

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI KENTSEL
DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI MÜLKİYETİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN
AÇIK ARTIRMA İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ**

Madde 1 – GENEL BİLGİLER

1.1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından (bundan böyle BAŞKANLIK olarak anılacaktır) bilgileri “Taşınmaz Listesi”nde yer alan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı mülkiyetindeki muhtelif taşınmazlar, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin BAŞKANLIK tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.

1.2. Açık artırma 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine tabi olmayıp iş bu şartname 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi ve Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği Mevzuatının 25. maddesi kapsamındadır.

1.3. Açık artırma toplantısı, ANKARA İlbank Macunköy Sosyal Tesisleri Yenimahalle/ANKARA, İSTANBUL Toki Hizmet Binası Konferans Salonu-Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL, The Marmara Antalya Otel Muratpaşa/ANTALYA ve www.emlakyonetim.com.tr’den internet bağlantıları ile **5-6 Şubat 2026 Perşembe-Cuma günleri saat 10.30**’da yapılacaktır. **Lot 001 – Lot 158 arasında** yer alan gayrimenkuller için 5 Şubat Perşembe günü, **Lot 159 – Lot 440 arasında** yer alan gayrimenkuller için 6 Şubat Cuma günü teklif alımı gerçekleşecektir. Teklifler toplantı sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır. İnternet katılım başvuruları ihale tarihinden 1 iş günü önce kapatılacaktır. **(4 Şubat 2026 Saat 10:30)**

1.4. Açık artırma kapsamında yer alan taşınmazların konum ve görselleri www.emlakyonetim.com.tr adresinden görülebilecek olup, taşınmazlar hakkında internet sitesinde yayınlanan, e-posta yoluyla gönderilen veya diğer yollarla yapılan tanıtım, broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler (metraj ve vasıflar vb.) ile şartnamede yazılı diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. *Taşınmazlara teklif veren katılımcı taşınmazı mevcut durumu (imar, iskân, hasar, hisse, tapu kaydı vb.) ile yerinde görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte BAŞKANLIK’tan ve/veya EMLAK YÖNETİM’den herhangi bir talep ve itirazda bulunmayacaktır. BAŞKANLIK ve/veya EMLAK YÖNETİM, tanıtım dokümanında yer alan bilgi ve belgeler ile açıklamaların doğruluğundan, tamlığından ve maddi hatalardan sorumlu değildir. Tanıtım dokümanında yer alan bilgi, belge ve açıklamalar hiçbir surette BAŞKANLIĞI ve/veya EMLAK YÖNETİM’i ilzam etmez.* Teklif sahibince, açık artırma tarihinden önce taşınmazın yerinde incelenmesi esastır. Teklif sahibinin ihalenin her aşamasında ve sözleşmenin imza tarihi ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibarıyla Taşınmaz hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. Katılımcı/Teklif sahibi/Alıcı ihale ilanı, Şartname ve Sözleşmedeki hükümleri aynen kabul etmiş sayılır.

1.5. BAŞKANLIK, açık artırmayı yapıp yapmamakta serbesttir. BAŞKANLIK açık artırmayı, ihale tarih ve saatinden önce veya ihale sırasında veya ihale sonrasında herhangi bir gerekçe göstermeksizin iptal edebilir. BAŞKANLIK, bu durumda herhangi bir yükümlülük altına girmez.

1.6. Satışı yapılan taşınmazların alıcılar adına tapu tescili taşınmazların BAŞKANLIK adına devir işlemleri tamamlandıktan sonra yapılacaktır.

1.7. 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve sair mevzuat hükümleri çerçevesinde tarım arazilerinin hisselenilerek satışı mümkün bulunmadığından, imar planı bulunmayan tarla vb. taşınmazların ihalelerine ortak girişim şeklinde başvurular kabul edilmemektedir.

