin üzerinde kalması halinde sözleşme yerine geçerli olacağından imzalanarak idareye teklif ekinde verilecektir. Teklif Sahibi, şartnamenin her sayfasını okuyup, incelendiğini, içeriği anlayarak tüm maddeleri kayıtsız ve şartsız olarak kabul, beyan ve taahhüt ettiğini, yine işbu şartnamenin kendisine tebliğ edildiğini kabul eder.

Ekler:

Ek 1- Teklif Mektubu Örneği

Ek 2- Teminat Mektubu Örneği