



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

20625

Sayı: 201-700.01

09/12/2025

Konu: TOKİ 37 İlde 252 Muhtelif Arsa Satışı,

Antalya'da 1 Adet Muhtelif Arsa Kiralama Müzayedesini Bilgilendirme Talebi

KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ BELEDİYESİ
Özerler Mah, Hal Sok No:1 LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ

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.

25 Aralık 2025 tarihinde yapılacak olan 37 ilde 252 muhtelif arsa satışı kapsamında Kırklareli ili Lüleburgaz ilçesinde 2 adet, Merkez ilçede 2 adet, Vize ilçesinde 2 adet arsa satışa sunulacaktır.

Satış, şart ve zamanı Türkiye genelinde yayın yapan 5 adet gazetede ilan edilmiş ise de konum ve nitelikleri gereği Kırklareli Lüleburgaz Belediyesi üyelerince satışın bilinmesinde fayda olduğunu düşünmekteyiz. Bu nedenle üyelerinize satışı web sayfanızdan duyuru, SMS, mail vb. duyuru kanalları aracılığıyla paylaşılarak bilgilendirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Rıfat ÇİMEN
Açık Artırma ve İş Geliştirme
Müdürü

Salih KAPLAN
Halkla İlişkiler Müdürü

Toki, Kırklareli Lüleburgaz'da 2 adet, Merkez'de 2 adet, Vize'de 2 adet arsayı satışa sunuyor! 25 Aralık 2025 saat 10:30'da teklif alımına sunulacaktır. Açık artırmaya salonlardan ya da internet üzerinden katılınabilecektir. Bilgi için: muzayede.emlakyonetim.com.tr /444 84 34

10. 12. 2025

Razı Oluy ve Halk İlişkiler

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, İlbank Sosyal Tesisleri Çamlıca, Anadolu Bulvarı Yenimahalle/ANKARA, Halkalı Hizmet Binası Halkalı/İSTANBUL adreslerinde ve www.emlakyonetim.com.tr'den internet bağlantıları ile 25/12/2025 Perşembe günü (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
Muhammen bedeli 0 - 2.500.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 100.000-TL
Muhammen bedeli 2.500.0001 - 10.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 500.000-TL
Muhammen bedeli 10.000.001 - 25.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 2.000.000-TL
Muhammen bedeli 25.000.001 - 50.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 3.000.000-TL
Muhammen bedeli 50.000.001 - 100.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 5.000.000-TL
Muhammen bedeli 100.000.000 TL' den büyük olan her arsa için 10.000.000-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.
- 4- 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 stantta teslim edilecektir.
- 5- 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. (24/12/2025 saat 10:30)**
- 6- 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 işlemi gerçekleştirildikten sonra tekliflerin yazılım ekranına düşme hali dahil olmak üzere peyleri geçerli olmayacaktır.
- 7- 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 itibariyle

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.

- 8- 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 arttırma sırasında alınan teklifler arasındaki artış tutarlarını değiştirmeye yetkilidir. Emlak Yönetim gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.
- 9- Satış listesindeki taşınmazlar için, muhammen bedeli üzerinden peşin ya da vadeli (ilan edilen listede yayımlandığı şekliyle) teklif alınacaktır.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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) Gerektiğinde İDARE tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

- 14- 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.)

- 15- **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.

- 16- 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.

- 17- İDARE, alıcı tarafından %2 +KDV hizmet bedelinin EMLAK YÖNETİM'e ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.

- 18- 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 Inter-Connect teklif ya da tekli tekliflerden istediğini onaylama hakkına sahiptir.

- 19- Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (Beş) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.

- 20- 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 içerisinde iade edilir.

- 21- Satışı vadeli 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.

- 22- Satışı vadeli 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.

%25 Peşin 48 ay vade seçeneğinde ödeme için; Yıllık ÜFE artış oranı en fazla % 25 olarak uygulanacaktır.

ÜFE oranı ilk altı aylık dönem için en fazla % 12,5 oranında uygulanacak, ikinci altı aylık dönemde uygulanacak ÜFE artış oranı ise; yıllık ÜFE artış oranına tamamlanacaktır. Bu oran yıllık bazda en fazla % 25 olacaktır.