Madde 2 – KATILIM TEMİNATI

Açık artırma toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler katılım teminatı olarak toplantı öncesinde;

EMLAK YÖNETİM Hizmetleri ve Ticaret A.Ş'nin Halk Bankası Halkalı Şubesi **IBAN (TR24 0001 2009 8780 0010 2609 89) no.lu TL** hesabına talip oldukları her taşınmaz için;

**Muhammen Bedeli 100.000 TL ye kadar olan gayrimenkuller için 5.000 TL,
Muhammen Bedeli 100.001 TL ile 500.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 25.000 TL,
Muhammen Bedeli 500.001 TL ile 2.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 100.000 TL,
Muhammen Bedeli 2.000.001 TL ile 5.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 250.000 TL,
Muhammen Bedeli 5.000.001 TL ile 15.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 1.000.000 TL,
Muhammen Bedeli 15.000.001 TL ile 40.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 2.000.000 TL,
Muhammen Bedeli 40.000.001 TL ile 80.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 4.000.000 TL,
Muhammen Bedeli 80.000.001 TL ile 160.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 8.000.000 TL,
Muhammen Bedeli 160.000.001 TL ile 280.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 16.000.000 TL,
Muhammen Bedeli 280 000.001 ve üstü gayrimenkuller için TL 30.000.000 TL**

Katılım teminatı ödemek zorundadırlar.

Katılım teminatları belirtilen hesaba EFT veya HAVALE yöntemi ile ödenecek olup açıklama kısmına katılımcının gerçek kişi olması halinde MUZAYEDE boşluk T.C. kimlik numarası, Tüzel kişi olması halinde MUZAYEDE boşluk Vergi Numarası yazılacaktır.

Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye bayrak numarası verilecektir. Katılımcılar en yüksek teklif sahibi olduklarında kullandıkları bayrağı teslim edeceklerdir.

Madde 3 – KATILIM İÇİN GEREKLİ BELGELER

- Gerçek kişi olması halinde, aslının ibraz edilmesi şartıyla resmi kimlik belgesinin (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport, avukatlık kimliği) fotokopisi
- Tüzel kişi olması halinde, Şirket İmza Sirküleri, Faaliyet Belgesi, Vergi Levhası, Ticaret Sicil Gazetesi ilanı, şirket kaşesi
- Gerçek veya Tüzel kişiler kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler. Bu durumda ortaklık hisse oranlarını kişiler şartnamede belirtmelidir ve muvafakatname imzalanmalıdır. Şartnamede belirtilen oranlar geçerli olup değişiklik yapılmayacaktır.
- Vekâleten katılım olması halinde, vekilin gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, işbu ihaleye katılmaya, teklif vermeye, ihale bedelini ödemeye, işbu şartnamede belirtilen tüm iş ve işlemleri yapmaya vb. hususlarda yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren noterde düzenlenmiş vekâletnamesi,
- İhalesine katılmak istedikleri her bir gayrimenkul için iş bu şartnamenin 2. Maddesinde belirtilen katılım teminatının yatırıldığına dair banka dekontu,
- Her sayfası kaşelenip imzalanmış iş bu Açık Artırma ile Satış Şartnamesi ve ekleri (Bu imza hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır.)

Madde 4 – SATIŞ ESASLARI

4.1. Gayrimenkuller işbu şartnamede belirtilen şartlar dâhilinde satışa sunulacaktır. Açık artırmada muhammen bedellerin altında verilecek teklifler dikkate alınmayacaktır.

4.2. Muhammen bedel üzerinden teklif gören gayrimenkullerin satış sözleşmesi imzalanırken muhammen bedelin %0,1'i oranında artış uygulanarak bu fiyat üzerinden sözleşme imzalanacaktır.

4.3. Kürsü Başkanı, salonda asgari artırım bedelini belirlemeye yetkili olup toplantı sırasında düzeninin sağlanması ile açık artırmanın yürütülmesinden sorumludur. Kürsü başkanı, ihale ortamını bozan, ihaleyi engelleyici hareketlerde bulunan kişileri ihale salonundan çıkarma yetkisini haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakları bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder.

4.4. BAŞKANLIK taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, Kürsü Başkanı da taşınmazın müzayedede satılacağı sırayı değiştirmeye yetkilidir.

