

**İHALEYE NASIL KATILABİLİRİM?**

Satışta olan gayrimenkullerimizin bir kısmı fiziki ihale yöntemiyle bir kısmı e-ihale yönetimiyle satılmaktadır.

Fiziki ihale ile satışına devam edilen gayrimenkullere ilişkin başvurularda, gayrimenkul için belirlenen teminat tutarının yatırılmasını takiben, internet sayfamızda yer alan teklif mektubu ile gayrimenkul satış şartnamesinin doldurularak imzalanması, en geç ihaleden bir gün öncesine kadar, kapalı zarf içerisinde ilgili ihale komisyonuna teslim edilmesi veya posta ile ulaştırılması gerekmektedir. Postadaki gecikmelerden Bankamız sorumlu değildir.

E-ihale ile satışına devam edilen gayrimenkullere ilişkin başvurularda, internet şube, mobil şube veya en yakın Ziraat Bankası Şubesi'ne başvurularak, taşınmazın muhammen bedelinin %6'sı tutarında teminatın hesapta blokeye alınması ve gayrimenkul satış şartnamesinin internet şube/mobil şube ekranlarında onaylanması veya şubelerimizde şartnamenin her sayfasının imzalanması sonrasında cep telefonunuza gelen şifre ile <https://esatis.ziraatbank.com.tr/> sitesine girilerek teklifin verilmesi gerekmektedir.

**KABUL EDİLEN GEÇİCİ TEMİNAT TÜRLERİ NELERDİR?**

Bankamızda bulunan Türk Lirası, döviz, altın vb. hesaplar bloke tanımlanmak suretiyle teminat olarak kabul edilir. (Türk Lirası dışındaki teminat türlerinde %10 ilave marj uygulanacaktır.) Bunun yanı sıra kabul edilen teminat türlerinin tamamı Gayrimenkul Satış Şartnamesinde belirtilmiştir.

**BAŞVURU SIRASINDA İSTENEN BELGELER NELERDİR?**

İnternet şube/mobil şube aracılığıyla gerçekleştirilen başvurularda gayrimenkul satış şartnamesinin ve diğer belgelerin sistem üzerinden onaylanması ve taşınmazın muhammen bedelinin %6'sı tutarında teminatın hesapta blokeye alınması ihaleye teklif sunulabilmesi için yeterli olacaktır. Düzenlenen ihalelere başvuru yapıp herhangi bir teklif iletmeyen isteklilerin başvuruları, şartnamede belirtilen süreler dahilinde geçersiz sayılacaktır.

Şubelerimiz aracılığıyla yapılacak başvurularda, gayrimenkul satış şartnamesinin imzalı nüshası ve taşınmazın muhammen bedelinin %6'sı tutarında teminatın hesapta blokeye alındığına dair dekonta ilaveten aşağıda yer alan belgelerin şubemize teslim edilmesi gerekmektedir;

Gerçek kişiler için; Nüfus cüzdanı fotokopisi,

Tüzel kişiler için; Ticaret Sicil Memurluğundan alınmış gayrimenkul iktisap etme yetkisi olduğunu gösterir ana sözleşme/Ticaret Sicil Tasdiknamesi, şirketi temsile yetkili kişi/kişilerin kim olduğunu gösteren temsil belgesi ve temsile yetkili şahısların noterde düzenlenmiş imza sirküleri.

E-İhale için Gayrimenkul Satış Şartnamesi'ni görüntülemek için [tıklayınız](#).

Fiziki İhale için Gayrimenkul Satış Şartnamesi'ni görüntülemek için [tıklayınız](#).

**GAYRİMENKUL SATIŞ İHALELERİ NASIL GERÇEKLEŞTİRİLMEKTEDİR?**

Fiziki ihale ile satışına devam edilen gayrimenkullere ilişkin, ilan edilen ihale tarihi ve ihale yerinde hazır bulunan istekliler ile pazarlık ve/veya açık artırma yöntemi uygulanmak suretiyle ihale

gerçekleştirilmektedir. İhaleye katılmak isteyen isteklilerin, belirlenen ihale tarihi ve saatinde hazır bulunmaları gerekmektedir.

E-ihale ile satışına devam eden gayrimenkullere ilişkin, internet şube/mobil şube aracılığıyla gerçekleştirilen başvurularda başvuru onaylandığı anda; Şubelerimiz aracılığıyla gerçekleştirilen başvurularda ise, gerekli kontrollerin yapılmasını takiben şube yetkilisi tarafından onaylandığı anda sistemde kayıtlı cep telefonunuza ve e-posta adresinize sisteme giriş için gerekli şifre gönderilecektir. Kullanıcı adı ve şifrenizle sisteme giriş yaparak teklifinizi iletebilirsiniz. Sisteme girilerek teklif verildiği anda, o taşınmaz için Banka tarafından belirlenen ihale süresi işlemeye başlayacaktır. İhale için kalan süre ve o taşınmaza teklif sunulup sunulmadığı bilgisi, internet sayfamızda tüm müşteriler tarafından görüntülenebilecektir.

