İLLER BANKASI A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN 121 ADET TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İHALESİ TEKLİF ALMA ŞARTNAMESİ

Madde 1 – GENEL BİLGİLER

1.1. İLLER BANKASI A.Ş. tarafından (bundan böyle İLBANK olarak anılacaktır) bilgileri ‘‘Taşınmaz Listesi’’nde yer alan İLBANK mülkiyetindeki/tasarrufundaki muhtelif taşınmazlar Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır) tarafından düzenlenecek açık artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İLBANK 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 ‘’İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği’’ kapsamındadır.

1.3. Açık artırma toplantısı, **İLBANK Sosyal Tesisleri Macunköy Yenimahalle/ANKARA, TOKİ İstanbul Hizmet Binası Konferans Salonu Halkalı/ İSTANBUL** ve www.emlakmuzayede.com.tr’den internet bağlantıları **01/12/2026** günü saat **10.30’da** yapılacaktır. İnternet katılım başvuruları açık artırma başlangıcından 1 gün önce kapatılacaktır. **(30/11/2026)**

1.4. Açık artırma kapsamında ek listede yer alan gayrimenkullerin konum görselleri www.emlakmuzayede.com.tr ve www.ilbank.gov.tr adreslerinden görülebilecek olup, internet sitelerindeki tanıtım veya 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 ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İLBANK’tan ve/veya EMLAK YÖNETİM’den herhangi bir talep ve itirazda bulunmayacaktır.

İhale tarihinden sonra ilgili yasa, mevzuat, kurumların yapacakları uygulamalardan kaynaklı gayrimenkulün, alanı, imar ve diğer hukuksal durumunda değişiklikler olması halinde İLBANK’ın herhangi bir sorumluluğunun olmadığını; istekli peşinen kabul ettiğini, İLBANK’tan herhangi bir hak talebinde bulunmayacağını kayıtsız şartsız kabul eder. İLBANK 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 İLBANK'ı 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 itibariyle Taşınmaz hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. Katılımcı/Teklif Sahibi/Alıcı ihale ilanı, Şartname ve Sözleşmedeki hükümleri aynen kabul etmiş sayılır.

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

Madde 2 – KATILIM TEMİNATI

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

Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.'nin Türkiye Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki **(TR14 0001 2009 8780 0010 2623 33) IBAN no'lu TL** hesabına;

- Muhammen bedeli 5.000.000 TL – 10.000.000 TL olan gayrimenkuller için 500.000 TL,
- Muhammen bedeli 10.000.001 TL – 25.000.000 TL olan gayrimenkuller için 1.250.000 TL,
- Muhammen bedeli 25.000.001 TL – 50.000.000 TL olan gayrimenkuller için 2.750.000 TL,
- Muhammen bedeli 50.000.001 TL – 100.000.000 olan gayrimenkuller için 5.000.000 TL,
- Muhammen bedeli 100.000.001 TL – 1.000.000.000 olan gayrimenkuller için 10.000.000 TL,
- Muhammen bedeli 1.000.000.001 TL ve üstü gayrimenkuller için 20.000.000 TL ödemek zorundadırlar.

  Katılım teminatları belirtilen hesaplara EFT veya HAVALE yöntemi ile ödenecek olup açıklama kısmına gerçek kişi olması halinde MUZAYEDE boşluk T.C. kimlik numarası, tüzel kişi olması halinde MUZAYEDE boşluk vergi numarası yazılacaktır.

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, açık artırmaya katılacak kişi adına düzenlenmiş Yetki Belgesi, 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. 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. Toplantı başkanı, salonda asgari artırım bedelini belirlemeye yetkili olup toplantı sırasında düzeninin sağlanması ile açık artırmanın yürütülmesinden sorumludur. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih vb. hakları bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder.

4.3. Toplantı başkanı, ihale ortamını bozan, ihaleyi engelleyici hareketlerde bulunan kişileri ihale salonundan çıkarma yetkisini haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz vb. hakkı bulunmadığını ihaleye katılanlar kabul ve taahhüt eder. İLBANK taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, toplantı başkanı da taşınmazın müzayedede satılacağı sırayı değiştirmeye yetkilidir.

4.4. En yüksek teklif sahibi ve 2. en yüksek teklif sahibi teklif ettiği bedeli yazarak "Nihai Teklif Tutanağı''nı imzalayacaktır. En yüksek teklif sahibi gayrimenkuller için kullandığı bayrağı salonda bulunan EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecektir. 2. en yüksek teklif sahibinin bayrağı teslim alınmayacak olup gerekmesi halinde ek katılım teminatı alınacaktır.