4.5. Birden fazla katılımcı müşterek/ortaklı teklif vermesi halinde şartname kayıt sırasında her birinin hisse oranı belirtilecek ve şartname tüm müşterek teklif sahipleri tarafından asaleten veya vekâleten imzalanacaktır. Müşterek teklif sahipleri, bu şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müşterek ve müteselsil olarak sorumlu olup, bu şartname ile birlikte açıkça belirtilmemesi halinde gayrimenkulü eşit hisselerle iktisap edecektir. Birden fazla katılımcı tarafından verilecek tekliflerde ödemede hangi ortağın muhatap alınacağı şartnamede açıkça belirtilmelidir. Aksi halde belirtilen hususlarda iş bu şartnamenin altında imzası bulunan katılımcılardan ilk (1.) sırada yer alan katılımcı BAŞKANLIKÇA muhatap alınacaktır. Ayrıca, yazılı beyanda bulunmaması halinde BAŞKANLIKÇA katılımcılardan birine gönderilecek tebligat tüm katılımcılara gönderilmiş sayılacaktır.

4.6. En yüksek teklif sahibi, gayrimenkuller için kullandığı bayrağı salonda bulunan EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecek ve teklif ettiği bedeli de yazarak "Nihai Teklif Tutanağı"nı imzalayacaktır.

4.7. En yüksek teklif sahibi tarafından teklif alma toplantısını takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar (10 Şubat 2026 Salı günü 17:00'a kadar) %2 hizmet bedeli + KDV bedeli EMLAK YÖNETİM Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.'nin Türkiye Emlak Katılım Bankası İkitelli Metro Şubesi IBAN (TR23 0021 1000 0006 1043 8000 02) nolu TL hesabına yatırılacaktır.

Toplantıda verilen en yüksek teklifler, teklif sahiplerinin %2+KDV tutarındaki hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde BAŞKANLIK onayına sunulmak üzere EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir. İlgili hizmet bedeli en yüksek teklif sahibi tarafından, belirtilen tarihlerde yatırılmazsa teklifinden/satın almaktan vazgeçmiş sayılacaktır. Teklif sahiplerine mücbir sebepler ve BAŞKANLIK tarafından belirlenen durumlar dışında süre uzatımı verilmeyecektir. Mücbir sebepler; a) Doğal afetler, b) Kanuni grev, c) Genel salgın hastalık, d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı, e) Gerektiğinde BAŞKANLIK tarafından belirlenecek benzeri diğer haller.

Açık artırma BAŞKANLIK onayı ile sonuçlanacaktır. Onay sonrası en yüksek teklif sahibinin iş bu şartnamede belirtmiş olduğu adresine iadeli taahhütlü posta ile tebligat gönderilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi halinde mektubun postaya verilmesini takip eden 3. (üçüncü) iş günü, kararın en yüksek teklif sahibine tebliğ tarihi sayılır. İhalenin kesinleşmesini takiben, en yüksek teklif sahibine peşin ödemelerde satış bedelinin tamamını veya taksitli ödeme taahhüdünde bulunulması halinde peşinatın ödenmesi için 10 iş günü süre verilecektir. Peşin ödeme yapılması halinde, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. maddesinin 1. Fıkrası "*Hazineye ait taşınmazların satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. 4'üncü madde kapsamında yapılan satışlar hariç olmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre yapılan satışlarda, satış bedelinin peşin olarak ödenmesi hâlinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır*" gereği %20 indirim uygulanıp yer tespit tutanağı imzalanacaktır. Vadeli

ödemelerde BAŞKANLIK tarafından uygun görülen Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanacak olup toplam gayrimenkul bedelinin %25'lik kısmı sözleşme imzalanmadan önce yatırılacak, kalan kısmı ise 24 aylık taksitler halinde ödenecektir. Sözleşme imzalanmasını takip eden ay itibariyle taksit ödemeleri başlar ve her taksite aylık kanuni faiz uygulaması yansıtılır. Kanuni faiz oranının değişmesi halinde kalan taksit ödemelerine güncel kanuni faiz oranı uygulanacaktır. Katılım teminat bedeli, peşinat bedelinden düşülecektir.