%40 Peşin, 36 ay vade seçeneğinde ödeme için; Yıllık ÜFE artış oranı en fazla % 15 olarak uygulanacaktır.

ÜFE oranı ilk altı aylık dönem için en fazla % 7,5 oranında uygulanacak, ikinci altı aylık dönemde uygulanacak ÜFE artış oranı ise; yıllık ÜFE artış oranına tamamlanacaktır. Bu oran yıllık bazda en fazla % 15 olacaktır.

Teklif sahiplerinin arsa bedelini peşin olarak ödemek istemesi halinde (vadeli satışı yapılanlar için), arsa satış sözleşme imzalayacağı son güne kadar bu hususu bildirerek, 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.

- 23- 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 aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar vb. ödemeler doğması halinde, bu tutar alıcıya ait olacaktır.
- 24- *"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."* İbaresini bulanan taşınmazlarda;
 - a) İDARE'ce belirlenecek şartlarla, ihalede oluşan bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
 - b) Uygulamanın tesciline müteakip tapu devri yapılabilecektir.
- 25- 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.
- 26- 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.
- 27- 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.
- 28- 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.
- 29- 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.
- 30- 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.
- 31- Diyarbakır ili Bağlar ilçesi Oğlaklı mahalesinde bulunan 35221 ada 1 parsel nolu taşınmaz için Konut Yapı Kooperatifleri teklif verebilecek olup, 1164 sayılı Kanunun 11.maddesine istinaden, satışı yapılan arsalar üzerine plân amacına uygun yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir ve temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği konusunda tapu kayıtlarına şerh konur.
- 32- Satış listesinde hisseli olduğu belirtilen taşınmazlar için hissedar/hissedarların ön alım hakkı bulunmaktadır.

- 33- 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.
- 34- 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.
- 35- 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.
- 36- 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-ifraz 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.
- 37- 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.
- 38- İşbu şartname üzerinde teklif veren tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silintiler ve kazıntılar geçersiz sayılır.
- 39- 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.
- 40- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İş bu 40 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2025

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: Şartnameyi imzalayan gerçek ve/veya tüzel kişinin, teminatını yatırdığı ve/veya yatıracağı hesaplara, iadesini istediği yukarıda belirtilen IBAN NO lu hesap aynı olmalıdır.

LOT NO	TI	BÜCE	MARKEZİ	ADA	PARSEL	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM DEĞERİ (m ²)	YERİ	ALANIN İÇİ	YATIRIM	KATİ HİSSE (TL/m ²)	YATIRIM DEĞERİ (TL)	KATİ HİSSE (%)	YATIRIM TUTARI
1	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	1	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
2	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	2	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
3	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	3	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
4	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	4	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
5	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	5	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
6	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	6	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
7	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	7	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
8	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	8	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
9	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	9	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
10	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	10	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
11	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	11	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
12	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	12	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
13	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	13	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
14	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	14	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL
15	ARMAZ	ARMAZ	ARMAZ	100	15	100.000	100.000	ARMAZ	100.000 TL + 100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL

[illegible]

LOT NO	İL	İLÇE	MAHALLİ	ADA	PARSEL	TOPLAM ALAN (m ²)	TÜKETİME HAKKI (m ²)	İNŞAAT DURUMU	AÇIKLAMA	TAKVİMAT	SATIS BİREYİNE KİMLİK (TL/m ²)	MÜHÜRLENEN KİMLİK (TL)	SAATİYE GİREKLİ	TEMİNAT TUTARI
194	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	477	3	133,70	133,70	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	88.471,00	62.227.401,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
195	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	477	4	117,16	117,16	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	88.471,00	10.107.319,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
196	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	477	5	130,64	130,64	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	13.177.274,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
199	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	477	8	266,79	266,79	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	88.471,00	14.490.111,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
200	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	477	7	101,47	101,47	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	88.471,00	11.940.101,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
201	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	477	9	170,45	170,45	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.741.177,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
202	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	2	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	13.110.444,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
203	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	3	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
204	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	4	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.811.400,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
205	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	5	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
206	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	6	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
207	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	7	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
208	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	8	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
209	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	9	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00
210	SAMSUN	YAKARCI	KÜLTÜR	479	10	286,09	286,09	KURUT ALANI	TARH 12 KANUN 10 1 KAT	-	100.000,00	12.840.440,00	% 15 peşin - 48 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık) % 40 peşin - 36 ay taksit (Tutar ve faizi % 17 anlık)	1.000.000,00