4.5. En yüksek teklifi veren alıcı, teklif alma toplantısını takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar %2 Hizmet Bedeli + KDV bedelini EMLAK YÖNETİM Hizmetleri ve Tic.

A.Ş.'nin Türkiye Emlak Katılım Bankası İkitelli Metro Şubesi nezdindeki **(TR23 0021 1000 0006 1043 8000 02) IBAN no'lu** TL hesabına yatırılacaktır.

Toplantıda verilen en yüksek teklifler, teklif sahiplerinin %2+KDV tutarındaki hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde İLBANK onayına sunulmak üzere EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir. İlgili hizmet bedeli en yüksek teklif sahibi tarafından, belirtilen tarihlerde yatırılmazsa teklifinden/satın almaktan vazgeçmiş sayılacaktır.

Açık artırma İLBANK onayı ile sonuçlanacaktır. İLBANK, arsa satışlarında 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından ihaleyi teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. Onay sonrası en yüksek teklif sahibine iş bu şartnamede belirtmiş olduğu adreslere iadeli taahhütlü posta ile tebligat gönderilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi halinde mektubun postaya verilmesini takip eden 7. (yedinci) gün, kararın ALICI'ya tebliğ tarihi sayılır. Tebliğ tarihini takiben, 1.teklif sahibine peşin ödemelerde satış bedelinin tamamını veya taksitli ödeme taahhüdünde bulunulması halinde peşinatın ödenmesi için 15 gün süre verilecektir.

Peşin ödemelerde sözleşme imzalanmayacaktır. Vadeli satışlarda Gayrimenkul Satış Sözleşmesi tebligatta belirtilen adreste imzalanacaktır. Toplam gayrimenkul satış bedelinin **%30'luk** kısmı sözleşme imzalanmadan önce, kalan kısmı ise **24 ay** taksitle ödenecektir. Sözleşme imzalanmasını takip eden ay itibariyle taksit ödemeleri başlayacak ve aylık **%3,32** oranında vade farkı uygulanacaktır. Toplam satış bedeli ile arsanın İLBANK aktifine kayıtlı değeri arasındaki farkın %5'ine isabet eden tutar ALICI tarafından BSMV olarak ödenecektir.

4.6. Tekliflerin toplanmasının ardından İLBANK'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 İLBANK' tan ve/veya EMLAK YÖNETİM' den her ne ad altında olursa olsun herhangi bir hak ve alacak talep edemez. İLBANK'ın satıştan vazgeçmesi halinde katılımcıya tebligat ile bildirim yapılacaktır.

4.7. Gayrimenkullerin satışında, İLBANK onayının ardından en yüksek teklif sahibinin, satış onayının kendisine tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde; peşin olarak satılan gayrimenkulde yatırmış olduğu katılım teminatı düşülerek satış bedelinin tamamını ve ihale karar damga vergisi bedelini, vadeli olarak satılan gayrimenkulde satış bedelinin **%30'una** tekabül eden peşinattan yatırmış olduğu katılım teminatı düşülerek kalan bedeli, sözleşme damga vergisi ve

ihale karar damga vergisi bedelini taşınmaz bilgileri, adı soyadı/unvanı, T.C. kimlik no/vergi no belirtmek suretiyle, **İLLER BANKASI A.Ş. EFT Merkezi TR63 0000 4000 0193 3000 0999 99 IBAN no'lu** hesabına yatırması zorunludur.

4.8. 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 İLBANK'ca irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM'de tahsil edilen/edilecek olan %2 oranında cezai şart (Hizmet Bedeli) + KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

4.9. İş bu şartname gereği; teklif sahibi peşin olarak satın almayı talep etmiş olması halinde satış bedelinin tamamını, vadeli olarak satın almayı talep etmiş olması halinde ise toplam satış bedelinin **%30'una** tekabül eden peşinatı ihale kararının kendisine tebliğinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde yatırmadığı takdirde, protesto çekmeye ve ayrıca hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin teminatları ve katılım hizmet bedeli irat kaydedilir. Bu durumda İLBANK ikinci en yüksek teklif sahibi istekliye gayrimenkul ihale edilebilir. İkinci en yüksek teklifi veren istekliye aynı usulde yapılacak tebligatın ardından, ikinci en yüksek teklifi veren istekli de satış bedelini ihale kararının kendisine tebliğinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde yatırmadığı takdirde, bu teklif sahibinin de teminatları ve hizmet bedeli irat kaydedilir.