4.8. Tekliflerin toplanmasının ardından BAŞKANLIK'ın satıştan vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından yatırılmış olan katılım teminatları ve EMLAK YÖNETİM'e yatırılan hizmet bedelleri de teklif sahibine iade edilecektir. Teklif sahipleri, katılım teminatları ve hizmet bedellerinin kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin BAŞKANLIK' tan ve/veya EMLAK YÖNETİM' den her ne ad altında olursa olsun herhangi bir hak ve alacak talep edemez.

4.9. İhale sonucu, ihalenin BAŞKANLIK tarafından onaylanmasını takip eden ilk iş günü, EMLAK YÖNETİM tarafından en yüksek teklif sahibine işbu şartnamede en yüksek 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) iş günü içerisinde kabul edilen bedel; peşin olarak satılan gayrimenkulde satış bedelinin %20 indirimli bedeli, vadeli olarak satılan gayrimenkulde satış bedelinin %25'ine tekabül eden peşinatı lot numarası, adı soyadı/unvanı, T.C. Kimlik No/Vergi No belirtmek suretiyle nakden ve defaten yatırılması zorunludur.

4.10. Tapu işlemlerine ait vergi, resim ve harçlar, damga vergisi ve İhale karar pulu bedelleri hakkında 6306 sayılı kanun hükümleri gereğince muafiyet uygulanacaktır.

4.11. Taşınmazlar 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunun 17.maddesinin 4. Fıkrasının p bendi kapsamında KDV'den muafır.

4.12. En yüksek teklif sahibi, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya peşinat tutarını verilen sürede yatırmazsa veya satın almaktan vazgeçerse hakkı iptal edilerek herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları Başkanlıkça Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Özel hesabına irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen/edilecek olan %2 oranında cezai şart (hizmet bedeli) + KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

4.13. İş bu şartname gereği en yüksek teklif sahibi ile tapu devri/sözleşme imzalanana kadar en yüksek 2. teklif sahibinin katılım teminatları alıkonulacaktır. En yüksek teklif verenin teminatlarının ve hizmet bedelinin irat kaydedilmesini göze almak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde BAŞKANLIK, en yüksek 2. Teklif sahibine satış yapabilir. Bu durumda en yüksek 2. teklif sahibi, en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahip olur; En yüksek 2.teklif sahibi kendisine verilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde teminat tutarı ve hizmet bedeli irat kaydedilecektir.

4.14. Teminat bedelinin yeterli olması durumunda katılımcılar birden fazla gayrimenkul için teklif verilebilir.

Madde 5 – İHALE KATILIMCISININ SORUMLULUKLARI

5.1 Teklif sahibi, açık artırmada satışa sunulan gayrimenkulü görüp incelemiş olduğunu, dolayısıyla sonrasında teklifte bulunduğu gayrimenkulle ilgili ayıp, gizli ayıp, eksiklik, işgal vb. nedenlerle ilgili her türlü talep, itiraz, vb. haklarından peşinen feragat etmiş sayılacağını kabul ve taahhüt eder.

Ayrıca teklif verenler;

- Tüm şartname ve eklerini okuyup anladığını,
- Sorumluluklarını bildiğini,
- İhaleye konu gayrimenkulü zeminde gördüğünü ve gerekli incelemelerde bulunduğunu,
- Açık artırmaya konu gayrimenkulün fiili, hukuki ve idari durumuna vakıf olduğunu,

- Açık artırma tarihinden sonra, ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeni ile gayrimenkulün hukuksal durumunda değişiklik olması halinde BAŞKANLIK'ın herhangi bir sorumluluğunun olmadığını; ayrıca gayrimenkule teklif verenin BAŞKANLIK'tan herhangi bir hak talebinde bulunmayacağını kayıtsız şartsız kabul eder.