İhale süresi içerisinde teklif sunmak isteyen istekliler, yukarıda belirtilen başvuru adımlarını takip ederek ihaleye iştirak edebilir. İhale bitiş süresine 30 dakikadan az süre kaldığında yeni bir teklif sunulması veya mevcut bir teklifin arttırılması halinde, ihale bitiş saati, otomatik olarak 30 dakika daha uzatılacaktır. Son 30 dakika içinde başka bir teklif gelmemesi durumunda ihale sona erecek ve en yüksek teklifi sunan istekli ihaleyi kazanmış olacaktır.

E-ihale ile satışına devam edilenler gayrimenkullerde, başlangıç bedelinin altında teklif verilememektedir.

### **ÖDEMENİN KREDİ KULLANARAK VEYA KREDİ KULLANMADAN TAKSİTLERE BÖLÜNMESİ MÜMKÜN MÜ?**

Bankamız gayrimenkul satışları peşin ödemeli olarak yapılmaktadır. Bankamızdan veya başka bir bankadan kredi kullanarak yapacağınız ödemeler de peşin ödeme kapsamında değerlendirilmektedir.

Taksitli teklif verilebileceği özel olarak belirtilen gayrimenkullere taksitli teklif de verilebilir.

### **E- İHALEDE KULLANICI ADI NEDİR?**

Kullanıcı adı, gerçek kişiler için TC kimlik numarası; tüzel kişiler için vergi numarasıdır.

### **SATIŞ GERÇEKLEŞTİRİLİRKEN İHALE BİTİŞ TUTARININ ÜZERİNE KDV EKLENECEK Mİ?**

Bankamız KDV Mükellefi olmadığından satış bedeline KDV ilave edilmeyecektir. (Özel ilanlarda KDV'ye ilişkin bilgiler Genel Özellikler bölümünde ayrıca belirtilmekte olup, isteklinin gayrimenkul satış şartnamesini onaylayarak/imalayarak bu şartları kabul eder.)

### **SATIŞA İLİŞKİN FATURA KESİLECEK Mİ?**

243 seri nolu VUK Genel Tebliği'ne göre Bankalar, yaptıkları bütün hizmetler veya satışlar dolayısıyla lehlerine tahakkuk edecek tutarları, fatura yerine düzenleyecekleri dekontlarla belgelemektedir. Bu çerçevede satışa ilişkin Banka tarafından dekont verilecektir.

### **BANKANIN KREDİ KOŞULLARINI NASIL ÖĞRENEBİLİRİM?**

Kredi talepleriniz için tüm şubelerimizden bilgi alabilirsiniz.

**TAPU VE KADASTRO HARCINI KİM TARAFINDAN ÖDENİR?**

Tapu devri sırasında tapu masrafları alıcı ve satıcı tarafından Harçlar Kanunu'na göre paylarına düşen miktarda ödenir. Tapu harcı, emlak rayiç değeri ile satış bedelinden yüksek olanı üzerinden hesaplanacaktır.

**TEMİNAT YATIRDIKTAN SONRA TÜM TAŞINMAZLARA TEKLİF VERİLEBİLİR Mİ?**

Sadece teminatı blokeye alınan gayrimenkul için teklif verilebilmektedir.

**TEMİNAT İADESİ HANGİ DURUMLARDA YAPILIR?**

E-ihale ile satışına devam edilenler gayrimenkullerde, teminat bedelini yatırdığı halde kullanıcı adı ve şifresiyle sisteme girerek 15 gün içerisinde teklif vermeyen müşterilere 15 günün sonunda, birden fazla müşterinin teklif sunduğu gayrimenkullerde teklifi düşük kaldığı için kaybeden isteklilere, ihale onay makamınca onaylandıktan sonra, Banka tarafından iptal edilen gayrimenkullere teklif sunan isteklilere iptal kararı onaylandığı anda yatırmış oldukları teminat iade edilir.

Bunlar dışında, ihaleyi kazandığı halde süresi içerisinde satış işlemlerini gerçekleştirmeyen müşterilerin yatırdıkları teminat tutarları kendilerine iade edilmez, Banka tarafından gelir kaydedilir.

