

GAYRİMENKUL SATIŞ SİSTEMİ – SIKÇA SORULAN SORULAR

İlgilendiğim Gayrimenkulü Nasıl Görebilirim?

İlgilendiğiniz gayrimenkulü görmek için gayrimenkul sayfalarındaki telefon numaralarını arayabilirsiniz, gayrimenkullerin sayfalarında yer alan telefon numaraları her gayrimenkulde aynı değildir. Aramanızın ardından en kısa sürede sizin için gerekli organizasyon ilgili ekip tarafından yapılacaktır.

Nasıl Başvurulur?

Gayrimenkul kodunun başında D kodu bulunan gayrimenkullerde Teklif Ver butonuna tıklandıktan sonra sizden istenilen kişisel bilgilerinizi gönderiniz. İlgili satış ekibimiz en kısa sürede size geri dönüş sağlayacaktır.

Gayrimenkul kodunun başında D kodu bulunmayan gayrimenkullerde Teklif Ver butonuna tıklandıktan sonra kaydınızın alınması akabinde E-İhale Şartnamesi'ni onaylamanız istenecektir. Bu adımı takiben sizden İhale Katılım Bedeli'ni belirtilen hesaba yatırmanız istenecektir. Bu adımların tamamlanmasıyla teklif vermeye hazır hale gelmiş bulunursunuz.

Örnek bir **E-İhale Şartnamesi** görüntülemek için [tıklayınız](#).

Nasıl Teklif Verilir?

Başvurunuz ve evraklarınız gerekli kontroller yapılarak onaylandıktan sonra kayıtlı cep telefonunuza ve e-posta adresinize sisteme giriş için gerekli şifre gönderilecektir. Kullanıcı adı ve şifrenizle sisteme giriş yaparak teklifinizi iletebilirsiniz.

Kullanıcı Adı Nedir?

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

E-İhale Nasıl Yapılacak?

Herhangi bir taşınmaza teklif verildiği anda, o taşınmaz için Banka tarafından belirlenen ihale süresi işlemeye başlayacaktır. İhale için kalan süre ve o taşınmaza teklif geldiği, internet sayfamızda tüm müşteriler tarafından görülebilecektir. İhale süresi içinde, teklif vermek isteyen müşteriler, yukarıda açıklanan başvuruları yaparak ihaleye katılabilir. İhalede teklifi geçilen müşterilere sistem e-posta ve SMS ile bilgilendirme yapmaktadır. İhale bitiş saatine 30 dakika kala yeni bir teklif verilmesi veya mevcut bir teklifin arttırılması halinde, ihale bitiş saati, otomatik olarak 30 dakika daha uzatılacaktır. Son 30 dakika içinde teklif gelmeyinceye kadar ihale, 30 dakikalık periyodlarla uzamaya devam edecektir. Son 30 dakika içinde başka teklif gelmemesi durumunda ihale sona erecek ve en yüksek teklifi veren müşteri, ihaleyi kazanmış olacaktır.

Başlangıç Bedelinin Altında Teklif Verilebilir mi?

Başlangıç bedelin altında teklif verilememektedir.

Satışa İlişkin Fatura Kesilecek mi?

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.

GAYRİMENKUL SATIŞ SİSTEMİ – SIKÇA SORULAN SORULAR

Teminat Bedeli Yatırdıktan Sonra Tüm Taşınmazlara Teklif Verilebilir mi?

Sadece teminat bedeli yatırılan gayrimenkul için teklif verilebilmektedir.

Teminat Bedeli İadesi Hangi Durumlarda Yapılır?

- Birden fazla müşterinin teklif verdiği gayrimenkullerin sonuçlanan ihalesini, teklifi düşük kaldığı için kaybeden müşterilere,
- İhalesi, Banka tarafından iptal edilen gayrimenkullere teklif vermiş müşterilere,
- Teminat bedelini yatırdığı halde, sistemden herhangi bir teklif vermeden alımdan vazgeçen ve bu durumu yazılı başvuruyuyla bildiren müşterilere, yatırmış oldukları teminat bedelleri banka tarafından havale/eft yoluyla iade edilir.

Bunlar dışında, sistemden teklif veren ve ihaleyi kazandığı halde süresi içinde satış işlemlerini gerçekleştirilmeyen müşterilerin yatırdığı teminat bedelleri kendilerine iade edilmez.

Taksitlendirme İmkânı Var mı?

Satışlar sadece peşin olarak yapılmaktadır. Müşteri dilerse kendi çalışmakta olduğu bankadan kredi kullanabilir.

Otomatik Teklif Artırma

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. Otomatik arttırma için de minimum artış kuralı aynen geçerlidir. 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.

İhale Sonuçlanması

E-ihale Süresi'nin bitimini müteakip, en yüksek Teklif'i veren Katılımcı, E-ihale'yi kazanan Katılımcı olarak belirlenecek ve bu Katılımcı Satıcı'nın onayına sunulacaktır.

İhale Sonuç Bedeline KDV İlave Edilecek mi?

3065 sayılı KDV Kanunu 17.4.e maddesine göre “Banka ve sigorta muameleleri vergisi kapsamına giren işlemler” KDV'den istisnadır. Satış bedeline KDV ilave edilmeyecektir.

Tapu Masraflarını Kim Ödeyecek?

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.

GAYRİMENKUL SATIŞ SİSTEMİ – SIKÇA SORULAN SORULAR

Diğer Hususlar

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.

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 ve taşınmazın Satıcının verdiği bilgiler dışında Satıcı bilgisi dahilinde herhangi bir ayıbının söz konusu olmadığını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Müşteri, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim ve tescilinden kaçınmayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve Banka'dan gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz. Banka Türk Borçlar Kanunu'nun 280/3. Maddesi uyarınca satılanın ayıbından ve zaptından sorumlu değildir.

Müşteri, tekliften önce veya sonra satın alma teklifine konu olan gayrimenkulün imar uygulaması işlemine tabi tutulması ve bir kısmının Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak alınması durumunda, iade, zarar-ziyan, tazminat vb. her ne nam altında olursa olsun Banka'dan hiçbir hak ve alacak talep edemeyeceğini, Banka'nın gayrimenkulleri devir borcunun Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alındıktan sonra kalan miktar olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Banka, 4734 sayılı ve 2886 sayılı yasalara tabi olmadığından, gayrimenkullerin satışını yapıp yapmamakta veya dilediği şartlarda dilediği kişi veya kişilere, kurum ya da kuruluşlara yapmakta serbesttir.