5.2 İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılacak gerçek ya da tüzel kişiler, açık artırmaya salondan 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 altyapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vd. şeklinde ulaşması nedeniyle herhangi bir itiraz hakları olmadığını kabul ederler. Bu konuda BAŞKANLIK/EMLAK YÖNETİM'in herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır, teklif açık artırma anında görüldüğü haliyle işleme alınacaktır. Kürsü başkanının satış sonlandırma beyanı esastır. İnternet ortamından veya salondan açık artırmaya katılan kişilerin, satış sonlandırma işlemi gerçekleştirildikten sonra tekliflerin yazılım ekranına düşme hali dahil olmak üzere peyleri geçerli olmayacaktır.

Madde 6 – TEMİNATIN İADESİ

6.1. Açık artırma sonrası en yüksek 1. ve 2. teklif sahipleri dışındaki teklif sahiplerinin yatırmış olduğu katılım teminatları açık artırma tarihinden itibaren en geç 5 (Beş) iş günü içerisinde şartnamede beyan etmiş oldukları IBAN numaralarına iade edilir.

6.2. En yüksek 2. teklif sahibinin katılım teminatı, en yüksek teklifi sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmesi ve tapu devri/sözleşme imzalanmasının ardından iade edilir.

Madde 7 – DİĞER HUSUSLAR

7.1. Birbirleriyle ilişkili taşınmazlar Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemle satılabilecektir. Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, en yüksek teklif belirlenir, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp üzerine %10 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur. Varsa Inter-Connect (birleştirilmiş teklif) en yüksek teklifi, yoksa belirlenmiş olan tek tek en yüksek teklif sahiplerinin teklifi değerlendirilir. BAŞKANLIK'ın Inter - Connect (birleştirilmiş teklif) teklife öncelik vermesi durumunda tapu devri/sözleşme imzalanana kadar tekli teklif sahiplerinin de katılım teminatları alıkonulacak olup Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) teklifin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda tekli tekliflere dönüş yapılacaktır.

Inter - Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır.

7.2. Gayrimenkul satış bedelinin tamamının ALICI tarafından ödenmiş olması durumunda tapu devri yapılacaktır. Toplam satış bedelinin %25'inin sözleşme imzalanırken ödenmesi ve BAŞKANLIK'ın uygun görmesi durumunda alıcıya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı lehine kanuni ipotekli olarak tapu devri yapılabilir. İpotekli tapu devri yapılması halinde, devre ilişkin giderler alıcıya ait olacaktır. Sözleşmeden doğan haklar 3.kişilere devir yapılmamaktadır.

7.3. Taşınmazların satışının tamamlanması itibarıyla üzerindeki rezerv yapı alanı kararı kaldırılacaktır.

7.4. 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 BAŞKANLIK/EMLAK YÖNETİM'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

7.5. Satış listesi ve iş bu şartnamede parselasyon/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 tutarları esas alınarak m² birim bedel üzerinden mahsuplaşma sağlanacaktır.

7.6. Tapu devri, peşin alımlarda tüm bedelin veya vadeli alımlarda vadeli bedelin (faizlerle birlikte) ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleşecektir. Tapu harcı ve masrafları kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir. Vadeli satışlarda tapu devir işlemine kadar olan emlak vergisi ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

7.7. İşbu Şartname üzerinde Teklif veren tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silintiler ve kazıntılar geçersiz sayılır.

7.8. Uyuşmazlıkların çözümünde EMLAK YÖNETİM'in görüntülü ve yazılı kayıtları muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup bu madde H.M.K. 193. maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.

7.9. Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine, telefon numaralarına yapılan tebligatların, telefonlarına herhangi bir sebeple ulaşmaması, adres değişikliği vb. nedenlerle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından BAŞKANLIK/EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir.