**E-İHALEDE OTOMATİK TEKLİF ARTIRMA**

İhale sırasında, her defasında sisteme giriş yapılmak suretiyle tek tek teklif verilebileceği gibi, sistem üzerinden belirlenecek bir üst limite kadar otomatik teklif artırma talimatı da verilebilmektedir. Otomatik teklif artırma, verilen üst limite kadar, Müşteri'nin verdiği teklifin üzerinde bir başka Müşteri tarafından teklif verildiği zaman, minimum artış tutarı kadar teklifin otomatik olarak arttırılması esasına göre çalışır. Verilen üst limit, bir başka Müşteri tarafından geçildiği veya başka bir Müşteri arttırma sırasına göre daha önce, üst limitle aynı tutarda teklif verdiği takdirde otomatik artış gerçekleşmez. İhale süresince her Müşteri otomatik teklif artırma üst limitini yeniden yükseltebilir. İhalede manuel ya da otomatik olarak aynı tutarda teklif verilmesi halinde, arttırma sırasına göre ilk arttıran Müşteri önceliklidir.

**İLGİLENDİĞİM GAYRİMENKULÜ NASIL GÖREBİLİRİM?**

Satılık gayrimenkullerimizin yer aldığı internet sayfamızda, gayrimenkulü tarafınıza gösterecek Bankamız Şube bilgisi ilgili Şube alanında yer almaktadır.

**GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ DAHA DETAYLI BİLGİ ALABİLİR MİYİM?**

Gayrimenkullerimiz ile ilgili Bankamızın elinde bulunan bilgilere ilanda yer verilmiştir. Öte yandan, söz konusu taşınmazlara ilişkin olarak yayınlanan bilgiler Bankamız açısından herhangi bir taahhüt içermediğinden, araştırmanın gayrimenkul talep sahibi tarafından yapılması gerekmektedir. Taşınmaz mallar ile ilgili olarak Bankaca verilen bilgiler ve her türlü ilanlar (Satış Listesi, Gazete İlanı, İnternet, Afiş vb.) genel bilgi niteliğindedir.

**GAYRİMENKULÜN MUHAMMEN BEDELİ VEYA ÜZERİNDE VERİLEN TEKLİFTE, GAYRİMENKUL TEKLİF SAHİBİNE SATILIR MI?**

Gayrimenkul için muhammen bedelin üzerinde gelen tüm teklifler değerlendirilmeye alınmaktadır. Gayrimenkul satış komisyonlarının kararı geçici mahiyette olup, bu komisyonların kararı Bankamız yetkili organları tarafından onaylandıktan sonra kesinleşmiş olacaktır. Bankamız 2886 sayılı Devlet İhale

Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmadığından ihaleyi yapıp yapmamakta ya da dilediğine yapmakta serbesttir.

**TEKLİFİMİN KABUL EDİLİP EDİLMEDİĞİNİ NASIL ÖĞRENEBİLİRİM?**

İhale sona erdiğinde ihale sonuçları kısa bir süre içerisinde Bankamızca sonuçlandırılarak, teklif sahibine olumlu veya olumsuz mutlaka yanıt verilecektir. Teklifin olumsuz bulunması durumunda teminat blokesi kaldırılacaktır.

**DİĞER HUSUSLAR**

Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumuyla (hasar, kusur ve ayıpları, hisse, kiracı, işgal, lojman tahsisi, vefa, şufa hakkı vb. hangi ad altında olursa olsun şahsi ve aynı şerhleri, sit, imar, ruhsat, iskan, konum, alan, tapu vb. bilgileri ile elektrik, su, doğalgaz, telefon gibi abonelik borçları, emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, aidat, ruhsat, iskan, altyapı, otopark ve diğer bilumum harçları, borçları, bilumum şerhler, ayıp, eksik vb. durumları ile) görmüş, gayrimenkulü gezmiş, beğenmiş, gayrimenkulle ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dahil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve kabul etmiş olup, mahallinde ve resmi her türlü incelemeyi yapmış olması Müşteri'nin sorumluluğundadır. Müşteri, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim ve tescilinden kaçınamayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve Banka'dan gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz. Gayrimenkullerle ilgili olarak Banka tarafından verilen tüm bilgiler, resimler, açıklamalar ve basında, internette yayınlanan her türlü ilanlar (satış listesi, tanıtım metni, gazete ilanı, internet, afiş vb.) taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Gayrimenkulün fiili durumuyla Banka tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde Banka'nın herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Banka, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmadığından, gayrimenkullerin satışını yapıp yapmamakta veya dilediği şartlarda dilediği kişilere, kurum veya kuruluşlara satış yapmakta, satışı dilediği teklifi uygun görerek sonuçlandırmakta veya iptal etmekte serbesttir.