BARISAN NO	IL	KEC	MARKET	ADA	PARSEL	TOPLAH ALAN (m²)	TINGK. BANGUN (m²)	JM. BANGUNAN	ACUAN	TAKSIRAN	KAT. BANGUNAN (TUM)	MEMAHEN BEBEL (TUM)	SAT. BEBEL	TEMPAT TUMBUH
101	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	11	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
102	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	12	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
103	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	13	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
104	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	14	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
105	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	15	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
106	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	16	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
107	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	17	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
108	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	18	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
109	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	19	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
110	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	20	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
111	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	21	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
112	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	22	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
113	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	23	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
114	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	24	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
115	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	25	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
116	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	26	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
117	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	27	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
118	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	28	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
119	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	29	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
120	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	30	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
121	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	31	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
122	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	32	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
123	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	33	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
124	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	34	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11
125	SARUN	VAKARIN	KURUN	476	35	101.11	101.11	KURUN ALAM	TAKSIRAN KURUN ALAM		101.11	101.11	101.11	101.11

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



37 İLDE 252 MUHTELİF ARSA SATIŞI, ANTALYA AKSU'DA 1 MUHTELİF ARSA KİRALAMA *Müzayedesi*

AFYONKARAHİSAR	6	KONUT ALANI
AKSARAY	10	MUHTELİF ARSA
ANKARA	13	MUHTELİF ARSA
ANTALYA	3	MUHTELİF ARSA ve 1 KİRALIK MUHTELİF ARSA
AYDIN	1	KONUT ALANI
BALIKESİR	16	MUHTELİF ARSA
BİLECİK	1	MUHTELİF ARSA
BİTLİS	2	KONUT ALANI
BURSA	6	MUHTELİF ARSA
ÇANAKKALE	6	MUHTELİF ARSA
DENİZLİ	3	MUHTELİF ARSA
DİYARBAKIR	10	MUHTELİF ARSA
DÜZCE	1	DEPOLAMA ALANI
EDİRNE	2	KONUT ALANI
ELAZIĞ	6	MUHTELİF ARSA
ESKİŞEHİR	36	MUHTELİF ARSA
GAZİANTEP	4	MUHTELİF ARSA
HATAY	2	MUHTELİF ARSA
İSTANBUL	16	MUHTELİF ARSA

İZMİR	6	MUHTELİF ARSA
KAHRAMANMARAŞ	1	KONUT ALANI
KARAMAN	1	TİCARET ALANI
KAYSERİ	11	KONUT ALANI
KIRKLARELİ	6	MUHTELİF ARSA
KOCAELİ	14	MUHTELİF ARSA
MALATYA	2	MUHTELİF ARSA
MARDİN	1	TİCARET ALANI
MERSİN	8	KONUT ALANI
MUĞLA	4	MUHTELİF ARSA
MUŞ	5	MUHTELİF ARSA
RİZE	1	MUHTELİF ARSA
SAMSUN	27	KONUT ALANI
SİİRT	1	MUHTELİF ARSA
SİVAS	1	KÜÇÜK SANAYİ ALANI
ŞANLIURFA	3	MUHTELİF ARSA
TEKİRDAĞ	11	MUHTELİF ARSA
YALOVA	5	MUHTELİF ARSA

**KDV'den
MUAFAK**

**25 ARALIK
2025**

ANKARA | İSTANBUL | İNTERNET

SAAT 10.30



ÇÖZÜM MERKEZİ
444 84 34

%15 PEŞİN ÖDEMEDE
İNDİRİM

25 PEŞİN 48 AY VADE

PESİN