7.10. a) Muş İli, Merkez İlçesi, Sungu/Kültür Mahallesi 129 Ada 8 Parselde yer alan taşınmazın Yola Terki bulunmaktadır.

b) Elazığ İli, Maden İlçesi, Gezin Mahallesi 278 Ada 5 Parselde yer alan taşınmaz Doğal Sit- Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır. Yola terki bulunmaktadır.

c) İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi 141 Ada 11 Parsel, 141 Ada 12 Parsel, 141 Ada 13 Parsellerde yer alan taşınmazlar imar uygulamasının 15-16. Maddelerine tabii olduğu ve tevhid şartı bulunmaktadır.

c.1) İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Mahallesi 0 Ada 1565 Parsel ve 0 Ada 1566 Parsel Yola Terki bulunmaktadır. Tevhid şartı bulunmaktadır.

c.2) İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 398 Ada 6 Parsel, 398 Ada 8 Parsel, 398 Ada 9 Parsel, 398 Ada 10 Parsel, 398 Ada 11 Parsellerde yer alan taşınmazların Tevhid Şartı bulunmaktadır.

c.3) İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi 2238 Ada 1 Parselde yer alan taşınmaz Kısmen Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır. Kısmen Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanıdır. Kısmen Kırı Kenar Çizgisinde Kalmaktadır.

c.4) İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 61 Ada 2 Parselde yer alan taşınmazın Plan Notunda tek başına yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. İşlem tesis edilmeden önce İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir maddesi bulunmaktadır.

c.5) İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi 786 Ada 2 Parselde yer alan taşınmazın Yola Terki bulunmaktadır.

c.6) İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 9507 Ada 9 Parselde yer alan taşınmaz Kargir Bina K. B. Aittir. Yaklaşık 10 m² yola terkinin olması.

d) Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Orta Mahallesi 6266 Ada 26 Parselde yer alan taşınmazın yola terki bulunmaktadır.

e) Bursa İli, Mustafa Kemal Paşa İlçesi, Fevzidede Mahallesi 1101 Ada 1 Parselde yer alan taşınmaz Parsel Büyükova Koruma alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı Köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun kapsamında izin alınmadan Tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.

f) İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi 8610 Ada 1 Parselde yer alan taşınmaz Y**** D**** İN ZİLYEDİNDEDİR. 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR. Tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında

Kalmaktadır. Doğal Sit-Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

Çeşme Sulh Hukuk Mahkemesi nin 20/05/2022 tarih 2022/356 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Diğer (Konusu: M***** N*** Y**** in vergi ilişkisi kesilmiştir.

f.1) İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi 441 Ada 47 Parselde yer alan taşınmaz Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır. Söz konusu parselin aynı zamanda Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içerisinde kaldığı, alt ölçekli planların olmadığı için yapılaşma izninin bulunmadığı ifade edilmiştir.

f.2) İzmir İli, Çeşme İlçesi, Ovacık Mahallesi 222 Ada 83 Parselde yer alan taşınmaz H**** G***** İşgalindedir. Doğal Sit-Kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanında Kalmaktadır. Doğal Sit-Kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır.

f.3) İzmir İli, Çeşme İlçesi, Reisdere Mahallesi 0 Ada 2432 Parsel, 0 Ada 2447 Parsel, 0 Ada 2511 Parsellerde yer alan taşınmazlar Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanında Kalmaktadır. 18. Madde uygulamasına Tabidir.

f.4) İzmir İli, Çeşme İlçesi, Üniversite Mahallesi 801 Ada 2 Parselde yer alan taşınmaz R.. A.. Ve Müştereklerinin Zilyetindedir. Doğal Sit- Nitelikli Doğal Koruma Alanında kalmaktadır.18. Madde uygulamasına tabidir.

f.5) İzmir İli, Dikili İlçesi, Bahçeli Mahallesi 108 Ada 1 Parselde yer alan taşınmaz Plansız Alanlar Yönetmeliğine tabidir.

f.6) İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi 270 Ada 8 Parselde yer alan taşınmaz A*****N A*****Z hissesinin tamamının intifa hakkı M****T A*****Z e aittir.

g.) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi 211 Ada 2 Parselde yer alan taşınmaz Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı.

g.1) Muğla İli, Fethiye İlçesi, Göcek Mahallesi 566 Ada 10 Parselde yer alan taşınmaz A****T A** oğlu E*****N D** zilyetindedir.

g.2) Muğla İli, Fethiye İlçesi, Göcek Mahallesi 590 Ada 4 Parselde yer alan taşınmaz H****N kızı A****R T*****N zilyetindedir.

g.3) Muğla İli, Fethiye İlçesi, Göcek Mahallesi 590 Ada 7 Parselde yer alan taşınmaz H****N oğlu F****İ K**A zilyetindedir.

g.4) Muğla İli, Fethiye İlçesi, Göcek Mahallesi 590 Ada 11 Parselde yer alan taşınmaz H****N kızı M*****M T*****R zilyetindedir.

h) Isparta İli, Merkez İlçesi, Gülcü Mahallesi 591 Ada 25 Parselde yer alan taşınmaz 18.madde uygulamasına tabidir.

h.1) Isparta İli, Merkez İlçesi, Gülcü Mahallesi 591 Ada 43 Parsel ve 591 Ada 48 Parsellerde yer alan taşınmazlar A M:73.44 M2lik Kısımında 49 Yıl Süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Lehine İrtifak Hakkı 30.01.2054 Tarihine Kadar 18.madde uygulamasına tabidir.

h.2) Isparta İli, Merkez İlçesi, Karaağaç Mahallesi 43 Ada 1 Parsel ve 43 Ada 3 Parsellerde yer alan taşınmazlar 18. Madde uygulamasına Tabidir.

h.3) Isparta İli, Merkez İlçesi, Kayı Mahallesi 0 Ada 3350 Parsel, 0 Ada 3357 Parsel ve 0 Ada 3364 Parsellerde yer alan taşınmazlar 18. Madde uygulamasına tabidir.

ı) Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi 29216 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili zeminde TEİAŞ lehine geçen daimi irtifak hakkı tesisinin yaklaşık 634.78 m2 geldiği hesaplanmıştır.

ı) Bingöl İli, Merkez İlçesi, Çayboyu Mahallesi 147 Ada 34 Parselde yer alan taşınmaz için encümen kararı ile imar revizyonu yapıldığı, parselin konumlu olduğu adanın Konut Alanı olarak düzenlendiği, yapılaşma şartları; Ayrık Nizam, 4 kat, KAKS: 1,60, ön bahçe çekme

mesafesi 5 mt ve yan bahçe çekme mesafesi 3 mt şeklinde imar revizyonu yapıldığı, parselin konumlu olduğu adanın düzenlenen revizyon imar planının askı sürecinde olduğu öğrenilmiştir.

j.) Kars İli, Merkez İlçesi, Aydınlikevler Mahallesi 546 Ada 19 Parsel, 559 Ada 12 Parsel, 572 Ada 129 Parsellerde yer alan taşınmazlar 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.

j.1) Kars İli, Merkez İlçesi, Hafızpaşa Mahallesi 555 Ada 4 Parsel, 555 Ada 70 Parsel, 555 Ada 112 Parsel, 555 Ada 179 Parsel, 555 Ada 225 Parsellerde yer alan taşınmazlar 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.

j.2) Kars İli, Merkez İlçesi, Otuzekim Mahallesi 511 Ada 40 Parselde yer alan taşınmaz 3422 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. Tevhid Şartı Bulunmaktadır.

j.3) Kars İli, Merkez İlçesi, Soylu Mahallesi 122 Ada 97 Parsel, 122 Ada 105 Parsel, 122 Ada 106 Parsel, 124 Ada 129 Parsel, 124 Ada 131 Parsel, 128 Ada 2 Parsellerde yer alan taşınmazlar 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.

k) Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çığlık Mahallesi 243 Ada 5 Parsel, 243 Ada 8 Parsel, 243 Ada 9 Parsel, 243 Ada 10 Parsel, 243 Ada 11 Parsel, 244 Ada 1 Parsel, 244 Ada 2 Parsel, 245 Ada 5 Parsel, 245 Ada 6 Parsellerde yer alan taşınmazlar Ayanlar Ovası Koruma Alanları içerisindedir. Onaylanmış İmar Planları ile köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. 20 metre ve üzeri yollara cepheli konut alanı olarak planlı parsellerde zemin kat isteğe bağlı ticari amaçla kullanılabilir.

7.11. a) Elâzığ İli, Merkez İlçesi, Aksaray Mahallesi 3504 Ada 2 Parseldeki alana ait 728,00 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

b) İzmir İli, Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesi 7567 Ada 3 Parseldeki alana ait 277,00 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

c) İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi 8610 Ada 1 Parseldeki alana ait 727,94 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

d) İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Yeşil Mahallesi 2171 Ada 1 Parseldeki alana ait 2.594,23 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

e) İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi 270 Ada 8 Parseldeki alana ait 1.302,08 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

f) İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Atatürk Mahallesi 487 Ada 4 Parseldeki alana ait 2.151,48 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

g) Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75.Yıl Mahallesi 29216 Ada 1 Parseldeki alana ait 21.325,90 m² Kentsel Dönüşüm hissesi,

h) Ankara İli, Nallıhan İlçesi, Nallıdere Mahallesi 171 Ada 13 Parseldeki alana ait 9.356,14 m² Kentsel Dönüşüm hissesi satış gerçekleştirilecektir.

7.12. Satış listesindeki taşınmazların üzerinde herhangi yapı- ağaç vb. muhtesat bulunması durumunda her türlü sorumluluk alıcıya aittir.

7.13. İşbu şartnamesinin uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İşbu 8 sayfada toplam 7 maddeden oluşan "T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazların Açık Artırma İle Satış Şartnamesi"ni okuduğumu, anladığımı ve kabul ettiğimi beyan ederim.

TARİH: .../.../2026

ADI SOYAD/ÜNVAN :.....

T.C. KİMLİK NO/ VERGİ NO:.....

(SADECE ŞİRKET OLMASI HALİNDE VERGİ NO YAZILMALIDIR.)

AÇIK ADRESİ :.....

.....

(Kişi herhangi bir adres değişikliği durumunda yeni adres bilgilerini yazılı olarak kuruma bildirmekle yükümlüdür.)

E-MAİL :

GSM NO :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE IBAN NUMARASIBANKA

ADI/ŞUBESİ:.....

IBAN NO :

IBAN SAHİBİ :.....

İMZA:



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI

22 İLDE 440 MUHTELİF ARSA Müzayedesi

5 ŞUBAT 2026 SAAT:10.30

ANKARA	11	MUHTELİF ARSA
AYDIN	1	MUHTELİF ARSA
BALIKESİR	10	KONUT ALANI
BİLECİK	7	MUHTELİF ARSA
BİNGÖL	1	AÇIK SPOR TESİS ALANI
BURSA	2	MUHTELİF ARSA
DÜZCE	1	TİCARET+KONUT ALANI
ELAZIĞ	21	MUHTELİF ARSA
ESKİŞEHİR	2	MUHTELİF ARSA
ISPARTA	16	MUHTELİF ARSA
İSTANBUL	14	MUHTELİF ARSA

İZMİR	16	MUHTELİF ARSA
KARABÜK	1	SANAYİ TESİS ALANI
KARS	25	MUHTELİF ARSA
KAYSERİ	1	MUHTELİF ARSA
KIRIKKALE	1	MUHTELİF ARSA
KONYA	13	MUHTELİF ARSA
MUĞLA	11	MUHTELİF ARSA
MUŞ	1	KONUT ALANI
SAKARYA	2	MUHTELİF ARSA
YALOVA	1	KÖY YERLEŞİK ALANI

6 ŞUBAT 2026 SAAT:10.30

ANTALYA	282	MUHTELİF ARSA
---------	-----	---------------

** 6 ŞUBAT 2026 TARİHİNDE ANTALYA SALON AKTİF OLACAKTIR.**

**KDV'den
MUAFA**

**5-6 ŞUBAT
2026**

ANKARA | ANTALYA | İSTANBUL | İNTERNET

SAAT 10.30

**EMLAK
YÖNETİM**

ÇÖZÜM MERKEZİ
444 84 34
www.emlakyonetim.com.tr



%20 PEŞİN ÖDEMEDE
İNDİRİM

%25 PEŞİN **24** AY VADE