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

Madde 5 – İHALE KATILIMCISININ SORUMLULUKLARI

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 İLBANK'ın herhangi bir sorumluluğunun olmadığını; ayrıca gayrimenkule teklif verenin İLBANK'tan herhangi bir hak talebinde bulunmayacağını kayıtsız şartsız kabul eder.

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 teknik altyapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vb. şeklinde ulaşması nedeniyle herhangi bir itiraz hakları olmadığını kabul ederler. Bu konuda İLBANK/EMLAK YÖNETİM'in herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır, teklif açık artırma anında görüldüğü haliyle işleme alınacaktır. Toplantı 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.

Madde 6 – TEMİNATIN İADESİ

6.1. Açık artırma sonrası en yüksek 1. ve 2. teklif sahipleri dışındaki teklif sahiplerinin vermiş olduğu katılım teminatları açık artırma tarihinden itibaren 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 satış bedelinin tamamının ödenmesi/sözleşme imzalanmasının ardından iade edilir.

Madde 7 – DİĞER HUSUSLAR

7.1. Arsa satışlarında ayrıca ilişkili arsalar Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemle satılacaktır. Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, en yüksek teklif belirlenir, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp üzerine %5 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur. Varsa Inter-Connect en yüksek teklifi, yoksa belirlenmiş olan tek

tek en yüksek teklif sahiplerinin teklifi değerlendirilir. İLBANK'ın Inter - Connect teklife öncelik vermesi durumunda tapu devri/sözleşme imzalanana kadar tekli teklif sahiplerinin de katılım teminatları alıkonulacak olup Inter – Connect 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. Satışı gerçekleştirilen gayrimenkullerin ihale sonrası imar planlarında değişiklik olması halinde oluşacak emsale esas inşaat alanı için hesaplanacak TL/m^2 değeri dikkate alınarak İLBANK tarafından belirlenecek şartlarda mahsuplaşılacaktır. Bu durumda tapu devri, tescil işlemlerine müteakip yapılacaktır.

7.3. Gayrimenkulün satış bedelinin tamamının ALICI tarafından ödenmiş olması kaydıyla tapu devri yapılır. Ayrıca İLBANK'ın uygun görmesi halinde, toplam satış bedelinin %50'sinin yatırılması ve İLBANK'ın belirleyeceği tutarda teminat mektubunun verilmesi halinde tapu devri yapılabilir.

7.4. Tapu devirleri tüm bedelin ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleşecektir. Tapu harcı, kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir. Tapu devir işlemlerinde döner sermaye harcı ALICI tarafından ödenecektir. Vadeli satışlarda tapu devir işlemine kadar olan emlak vergisi ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

7.5. 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve sair mevzuat hükümleri çerçevesinde tarım arazilerinin hisselendirilerek satışı mümkün bulunmadığından, imar planı bulunmayan tarla vb. taşınmazların ihalelerine ortak girişim şeklinde başvurular kabul edilmemektedir.

7.6. Satış listesinde hisseli olduğu belirtilen taşınmazlar için hissedar/hissedarların ön alım hakkı bulunmaktadır. İhalede gerçekleşen tutar üzerinden hisse sahibine bildirim yapılacak olup talep etmesi halinde satış hisse sahibine yapılacaktır.

7.7. Satış listesinde bulunan İstanbul ili Şile ilçesi Balibey mahallesi 927 ada 1 parsel ve İzmir ili Çeşme ilçesi Sakarya mahallesi 8933 ada 2 parsel peşin olarak satılacaktır.

7.8. 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, vb.) olacağını kabul etmiş sayılacak olup yüz ölçümdeki azalmadan dolayı gelecekte İLBANK'a herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

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

7.10. 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.

7.11. Teklif verenlerin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği vb. nedenlerle adrese geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İLBANK/EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün kararın tebliğ tarihi sayılır.

7.12. İşbu şartnamenin uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İş bu 9 sayfada toplam 7 maddeden oluşan "İLLER BANKASI A.Ş. Mülkiyetinde Bulunan 121 Adet Taşınmazın Açık Artırma İhalesi Teklif Alma Şartnamesi" ni okuduğumu, anladığımı ve kabul ettiğimi beyan ederim.

…/…/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 NUMARASI

BANKA ADI/ŞUBESİ:……..

IBAN NO: .....

IBAN SAHİBİ: .....

İMZA: