

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ⁽²⁾
(SIRA NO: 313)

(1) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satılması görev ve yetkisi, 10/12/2003 tarihli, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 46 ncı maddesi ve **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre Bakanlığımıza ait olup bu işlemler, esas olarak 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 8/9/1983 tarihli, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan ve 19/6/2007 tarihli, 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülmektedir.

(2) Buna göre, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların satış işlemleri ilgili mevzuat hükümleri dikkate alınarak aşağıda belirtilen esaslara göre yürütülecektir.

I. TANIMLAR

(1) Tebliğde geçen,

a) Bakanlık; **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

b) Hazineye ait taşınmaz; Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazları,

c) Yönetmelik; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği,

ç) **(Ek:RG-28/4/2022-31823)** İdare; illerde çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünü (milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü), ilçelerde milli emlak müdürlüğünü, yoksa milli emlak şefliklerini,

d) **(Ek:RG-28/4/2022-31823)** İl müdürlüğü; Çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünü, ifade eder.

II. SATILAMAYACAK TAŞINMAZLAR

(1) Satışı mümkün olmayan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir.

a) Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,

b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,

c) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,

ç) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

d) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

e) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,

f) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17/10/1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,

ğ) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç),

h) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,

ı) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

- i) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- j) Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,
- k) Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,
- l) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- m) Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,
- n) İmar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç),
- o) Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan taşınmazlar,

III. SATIŞA ÇIKARMA YETKİSİ

(1) **(Mülga:RG-24/3/2010-27531)**

(2) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Aşağıdaki taşınmazlara ilişkin doğrudan satış işlemleri Bakanlıkça sonuçlandırılacaktır.

a) 16/2/1995 tarihli ve 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 5, 6 ve 7 nci maddeleri uyarınca doğrudan satılacak taşınmazlardan,

b) 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c), (d), (e) ve (g) bentlerine göre doğrudan satılacak taşınmazlardan,

c) 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan tarım arazilerindeki Hazine hisselerinin hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılacak taşınmazlardan,

satış bedeli Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No:327)'nin "F. Satış İşlemleri" başlıklı bölümünde (2) numaralı alt bölümünün birinci fıkrasıyla Valiliklere (il müdürlüğü) devredilen yetkiyi aşan taşınmazlara ilişkin doğrudan satış işlemleri,

ç) 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (f), (h) ve (i) bentleri ile ikinci ve diğer fıkralarına göre doğrudan satılacak taşınmazlara ilişkin işlemler.

IV. TAHMİN EDİLEN BEDELİN TESPİTİ

(1) Tahmin edilen bedel, Yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde tespit edilir.

(2) Bu bedelin tespitinde ayrıca;

a) Taşınmaz üzerinde Hazineye ait bina bulunması durumunda bina değerinin, **(Değişik ibare:RG-21/8/2019-30865)** Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak tespit edilmesi,

b) 4706 sayılı Kanunun 19/7/2003 tarihinde yürürlüğe giren 5 inci maddesinin son fıkrasının "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. **(Mülga ibare:RG-28/4/2022-31823)** " hükmü gereğince bu tarihten sonra Hazine taşınmazları üzerine yapılan her türlü yapı ve tesisin mülkiyeti Hazineye ait olduğundan, bu yapı ve tesislerin bedelinin de değerlendirmeye dahil edilmesi,

c) Uygulama imar planı yapılmayan ancak nazım imar planı içinde bulunan taşınmazların; ilgili belediyelerin yerleşim alanının devamında yer alması, alt yapı hizmetlerinden henüz yararlanmıyor olsa dahi imara açılacak ve bunlardan yararlanabilecek konumda bulunması, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibarıyla uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması durumlarının değerlendirilmesinde dikkate alınması,

ç) Taşınmazın bulunduğu bölgede, Hazine ve diğer kamu kurum veya kuruluşları tarafından gerçekleştirilen satış, kamulaştırma, satın alma ve kiralama işlemlerinde oluşan bedellerin dikkate alınması ve bunların "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun (Ek-3) "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilmesi,

d) Taşınmazın imar durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü, işyerlerine, meskun yerlere yakınlığı ve ulaştırma durumu, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı vb. itibarıyla en iyi kullanım alternatiflerinin göz önünde bulundurulması,

e) Belediye ve mücavir alan içinde her ölçekli imar planında; yerleşik alan (meskun alan) ile gelişme alanının tümünü kapsayan iskan sahasında kalan parsellenmemiş arazilerin yerleşik (meskun) halde olup olmadığına bakılmaksızın arsa,

Belediye ve mücavir alan içinde bulunup da her ölçekli imar planında iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen yerleşik (meskun) alanda bulunan ve belediye hizmetlerinden en az ikisinden faydalanmakta olan (yol-ulaşım, su-yol, su-ulaşım, ulaşım-temizlik, yol-temizlik vb.) parsellenmemiş araziler arsa,

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup yukarıda belirtilen kapsamda kalmayan araziler ile bu sınırlar dışında bulunan arazi vasfındaki taşınmazların zirai faaliyete (Arazinin; hububat, sanayi ve yem bitkileri, baklagiller, sebze ve diğer tarla bitkileri ile bağ, bahçe, çay, meyve, kavak ve sair ağaç türlerinin yetiştirilmesinde kullanılması zirai faaliyet olarak nitelendirilecektir.) konu edilmeyerek başka bir amaçla (mesken, akaryakıt istasyonu, restaurant, sanayi tesisi v.b) kullanıldığının belirlenmesi durumunda arsa, mevcut durumda vasfı arsa olarak belirtilmiş ise arsa, olarak değerlendirilmesi gerektiğinden buna uygun asgari metrekare birim bedelinin belirlenmemiş olması durumunda,

4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesine göre oluşturulacak takdir komisyonu vasıtasıyla asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesinin istenilmesi,

f) Üzerinde bina bulunan Hazineye ait taşınmazın asgari metrekare birim bedelleri farklı olan iki veya daha fazla caddeye/sokağa cephesinin bulunması durumunda, inşaat ruhsatına esas inşaat istikamet rölevesindeki ön cephe durumu tespit edilerek ön cephenin bulunduğu cadde veya sokağa göre,

Üzerinde bina bulunmayan taşınmazların ise ilgili belediyesince imar planında aynı ada içerisindeki diğer parsellerin durumu dikkate alınarak belirlenecek ön cephenin bulunduğu cadde/sokağa göre,

asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesi,

Taşınmazın bir tarafının cadde bir tarafının ise sokağa cephesinin bulunması durumunda ise cadde tarafı için belirlenen asgari metrekare birim bedelinin dikkate alınması, gerekmektedir.

g) Tarım arazisi olarak kullanılan Hazine taşınmazlarına "Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

"Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri"; bir mala bu yöntemle değer biçmede, malın saptanan ortalama gelirinin kapitalizasyonunun esas alınmasından ibarettir. Diğer bir ifadeyle, bu kritere göre bir malın değeri, o maldan ileride elde edilebileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi olarak kabul edilmektedir. Bu durum genellikle taşınmazlara ait bir husus olduğu için kapitalleştirme kriteri özellikle tarım arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır.

Bu yöntemle göre yapılacak değer tespitinde öncelikle arazinin rantı ve kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesi durumunda arazinin değeri;

$K = R/f$ formülü uygulanarak bulunacaktır.

Burada;

K = Arazinin değeri (YTL),

R = Arazinin rantı (YTL),

f = Kapitalizasyon faiz oranını (%) ifade etmektedir.

Kapitalizasyon faiz oranı; tarım faaliyetinin yapıldığı bölge için ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenmesi mümkün olduğundan bu oranın tespiti için idaremizce herhangi bir hesaplama yapılmayacak, değeri tespit edilecek arazinin bulunduğu bölgenin kapitalizasyon faiz oranının Tarım İl Müdürlüğünden temin edilmesi yoluna gidilecektir.

Arazinin Rantı ise; arazinin üretim hedefi ile onun idare sistemine göre değişiklik gösterecektir. Diğer bir anlatımla, rantın hesap ediliş şekli, arazinin senelik gelir sağlayan (tarla ziraatı gibi) veya periyodik gelir temin eden (meyvelik gibi) üretim sahalarına tahsis edilmiş olmasına ve idaresinin kiracılık, ortakçılık, mal sahipliği gibi usullerle yapılmasına göre değişiklik gösterecektir. Hazine taşınmazlarının değer tespitinde mal sahipliği usulü dikkate alınarak arazi rantı hesaplanacaktır.

Mal sahipliği tarafından işletilen arazilerde arazi rantı aşağıdaki formül esas alınarak hesaplanabilecektir.

Arazinin Rantı (R) = Gayrisafi Hasıla (GH) – Yapılan Masraflar (YM) şeklindedir.

Söz konusu arazi rantının hesabında kullanılacak olan ve giderleri oluşturan hususlar arazi üzerinde alınacak ürün türüne göre değişiklik gösterebilecektir. Bu nedenle arazi üzerinden alınacak ürün türlerine göre geçerli olan giderlerin belli bir standartta olabileceği dikkate alındığında bu masrafların da her bir ürün çeşidi için hangi tutarda olduğu hususu ilgili Tarım İl Müdürlüklerinden sorularak tespit edilebilecektir.

Ancak, taşınmazların gerek kapitalizasyon oranının, gerekse arazi üzerinde bir dönemde alınabilen ürün çeşidine karşılık gelen masrafların temini parsel bazında her defasında ilgili kurumdan sorulmak yerine, köy ve mevkii için belirlenmiş olan kapitalizasyon oranı esas alınacak ve ürün türüne göre belirlenmiş olan masraflar taşınmazlardan elde edilebilen ürünlere uygulanarak gerekli hesaplamalar yapılacaktır.

İlgili kurumlardan, kapitalizasyon oranının, arazi üzerinde bir dönemde alınabilen ürün çeşidinin, bu ürünlerin satış fiyatının ve bu ürünlerin üretiminde yapılan masrafların temininden sonra arazinin aşağıda belirtilen formül yardımıyla değeri hesaplanacaktır.

Örnek: (A) İlının, (X) ilçesinin, (Y) Köyünde Hazineye ait araziden bir hasat dönemi içerisinde elde edilen ürünler ile yan ürün çeşitlerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

IRA NO	*AR AZİDEN ALIN AN ÜRÜ NÜN TÜRÜ	*ARA ZİDEN ALINA N ÜRÜN VERİMİ (Kg/Dönüm)	*ÜRÜ NÜN FİYATI (YTL/Kg)	ÜRÜN DEN ELDE EDİLEN GAYRİ SAFİ HASILA (YTL)	*ELDE EDİLEN ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRAFLAR (YTL)	ÜRÜNDEN ELDE EDİLEN NET GELİR (ARAZİNİN RANTI) (YTL)
	BUĞ DAY			<u>213,00</u>	53,00	160,00
	Dane	300	0,50	150,00		
	Sama n	350	0,18	63,00		

	BOST AN	1400	0,40	<u>560,00</u>	100,00	460,00
--	------------	------	------	---------------	--------	--------

	YULA F			<u>180,00</u>	62,00	118,00
	Dane	350	0,40	140,00		
	Sama n	400	0,10	40,00		

TOPLAM				953,00	215,00	738,00
---------------	--	--	--	---------------	---------------	---------------

* İşaretli veriler ilgili kurumdan temin edilecektir.

Yukarıda yer alan veriler ışığında;

Net Gelir 738,00

Arazi Değeri = ----- = ----- = 14.760 YTL/Dönüm

** Kap. Faizi

**0,05

** işaretli oran, (X) ilçesine münhasır olmak üzere ilgili kurumdan temin edilmiştir.

Arazi Metrekare Değeri= 14.760/1000 = 14,76 YTL/m² olarak hesaplanmış olacaktır.

İmar planında konut veya ticaret alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazları için ise "Karşılaştırma Yöntemi" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nın "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

Karşılaştırma yönteminde; emsal olabilecek taşınmazlar ile değeri tespit edilecek taşınmazın, aynı bölgede, imar planı ile aynı kullanım amacını ihtiva etmesi ve emsal taşınmazların son bir yıl içinde satışa konu edilmesi koşullarını taşıyor olması gerekmektedir. Aksi durumda bu değerlendirme yöntemi kullanılmayacaktır.

Ayrıca, karşılaştırma yönteminde, taşınmazların bulunduğu alanın imar planı içerisinde yer alması ve her bir taşınmazın imar durumlarının açık ve net bir şekilde ilgili idare tarafından belirlenmiş olması gerekmektedir.

Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS, KAKS, ^Hmax veya "Emsal Oran (E)" dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Örnek: (A) İlinin, (X) ilçesinde bulunan Hazineye ait ve imar planında konut ya da ticaret alanı olarak ayrılan taşınmazın değer tespitinin "Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak hesaplanmasındaki veriler aşağıdaki gibidir.

A) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait TAKS, KAKS, ^Hmax Verileri Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERİ HESAPLANACAK TAŞINMAZA AİT VERİLER
Taşınmazların	A	B	C	D
Yüzölçümü (m ²)	6 00	5 00	8 00	700
Emsal Değerleri (YTL)	2 7.000	3 2.000	5 0.400	?
İmar Durumu Verileri				
H _{max} (m)	9 ,50 (3 Kat)	1 2,50 (4 Kat)	9 ,50 (3 Kat)	12,50 (4 Kat)
TAKS	0 ,25	0 ,25	0 ,30	0,20
KAKS	0 ,75	1 ,00	0 ,90	0,80

Karşılaştırma Yöntemine göre kıymet takdiri yapılacak Hazine taşınmazının değerinin hesabında, emsal taşınmazlara ait veriler üzerinden hesaplanarak bulunacak değerlerden faydalanılacaktır.

Bu durumda, emsal taşınmazların satış bedellerinin; emsal taşınmazların yüzölçümünün KAKS oranı veya TAKS, KAKS/TAKS oranı ya da TAKS, Kat Adedi ile çarpılması sonucu bulunacak toplam inşaat alanına bölünmek suretiyle emsal taşınmazların metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Daha sonra, emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması, değeri hesaplanacak taşınmazın toplam inşaat alanı ile çarpılmak suretiyle Hazine taşınmazının tahmini bedeli bulunacaktır.

Bu durumda, yukarıdaki verilere göre belirtilen hususlar çerçevesinde yapılacak hesaplamalara göre Hazine taşınmazının değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat alanı hesaplanacaktır:

Toplam inşaat alanının hesaplanması aşağıdaki formüllerden herhangi birinin kullanılmasıyla yapılacaktır.

1. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x KAKS
2. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x TAKS x (KAKS/TAKS)
3. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x TAKS x (Kat Adedi)

Bu durumda;

A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,75=450 m2 olacaktır.

(A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,25 x (0,75/0,25)=450 m2)

(A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,25 x 3= 450 m2)

Buna göre;

B Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 500 m2,

C Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 720 m2,

D Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=560 m2 olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

A Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 27.000/450=60 YTL/m2,

B Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 32.000/500=64 YTL/m2,

C Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 50.400/720=70 YTL/m2, olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak değeri hesaplanacak hazine taşınmazının tahmini satış bedeli hesaplanacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri= (60+64+70)/3x560=36.213 YTL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri=36.213/700=51,7 YTL/m2 olacaktır.

B) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait "Emsal Oran" Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERİ HESAPLANACAK TAŞINMAZA AİT VERİLER
Taşınmazların	X	Y	Z	T
Yüzölçümü (m ²)	3 00	2 50	4 00	700
Emsal Değerleri (YTL)	2 7.000	3 2.000	5 0.400	?
İmar Durumu				
Emsal (E)	0, 5	0, 8	1	1,5

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat alanı hesaplanacaktır.

Buna göre;

X Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 300 x 0,50(Emsal)= 150 m2,

Aynı yöntemlerle yapılacak hesaplamalarda;

Y Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 200 m2,

Z Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 400 m2,

T Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=1050 m2 olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

X Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 27.000/150= 180YTL/m2,

Y Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 32.000/200=160 YTL/m²,

Z Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 50.400/400=126 YTL/m² olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak "değeri hesaplanacak hazine taşınmazının" tahmini değeri bulunacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri= (180+160+126)/3 x 1050=163.100 YTL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri=163.100/700=233 YTL/m² olacaktır.

İmar planında sanayi alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazları için ise "Karşılaştırma Yöntemi" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS ve ^Hmax verileri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Örnek: (B) İlinde bulunan Hazineye ait ve imar planında sanayi alanı olarak ayrılan taşınmazın değer tespitinin "Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak hesaplanmasındaki veriler ise aşağıdaki gibidir.

İmar Planı ile Sanayi Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait TAKS ve ^Hmax Verileri Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERİ HESAPLANACAK TAŞINMAZA AİT VERİLER
Taşınmazların	A	B	C	D
Yüzölçümü (m ²)	6 00	5 00	8 00	700
Emsal Değerleri (YTL)	2 7.000	3 2.000	5 0.400	?
İmar Durumu Verileri				
H _{max} (m)	9 ,50	1 2,50	9 ,50	12,50
TAKS	0 ,25	0 ,25	0 ,30	0,20

Bu durumda, emsal taşınmazların toplam inşaat hacmi; yüzölçümünün, TAKS ve ^Hmax ile çarpılması sonucu metreküp cinsinden bulunacak ve taşınmazın değeri bu inşaat hacmine bölünmek suretiyle metreküp birim bedelleri hesaplanacaktır.

Bu bedellerin aritmetik ortalaması, değeri hesaplanacak taşınmazın toplam inşaat hacmi ile çarpılmak suretiyle Hazine taşınmazının tahmini bedeli bulunacaktır.

Bu durumda, yukarıdaki verilere göre ve belirtilen hususlar çerçevesinde Hazine taşınmazının değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat hacmi hesaplanacaktır.

A Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi: (Yüzölçüm x TAKS) x ^Hmax şeklinde hesaplanacaktır.

Bu durumda;

A Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi = (600 x 0,25) x 9,50=1.425 m³,

Aynı yöntemlerle yapılacak hesaplamalarda;

B Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi:= 1.562,5 m³,

C Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi:= 2.280 m³,

D Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi:=1.750 m³ olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat hacimleri dikkate alınarak metreküp birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

A Taşınmazının Metreküp Birim Değeri= $27.000/1.425= 18,95$ YTL/ m3,

B Taşınmazının Metreküp Birim Değeri= $32.000/1.562,5= 20,48$ YTL/ m3,

C Taşınmazının Metreküp Birim Değeri= $50.400/2.280= 22,11$ YTL/ m3 olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metreküp birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak değeri hesaplanacak Hazine taşınmazının tahmini değeri bulunacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri= $(18,95+20,48+22,11)/3 \times 1.750=35.898$ YTL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri= $35.898/700=51,30$ YTL/m2 olacaktır.

V. TAŞINMAZ SATIŞ ŞARTNAMESİ

(1) Taşınmaz satış işlemlerinde bu genel tebliğin ekinde yer alan "Satış Şartnamesi" (Ek-1) düzenlenecek ve taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar "özel şartlar" bölümünde gösterilecektir.

VI. GEÇİCİ TEMİNAT

(1) Taşınmaz satış ihalelerinde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ihale yetkilisince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır ve Taşınmaz Satış Şartnamesinde belirtilir.

(2) Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Mevduat ve katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

(3) Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz alınabilir.

(4) Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Bakanlığa intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dâhil değildir.

(5) Mevduat ve katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları ihaleden sonra, ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

(6) 2886 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi gereğince her ne suretle olursa olsun idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

(7) Alınan geçici teminatın, peşin satışlarda satış bedelinin, taksitli satışlarda ise peşinat tutarının ödenmesinden sonra iade edilmesi gerekmektedir. Ancak, peşinatın geçici teminat tutarından az olması durumunda sadece peşinat tutarı kadar olan kısım iade edilecektir. Alıcısı tarafından yeni bir taksit ödenmesi veya taşınmazın ferağının verilmesi halinde geçici teminat olarak kalan kısım da iade edilecektir.

VII. SATIŞ İZİN TALEPLERİNDE BAKANLIĞA VEYA VALİLİĞE GÖNDERİLECEK BİLGİ VE BELGELER

(1) Bakanlığa veya Valiliğe gönderilecek satış talep yazılarına tebliğin ekinde yer alan "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu" (Ek-2) ile aşağıda yer alan belgeler eklenecektir.

a) Tapu kayıt örneği,

b) İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği,

c) Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,

ç) "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu" (Ek-3),

d) Satışı istenilen taşınmazın kadastro görmemiş yerlerde bulunması durumunda; yüzölçümünde hata olup olmadığına ilişkin teknik rapor.

VIII. İHALE ONAYINA YETKİLİ MERCİLER

(1) Tahmin edilen bedeli, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76 ncı maddesi gereğince yılı bütçe kanununun (İ) cetvelinde belirtilen parasal sınırların dört katına kadar olan satış ihaleleri, Yönetmeliğin 41 inci maddesinde belirtilen ihale yetkilileri tarafından onaylanacaktır.

(2) Bu yetki çerçevesinde satılan taşınmazların ihalelerinin onaylanması, mahalli ihale yetkilisinin parasal yetki sınırı üzerinde ise onay için Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir. Bakanlığa gönderilecek ihale onay formlarına (Ek-4) taşınmazın satışı hususunda Valilikçe (İl müdürlüğü) talimat verilmiş ise "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu", "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu" ile ihale tutanağı eklenecektir. Satış talimatı Bakanlık tarafından verilmiş ise sadece ihale tutanağı eklenecektir.

(3) Bakanlığa gönderilmesi gereken ihale onay yazıları, Valilik araya girmeksizin doğrudan kaymakamlıklarca öncelikle telefaks ve bilahare yazı ile bildirilecektir.

IX. ÖZEL ÖDEME ARAÇLARI VE SATIŞ BEDELİNİN TAHSİLİ

(1) Satış bedellerinin tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır. Ancak;

a) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler nominal değeri üzerinden (Bu senet ve belgelerin nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş olması hâlinde, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

b) Kesin inşaat yasağı getirilen sit alanlarında taşınmazı bulunan gerçek veya tüzel kişilere taşınmazların değerini göstermek üzere verilen belgeler, kıymet takdir tarihinden işleme tabi tutulacağı tarihe kadar hesaplanacak kanunî faizi ile birlikte,

ödeme aracı olarak kabul edilir.

(2) Taşınmazların satış bedeli, ihale kararının veya satışın uygun görüldüğünün bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde peşin veya taksitle ödenebilir. **(Ek cümle:RG-28/4/2022-31823)** 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında yapılan satışlar hariç olmak üzere 2886 sayılı Kanun ve 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre yapılan satışlarda, satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır. Satış bedelinin taksitle ödenmesi halinde, bedelin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda, eşit taksitlerle ve üçer aylık dilimler halinde kanunî faizi ile birlikte tahsil edilir. Bedelin taksitle ödenmesi halinde idare ile alıcı arasında örneği (Ek-5) de yer alan "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenir, sözleşmenin bir örneği alıcıya verilir.

(3) Taşınmazın satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmeyecek ancak, kalan taksit tutarı ile kanunî faizleri karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya ipotek tesis edilmesi durumunda idarenin örneği (Ek-6/A-B) de yer alan yazılı istemi ile tescil işleminin yapılması sağlanacaktır.

(4) Bilindiği üzere, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 888 inci maddesine göre, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ipotekli taşınmazın devrinin borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmeyeceği, yeni malik borcu yüklendiği takdirde alacaklının, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlunun borcundan kurtulacağı, hüküm altına alınmıştır.

(5) Buna göre; ipotekli taşınmazların başkasına devredilmesi halinde, sözleşme hükümleri gereğince borçludan taksit ve faizlerin tahsiline devam edilmesi, yeni malik noter tasdikli taahhütname ile borcu yüklendiği takdirde, idarece, önceki borçluya borcu yüklenen yeni malikin borcu ödememesi halinde kendisine başvurma hakkının saklı tutulacağının yazılı olarak bildirilmesi gerekmektedir.

(6) 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinde yapılan düzenleme ile taksitli satışlarda, taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibariyle belirlemeye Bakanlık yetkili kılınmıştır. Buna göre bedelin taksitle ödenmek istenilmesi halinde, satış tutarı belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde 5.000,00 YTL, bu sınırlar dışında ise 1.000,00 YTL' sını geçtiği takdirde, alıcının belirteceği tarihler de dikkate alınarak taksitlendirme yapılabilecektir. Taksitlerin vadesinden önce ödenmesi durumunda, tahsil tarihi itibariyle faiz hesaplanacaktır.

(7) Satış bedelinin taksitle ödenmesinin talep edilmesi ve üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi halinde, idarece, alıcıya borcunu onbeş gün içerisinde ödemesi, borcunu bu süre içinde de hesaplanacak faizi ile birlikte ödememesi durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilecektir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, bütçeye irat kaydedilecek ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya iade edilecektir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

(8) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla yüzde onu, ilgili belediyelerin 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılacak ve kalan kısmından ise ilgili belediyeye yüzde otuz, varsa büyükşehir belediyesine yüzde on oranında pay verilecektir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, yüzde yirmibeş oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilecektir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılacaktır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile kamu kurum ve kuruluşları adına özel ödenek kaydedilmesi gereken satış gelirlerinden pay verilmeyecektir. Herhangi bir sebeple sözleşmenin feshedilmesi durumunda aktarılan payların iadesi talep edilecek, payların iade edilmemesi halinde daha sonra aktarılacak paylardan mahsubu yoluna gidilecektir.

(9) **(Ek:RG-21/8/2019-30865)** Üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların satışında satış bedelinin en az yüzde otuzu peşin, kalanı beş yılda, on taksitle ve kanunî faizi ile birlikte ödenir. Taşınmazın satış tarihi itibarıyla cari yıl irtifak hakkı bedelinin tamamının tahsil edilmiş olması halinde, satış tarihinden sonraki aylara ait irtifak hakkı bedelleri satış bedelinden mahsup edilir.

(10) **(Ek:RG-28/4/2022-31823)** Üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların hak lehdarına, Hazinenin hissedar olduğu taşınmazların diğer hissedar veya hissedarlara ve tapu fazlalıklarının tapu malikine veya mirasçılara doğrudan rayiç bedel üzerinden satışında, satış bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır.

X. İHALEDEN YASAKLAMA

(1) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 83 üncü maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunanlar ile;

- a) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayanlar,
 - b) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler,
 - c) Mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyenler,
- hakkında bir yıla kadar ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilecektir.

XI. SATIŞ USULLERİ

A) 2886 SAYILI DEVLET İHALE KANUNU HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ

(1) Tahmin edilen satış bedeli yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (İ) cetvelinde 2886 sayılı Kanunun 45 inci maddesi için belirlenen parasal sınıra kadar olan taşınmazların satış işlemleri açık teklif usulüyle, tahmin edilen satış bedeli bu sınırı aşan taşınmazların satış işlemleri kapalı teklif usulüyle yapılacaktır.

B) DOĞRUDAN SATIŞ

1) Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış

(1) Aşağıda belirtilen taşınmazlar 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre, bu Tebliğin IV üncü bölümünde belirtilen şekilde tespit edilecek rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir.

(2) Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecek Hazineye ait taşınmazlar ve satışa ilişkin esaslar aşağıda belirtilmiştir.

a) Yabancı Devletlere Taşınmaz Satışı

(1) Hazineye ait taşınmazlar, karşılıklı olmak ve Dışişleri Bakanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle, diplomatik amaçla kullanılmak üzere yabancı devletlere doğrudan satılabilecektir.

b) Üzerlerinde Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Taşınmazların Hak Lehtarlarına Satışı

(1) Üzerlerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların, (orman vasıflı olup; 6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca kesin izin verilmiş veya kesin tahsis yapılmış ya da sınırlı ayni hak tesis edilmiş yerler hariç) zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde doğrudan satılabilecektir.

(2) **(Değişik:RG-21/8/2019-30865)** Bedel tespiti; zemin için bu Genel Tebliğin IV üncü bölümünde belirtilen esaslara göre tespit edilen bedele, üzerindeki yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısımları için takdir edilen bedel ilave edilmek suretiyle yapılır. Bu bedele; makine, teçhizat ve demirbaş bedelleri dahil edilmez. Yapı ve tesislerin rayiç bedelleri; Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenir. Ancak, taşınmazın üzerinde turizm tesisi bulunuyor ise veya üzerinde turizm tesisi bulunan taşınmazlara ek alan olarak kullanılmak üzere sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm tesisleri için belirlenen birim maliyetler ile aşınma payı da rayiç bedel tespitinde dikkate alınır. Yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının hesabında ay kesirleri dikkate alınmaz.

(3) Örnek: 10 yıl 4 ay 9 gün önce üzerinde 49 yıl süreyle sınırlı ayni hak tesis edilmiş bir taşınmazın satış bedeli;

Sınırlı ayni hakkın toplam süresi: 49 yıl x 12 ay = 588 ay

Hakkın başlangıcından itibaren geçen süre: (10 yıl x 12 ay) + 4 ay = 124 ay

Bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı = {(Bina ve tesislerin toplam bedeli)-(Yıpranma payı)}x124/588

Taşınmazın Satış Bedeli = Bina ve Tesislerin Hazineye Geçmesi Gereken Kısım + Zemin Bedeli olacaktır.

(4) Bina ve tesislerin bir kısmı Hazineye bir kısmı hak lehtarına ait ise Hazineye ait bina ve tesislerin tamamına, hak lehtarına ait bina ve tesislerin ise yukarıda örnekte olduğu gibi Hazineye geçmesi gereken kısım için değer takdiri yapılacaktır.

(5) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan kesin tahsise dayalı olarak Bakanlıkça tesis ve tapuya tescil edilen sınırlı ayni hakkın tapuya tescil tarihinin tahsis tarihinden sonra olması halinde, irtifak hakkının başlangıç tarihi (kesin tahsis tarihi) esas alınacaktır.

(6) **(Değişik:RG-21/8/2019-30865)** Satın alma taleplerinin değerlendirilebilmesi için, irtifak hakkı sözleşmesinde yer alan mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve uygulama projesindeki yapı ve tesislerin en az yüzde seksen oranında tamamlanmış olması gerekir. Yapı ve tesislere ait uygulama projesi bulunmaması halinde ise satın alma talepleri; irtifak hakkının veriliş amacı ve konusu, irtifak hakkı sözleşmesi, hak lehtarının yapı ve tesislere ilişkin taahhütleri, taşınmazın kullanım şekli ile hâlihazır durumu da dikkate alınarak değerlendirilir.

(7) Turizm yatırımı yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilmiş yerlerde 3/7/2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi dikkate alınacaktır.

(8) Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazların hak lehtarının vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması ve hak lehtarına satışının yapılması halinde tapu kütüğüne taşınmazların satış amacı dışında

kullanılamayacağına dair örneği (Ek-7/A-B) de yer alan yazılar ile şerh konulacak ve örneği (Ek-8) de yer alan "Taşınmaz Satış Sözleşmesi" düzenlenecektir.

(9) **(Ek:RG-21/8/2019-30865)** Turizm yatırımı yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesi kapsamında satışının talep edilmesi halinde satış işlemi, 4/5/2018 tarihli ve 30411 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılır.

c) Hazinenin Hissedar Olduğu Taşınmazların Diğer Hissedar veya Hissedarlara Satışı

(1) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Çeşitli nedenlerle hisseli hale gelmiş taşınmazlardaki Hazine hisseleri, oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedar veya hissedarlarına doğrudan satılabilecektir.

(2) Birden fazla hissedar olması ve Hazine hissesini satın almak istemeleri durumunda, bu hissedarlara hisseleri oranında satış yapılacaktır.

(3) Birden fazla hissedarın bulunması ve hissedarlardan birinin talep etmesi halinde, idarece diğer hissedarlara Hazine hissesinin hisseleri oranında kendilerine doğrudan satılabileceğine ilişkin (Ek-9) da yer alan yazı tebliğ edilecektir. Adlarına tebligat yapıldığı halde, en geç otuz gün içinde satın alma talebinde bulunmayan hissedarın hissesi oranına düşen Hazineye ait miktar diğer hissedarlara satılabilecektir. Diğer hissedar veya hissedarların adreslerinin tespit edilememesi ve tebligat yapılamaması halinde 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilan edilen tebligat yapılacak ve süresi içerisinde satın alma talebinde bulunulmadığı takdirde, hissedarın hissesine düşen miktar diğer hissedarlara satılabilecektir.

(4) Tebligat yapıldığı halde süresi içinde satın alınamayan Hazine hissesinin, hissedarı tarafından yeniden talep edilmesi ve geçerli bir mazereti bulunması halinde satış talebi bir defaya mahsus olmak üzere değerlendirilebilecektir.

(5) (Mülga:RG-28/4/2022-31823)

(6) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde belirtilen bölünemez büyüklük kısıtlamalarına tabi olan ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatınca tarım arazisi niteliğinde olduğu bildirilen taşınmazlardaki Hazine hisseleri, birinci fıkrada belirtilen sınırlamalar dikkate alınmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilecektir. Tahmin edilen satış bedeli, Bakanlık tarafından belirlenecek parasal sınırları aşan satın alma taleplerine ilişkin bilgi ve belgeler, konu hakkındaki Valilik (İl müdürlüğü) görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir.

c) Köy ve Mezra Yerleşme Alanlarında Kalan Taşınmazların Satışı

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezarların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beşbin metrekareye kadar (bu miktar dahil) olan Hazineye ait taşınmazlar kullanıcılarına, bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılabilecektir.

(2) Köy ve mezra yerleşme alanlarında kalan Hazineye ait taşınmazların doğrudan satışı için;

1) Köy ve mezra yerleşme alanının, 30/6/2001 tarihli ve 24448 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile değiştirilen Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesine göre tespit edilmiş olması,

2) Satın alma talebinde bulunanların taşınmazın kullanıcısı veya bunların kanuni veya akdi halefleri olması,

3) Satın alma talebinde bulunanların 4706 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 18/7/2001 tarihinde, o köy nüfusuna kayıtlı veya 31/12/2000 tarihinden beri o köyde ikamet ediyor olması,

4) Taşınmazların köy ve mezra yerleşme alanı sınırları içinde bulunması,

5) Her bir kullanıcıya veya bunların kanuni veya akdi haleflerine beşbin metrekareye kadar (bu miktar dahil) doğrudan satış yapılması, bu miktarı aşan kısmın ise ifrazı yapılarak genel hükümlere göre değerlendirilmesi, gerekmektedir.

d) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Taşınmaz Satışı

(1) Hazineye ait taşınmazlar, 29/5/1986 tarihli ve 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara doğrudan satılabilecektir. Satılan taşınmazın, vakfın amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne, ilgisine göre (Ek-7/A-B) de yer alan yazı ile şerh konulacak ve (Ek-8) de yer alan sözleşme düzenlenecektir.

e) Kanunla Kurulmuş Kurum ve Kuruluşlar ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Taşınmaz Satışı

(1) Hazineye ait taşınmazlar, kuruluş amaçlarında kullanılmak, ticari faaliyete konu edilmemek ve imar planında talep edilen amaca ayrılmış olmak kaydıyla; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir. Bu satış talepleri Bakanlık tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

(2) Satılan taşınmazın, amacı dışında kullanılamayacağına ve ticari faaliyete konu edilemeyeceğine ilişkin olarak tapu kütüğüne ilgisine göre örneği (Ek-7/A-B) de yer alan yazı ile şerh konulacak ve örneği (Ek-8) de yer alan satış sözleşmesi düzenlenecektir. **(Ek cümle:RG-1/2/2012-28191)** Bu nedenle, taşınmazın hangi amaçla kullanılmak üzere satışının talep edildiği hususunda netlik bulunmaması halinde, konu hakkında ayrıntılı bilgi temin edildikten sonra, taşınmaza ait bilgi ve belgeler ile birlikte satış talebi Bakanlığa iletilecektir.

f) Tapu Fazlalıklarının Satışı

(1) Tapuda Hazine dışındaki kişiler adına tescilli olup, "...metrekareden fazlası Hazineye aittir" şerhi bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar tapu malikine veya mirasçılara doğrudan rayiç bedel üzerinden satılabilecektir. Bu satışlarda başvuru süresi ve miktar sınırlaması aranmayacaktır.

(2) Taşınmazın birden fazla hissedarının bulunması durumunda, Hazinenin sahip olduğu hisse miktarına ilişkin bu Tebliğin XI-B/B.1-c bölümünde belirtilen sınırlamalar dikkate alınmaksızın hissedarlara hisseleri oranında satılacaktır.

(3) Taşınmazların imar uygulamasına konu edilmesi halinde, Hazine fazlalığının satış bedelinin hesabında, düzenleme ortaklık payı düşülerek kıymet takdir edilecektir.

(4) Yapılan işlem taşınmaz satışı olmayıp şerhin kaldırılması işlemi olduğundan, elde edilen bedelden 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin 5 inci fıkrasına göre pay verilmeyecektir.

g) Serbest Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda Kalan Taşınmazlarının Satışı

(1) 6/6/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca serbest bölge olarak belirlenen alanlarda bulunan Hazine taşınmazları, serbest bölge olarak kullanılmak kaydıyla (4916 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19/7/2003 tarihinden önce bu amaçla tahsis edilmiş olanlar da dahil olmak üzere), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir. Yapılacak satış talepleri Bakanlık tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

ğ) Konut Yapılmak Amacıyla Rayiç Bedel Üzerinden Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine veya Bu Birliklerin Oluşturduğu Üst Birliklere, Bunlar Arasında Yapılacak İhale ile Taşınmaz Satışı

(1) Hazineye ait taşınmazlar konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, sadece bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilecektir.

(2) Plansız alanda kalan taşınmazlar ile imar planlarında konut dışı amaçlara ayrılmış veya imar planı davalı olan yerlerde konut alanı olarak bölge planındaki emsaller de dikkate alınmak suretiyle değer tespiti yapılacaktır.

(3) Konut yapı kooperatiflerinin, kooperatif birliklerinin veya bunların oluşturduğu üst birliklerin ihaleye katılabilmeleri için, ihale konusu taşınmazın tahmini bedelinin dörtte birini bir bankada adlarına açılan hesapta bloke etmeleri gerekmektedir.

(4) Örneği (Ek-10) da yer alan "4706 sayılı Kanunun 7/B Maddesine Göre Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine Veya Kooperatif Üst Birliklerine Taşınmaz Satış Şartnamesini" imzalayarak idareye vermeleri gerekmektedir.

(5) İhale üzerine kalan alıcıdan örneği (Ek-11) de yer alan "4706 sayılı Kanunun 7/B Maddesine Göre Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine Veya Kooperatif Üst Birliklerine Taşınmaz Satış Taahhütnamesi" alınacaktır.

(6) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 32 nci maddesine göre ihale kararının alıcıya tebliğini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde, örneği (Ek-12) de yer alan "4706 sayılı Kanunun 7/B Maddesine Göre Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine Veya Kooperatif Üst Birliklerine Taşınmaz Satış Sözleşmesi" düzenlenecektir.

(7) Bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağına, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satılan taşınmazın satış bedelinin faizsiz iade edilerek Hazineye geri alınacağına, bu maddeye göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerlerin bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edileceğine ilişkin hususlar, ilgisine göre örneği (Ek-7/C-D) de yer alan yazı ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılması istenilecektir.

(8) 4706 sayılı Kanunun 7/B maddesine göre satın alma talepleri Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

2) Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış

(1) 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası gereğince Hazineye ait taşınmazlar;

a) Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,

b) Borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına,

c) Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete,

ç) **(2/4/2011 tarihli ve 27893 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 334) ile bu bent yürürlükten kaldırılmıştır.)**

d) Toplu konut üretmek amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına,

e) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı Kanunla değişik 73 üncü maddesinin altıncı fıkrası gereğince; kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan Hazine taşınmazlarının (eğitim ve sağlık alanları hariç) büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri için talep edilmesi halinde; büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediyesinin talebinin bulunmaması durumunda ilgili belediyelere,

2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecektir.

2.1 - Satışta Uygulanacak Esas ve Usuller

a) Küçük Sanayi Sitesi İçin Yapılacak Satışlar

(1) İmar planlarında (1/5000 veya 1/1000 ölçekli) bu amaca ayrılmış Hazineye ait taşınmazların; küçük sanayi sitesi kurulmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına satışı yapılabilecektir.

(2) Küçük sanayi sitesi kurmak amacıyla talepte bulunan kooperatiflerin kuruluş ana sözleşmelerinin değerlendirilmesi sonucunda;

1) Küçük sanayi sitesi kurmaya yönelik amaç ve faaliyet konularını kapsamaması,

2) Kurulması planlanan küçük sanayinin tek bir faaliyet alanına yönelik olması durumunda, (Demirciler, Ayakkabıcılar, Dericiler v.b.) bu durumun ilgili kooperatifin mevcut ortaklık/üye yapısı dikkate alınarak üyelerinin küçük sanayinin ilgili faaliyet alanları ile iştigal ettiğinin ilgili oda ve diğer kurumlar (vergi dairesi, ticaret sicili kaydı vb.) nezdinde de belgelendirmesi,

3) İmar planı ile küçük sanayi amacına ayrılmış bir taşınmazın, imar planı notlarında sadece tek bir faaliyet alanına yönelik olarak kullanılması zorunluluğu getirilmiş ise bu durumda plan notlarına uygun faaliyeti gerçekleştirecek ihtisas kooperatifi niteliği taşıyan kooperatiflerin taleplerinin değerlendirilmesi,

4) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** Talep edilen Hazine taşınmazının kooperatiflerin ortak sayısı, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç ve projeleri dikkate alınarak gerçekleştirilecek faaliyet için yeterli kısmının belirlenmesi,

gerekmektedir.

(3) Küçük sanayi sitesi yapımı için aynı taşınmaza birden fazla talepte bulunulması halinde; öncelikle, kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri değerlendirilecek, bu amaçla kurulmuş kooperatiflerin taleplerinin değerlendirilmesinde ise imar planı notlarına bakılacak, faaliyet alanının aynı olması durumunda ise müracaat tarihleri dikkate alınacaktır.

b) Borsa Yerleri İçin Yapılacak Satışlar

(1) Emtiaların alınıp satılması ve serbest rekabet ortamında emtianın piyasa fiyatlarının oluşturulmasını sağlamaya yönelik faaliyetlerin gerçekleştirileceği imar planlarında (1/5000 veya 1/1000 ölçekli) bu amaca ayrılmış alanların (tahıl borsası, canlı hayvan borsası vs.), bu faaliyeti gerçekleştirecek ticaret borsalarına satışı yapılacaktır.

(2) Ticaret borsaları tarafından hizmet binası ve borsa yeri olarak birlikte kullanılmak üzere satışı talep edilen taşınmazların, esaslı unsurun borsa yeri olması durumunda, satış talepleri bu kapsamda değerlendirilebilecektir.

c) Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri İçin Yapılacak Satışlar

(1) Hazine taşınmazları; 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununa göre, bölgenin işleticisi olarak belirlenen kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, 6/7/2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununa göre, bölgenin işleticisi olarak belirlenen yönetici şirkete, harca esas değer üzerinden satılabilecektir.

(2) Bu kapsamda, Hazineye ait taşınmazlardan Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmiş veya edilecek alanların satışı yapılabilecektir. Teknoloji geliştirme bölgesi kurulacak yerlerde yönetici şirketin önceden ilgili kanun hükümlerine göre tüzelkişilik kazanması gerekmektedir.

(3) Satışı yapılan taşınmazlardan henüz Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmemiş yerlerde kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından veya yönetici şirketten, Kanunların öngördüğü şartların yerine getirilmemesi ya da bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması durumunda, taşınmazın satış bedelinin faizsiz olarak Hazine tarafından aynen iade edileceğine ve herhangi bir hak, tazminat, faiz v.s. talebinde bulunulmayacağına dair, örneği (Ek-13) de yer alan taahhütname alınacaktır.

(4) Taahhütname alınmadan taşınmazın satış bedeli tahsil edilmeyecek, taahhütname alındıktan sonra satış bedeli tahsil edilecektir.

(5) Alınacak taahhütname çerçevesinde; bu Kanunlarda öngörülen şartların yerine getirildiğinin, ilgilileri tarafından belgelendirilmesi ve bu durumun idarece belirlenmesinden sonra tapuda ferağ işlemi gerçekleştirilecektir.

ç) (2/4/2011 tarihli ve 27893 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 334) ile bu bent yürürlükten kaldırılmıştır.)

d) Toplu Konut Üretmek Amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yapılacak Satışlar

(1) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, ilgili Kanunları uyarınca toplu konut yapmak göreviyle ilgili olarak ihtiyaç duyulan Hazine taşınmazlarının 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre harca esas değer üzerinden satışı yapılabilecektir.

(2) Satışı yapılacak taşınmazların imar planlarında toplu konut alanlarına ayrılmış olması şartı aranmayacaktır.

(3) 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası hükmü uyarınca tapu kaydına işlenecek şerhin "taşınmaz toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına satılmış olup satış amacı dışında kullanılmayacaktır." şeklinde işlenmesi, ferağ işlemi için ilgili tapu sicil müdürlüklerine yazılacak (Ek-7/A-B)’deki yazılarda belirtilecektir.

(4) Bu kapsamda yapılacak satışlarda, 2.2 bölümünde ifade edildiği üzere; tapu kaydının beyanlar hanesine ayrıca işlenmesi öngörülen belirtme yapılmayacaktır.

2.2 - Tapu Kaydına Şerhler ve Beyanlar Hanesine İşlenecek Hususlar

(1) 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrasında belirtilen ve bu kapsamda satışı yapılan Hazine taşınmazlarının ferağ işlemleri sırasında tapu kütüğüne, bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair örneği (Ek-7/A-B) de yer alan yazı ile şerh konulması sağlanacaktır.

(2) **(Değişik:RG-17/6/2017- 30099)** 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca yapılacak satış (Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri kurulmak üzere yapılacak satışlar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılacak satışlar hariç) işlemine konu taşınmaz ile ilgili olarak, "Bu taşınmaz, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca projesine uygun olarak faaliyeti yapılmak ve bu amaçta kullanılmak üzere satılmıştır. Öngörülen yatırım için belirlenen sürelerde yatırımın faaliyete geçirilmesi zorunludur. Projeye süresi içinde başlanmaması veya tamamlanmaması ya da satış amacı dışında kullanılması durumunda, taşınmaz Hazinece geri alınacak ve tahsil edilen satış bedelinin yüzde beşi mahrum kalınan gelire karşılık olarak bütçeye irat kaydedilecektir. Geriye kalan satış bedeli faizsiz olarak iade edilecektir. Taşınmaz üzerine ilgili tüzelkişilik tarafından yapılmış olan muhdesatlar için Hazineden herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulmayacak ve taşınmaz genel hükümlere göre tahliye edilecektir. Projede öngörülen yatırım faaliyete geçmeden önce 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu uyarınca yapılabilecek satışlar haricinde üçüncü kişilere hiç bir şekilde devredilemeyecektir." şeklinde ilgililerinden noter tasdikli taahhütname alınması ve bu taahhütname hükümlerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine de işlenmesi, ferağ işlemi için ilgili tapu sicil müdürlüklerine yazılan yazılarda belirtilecektir.

2.3 - Yatırım Projelerinin Faaliyete Geçmesi ve Denetlenmesi

(1) Küçük sanayi sitesi, borsa yerleri **(Mülga ibare:RG-1/2/2012-28191)** (...) kapsamında gerçekleştirilecek projelerde aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılacaktır.

(2) İlgili tüzel kişilikler tarafından, projeye başlandığı tarih idareye bildirilecektir. İdarece bildirim takiben onbeş gün içinde mahallinde yapılacak tespit ile projeye başlandığı, bir tutanak ile yatırımcı veya temsilcisi ile müştereken imza altına alınacaktır. Tutanak iki örnek olarak düzenlenecek bir örneği ilgilisine imza karşılığı verilecek bir örneği de dosyasında muhafaza edilecektir.

(3) Yapılacak yatırımlara ilişkin projeler, satışın yapıldığı yatırımcısı tarafından bizatihi gerçekleştirilecek ve Bakanlık satış yazısı tarihinden itibaren en geç bir yılın sonunda projeye başlanılacak ve dördüncü yılın sonunda tamamlanarak faaliyete geçirilecektir.

(4) Belirlenen süreler içerisinde yatırıma başlanıp da mücbir sebepler nedeniyle tamamlanamaması ve bu durumun belgelendirilmesi ile taşınmazların imar planında satış amacına ayrılması taahhüdüyle yapılan satış işlemlerinde, projeye başlanılmadan önce imar planı çalışmalarına başlanılmış ancak ilgisinin iradesi dışında sonuçlandırılmayan plan çalışmalarının tamamlanması amacıyla ilgisinin talebini müteakip bir yılı geçmemek üzere ek süre verilebilecektir.

(5) Projenin tamamlanmasından sonra ilgilileri tarafından idareye projenin tamamlandığı ve faaliyete geçeceği tarih bildirilecek ve idarece de bu bildirim takip eden onbeş gün içinde mahallinde yapılacak tespit ile projenin satın alma amacına uygun olarak tamamlandığının tespit edilmesi durumunda tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yer alan belirtme terkin edilecektir.

(6) Taşınmazın satış işlemlerini müteakip tapuda ferağ aşaması sırasında tapu kaydına amacı dışında kullanılamayacağına ilişkin olarak işlenen şerhe istinaden projenin tamamlanmasından sonra taşınmazın satış amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, yılda bir kez gerektiğinde ilgili kuruluşlardan da teknik eleman alınmak suretiyle idare tarafından denetlenecektir.

2.4 - Amacında Kullanılmayan Taşınmazların Geri Alınmasına Yönelik İşlemler

(1) İdarece 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi **(Ek ibare:RG-1/2/2012-28191)** ile 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 54 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında harca esas değer üzerinden yapılan satış işlemleri nedeniyle satışa konu taşınmazların satış amacı dışında kullanıldığı, yapılan tespitler sonucunda belirlenirse, bu taşınmazların herhangi bir bildirim gerektirmeksizin tapu kaydının şerhler hanesine istinaden öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili ilgililerinden talep edilecek, talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline muvafakat verilmez ise ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davası açılacaktır.

C) ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ

1 - 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Satış (31/5/2013 tarihli ve 28663 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 355)'in 17 nci maddesi ile bu bölüm yürürlükten kaldırılmıştır.)

.....

2 - 4071 sayılı Kanuna Göre 3 Mart 1340 (1924) Tarihli 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmazlardan Bazılarının Zilyetlerine Devri

(1) 16/2/1995 tarihli ve 4071 sayılı "3 Mart 1340 (1924) Tarihli 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmazlardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun" 19 Şubat 1995 tarih ve 22207 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

(2) Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin esas ve usuller aşağıda açıklanmıştır.

a) Kanunun Amaç ve Kapsamı

(1) 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Henadanı Osmanî'nin Türkiye Cumhuriyeti Memalîki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun gereğince Osmanlı İmparatorluğu'nda padişahlık yapmış kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde kalan tapuya kayıtlı tüm taşınmazları Devlete intikal etmiştir.

(2) 4071 sayılı Kanunun amacı, Hazineye intikal eden söz konusu yerlerin Hazine adına tapuda intikal işlemleri yapılmış veya yapılmamış olsun bu tapu kayıtları sınırları içinde kalan taşınmazların zilyedlerine devrine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.

(3) Kanunun uygulanması süreklilik arz etmektedir. Çünkü hem Hazine adına tapu sicilinde intikal işlemleri tamamlanmış taşınmazlara uygulanırken, diğer yandan bugün için bilinmeyen fakat ileride ortaya çıkacak 431 sayılı Kanun kapsamına girip de Hazineye intikali gereken taşınmazlara uygulanacaktır.

(4) 4071 sayılı Kanun özel nitelikte Kanun olup, bu Kanun kapsamında kalan yerler 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre satışa çıkarılmayacaktır. Ayrıca, Kanun kapsamındaki yerler 4071 sayılı Kanunda belirtilen başvuru süresi içinde tahsis, devir, terk, irtifak hakkı ve benzeri bir işleme de konu edilmeyecektir.

b) Kanunun Uygulama Alanı Dışında Kalan Taşınmazlar ve Yerler

(1) Aşağıda belirtilen taşınmazlar devre konu edilmeyecektir.

- 1) Herhangi bir nedenle Hazine mülkiyetinden çıkmış olanlar,
- 2) Bir kamu hizmetine tahsisli olan veya tahsisli olmamakla beraber fiilen kamu hizmetinde kullanılanlar,
- 3) İmar planları ile kamu hizmetine ayrılanlar,
- 4) 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin (B) ve (C) bendlerinde belirtilen yerler,
- 5) Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan yerler,
- 6) 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan yerler,
- 7) Hazinece, on yıldan uzun süreli kiraya verilen yerler ile üzerinde irtifak hakkı tesis edilen yerler,
- 8) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılmasına izin verilmeyen yerler,
- 9) 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamına giren yerler,
- 10) İçme suyu amaçlı barajların mutlak koruma alanları içerisinde bulunan yerler.

c) 4071 sayılı Kanundan Yararlanacak Kişiler

1) Kadastro Gören Yerlerde Kanundan Yararlanacak Kişiler

(1) Kadastro gören yerlerde, kadastro veya tapulama tutanaklarına göre adlarına tespit veya tescil edilen, ancak 431 sayılı Kanuna dayanarak, Hazinenin yaptığı itiraz nedeniyle kadastro veya tapulama komisyonu kararları yahut mahkeme ilamları sonucu Hazine adına tescil edilen taşınmazların tutanaklarında gösterilen tespit veya tescil malîki veya bunların akdî veya kanunî halefleri 4071 sayılı Kanundan yararlanacaktır.

(2) Ayrıca, zilyedi belirtilerek 431 sayılı Kanun uyarınca doğrudan Hazine adına tespit ve tescil edilen taşınmazların tutanakta belirtilen zilyetleri veya bunların akdî veya kanunî halefleri de bu Kanundan faydalanacaklardır.

(3) Malikin, zilyedin, kanunî veya akdi halefin birden fazla olması durumunda, Kanundan yararlanmak için başvuru zorunluluğu getirildiğinden, başvuranın kendisi dışında diğerleri adına da

hareket etmesi halinde, temsil yetkisi olup olmadığı hususu noter onaylı vekâletnameye bakılarak kontrol edilecektir. Temsil etmiyor ise, sadece başvuran kişinin hissesine ilişkin işlemler yapılacaktır. Başvurmayanların hisseleri Hazine mülkiyetinde bırakılacaktır.

(4) Mirasçı birden fazla ise yukarıda açıklandığı şekilde ve veraset belgesindeki miras hisseleri oranında işlem yapılacak, başvurmayan veya vekâleten temsil edilmeyen mirasçı hakkında işlem yapılmayacaktır. Terekeye mümessil atandığı durumlar saklı kalacaktır.

(5) İdare, başvuranların malik, zilyed, akdi veya kanunî halef olup olmadıklarını araştıracaktır.

2) Kadastro Görecek Yerlerde Kanundan Yararlanacak Kişiler

(1) 4071 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra, yapılacak kadastro çalışmaları sırasında 431 sayılı Kanuna göre Hazineye intikal etmesi gereken bir taşınmaz ortaya çıktığı takdirde, bu taşınmazın zilyedlerinden 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen zilyedlik şartlarını taşıyanların isimleri kadastro tutanağında belirtilerek taşınmaz öncelikle Hazine adına tespit ve tescil edilecektir.

(2) Ancak, kadastro tutanağında isimleri belirtilmiş olan zilyedler, tutanakların kesinleşmesinden itibaren bir yıl içinde başvurdukları takdirde, bu Kanundan yararlanacaklardır.

(3) Tutanakta ismi geçen zilyed, tutanağın kesinleşmesinden önce veya sonra ölmesi veya taşınmazı satması durumunda başvuru hakkı mirasçılara ya da akdi halefe geçecektir. Maddede öngörülen süre içinde mirasçılar veya akdi halefler yukarıda açıklandığı şekilde başvurabileceklerdir.

c) Geçerli Sayılan Tapu Kayıtları

(1) 3 Mart 1340 (1924) tarih ve 431 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra, bu Kanun kapsamına girdiği bilinmeyen birçok yer çeşitli Kanunlara göre Devletçe satılmış, iskanen veya toprak dağıtımı yoluyla verilmiş yahut açılan tescil davaları sonucunda kişiler adına tescil edilmiştir. Daha sonra bu taşınmazların büyük bir kısmı el değiştirmiştir.

(2) Bu Kanunun 5 inci maddesinin (a) bendindeki amaç, söz konusu tapu senetlerinin geçerliliğini korumaktır.

(3) Buna göre; padişah adına tapu kaydı oluşturulmadan önce veya oluşturulduktan sonra, herhangi bir yolla edinilmiş tapu senedine dayanılarak tasarruf edilen taşınmazlar, 3402 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine göre ilgilileri adına tespit ve tescil edilecektir.

(4) Bu hüküm her ne kadar "Kadastro Görecek Yerlerde Yapılacak İşlem"leri gösteren 5 inci maddede yer almış ise de genel niteliktedir. Çünkü kadastro görecek yerlerde geçerli sayılacak bir kaydın kadastro görmüş veya halen gören yerlerde geçerli sayılmaması eşitlik ilkesine ve hukuk devleti anlayışına aykırı olacaktır. Bakanlığın bu güne kadarki uygulaması da söz konusu tapu kayıtlarının geçerli sayılması yönündedir. Dolayısıyla, anılan madde ile, kadastro görmüş, halen gören ve görecek yerlerde kişiler adına daha önceden herhangi bir yolla oluşturulmuş tapu kayıtlarından doğan haklar müktesep hak olarak kabul edilmiş ve geçerli sayılmıştır. Bu kişilerin mülkiyet hakları korunmuştur.

(5) 431 sayılı Kanun kapsamına giren bir taşınmaza ilişkin mükerrer kayda rastlandığı takdirde kişi adına olan tescil geçerli sayılacak ve 4071 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (a) bendine göre bu tür taşınmazlar için idarece bir işlem yapılmayacaktır.

(6) Ancak, kadastro görmemiş yerlerde sadece zilyedliğe dayanılarak alınan tapuların kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihinden itibaren on yıl geçmemiş olanların iptali için dava açılması gerektiğinden, 4071 sayılı Kanundan yararlanmak isteniyorsa taşınmazın bedelinin peşin ya da taksitle ödenmesi, ödemeler için idareye yazının tebliği tarihinden itibaren onbeş gün (Zaman aşımı dikkate alınarak daha az süre belirlenebilir.) içinde başvurulması hususları ilgisine bildirilecektir. Verilen süre içinde bir başvuru olmadığı takdirde dava açılacaktır.

(7) Dava açıldıktan sonra yapılacak başvurularda bu Kanunun geçici 2 nci maddesine göre işlem yapılacaktır.

d) Başvuruların Değerlendirilmesi

1) Başvurunun Şartı, Şekli ve Yeri

(1) Kadastro görmüş yerlerdeki hak sahiplerinin bu Kanundan yararlanabilmeleri için başvuru süresi olan 19/2/1995 ve 19/2/1996 tarihleri ile 4707 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile getirilen düzenleme çerçevesinde 13/7/2001 ve 13/7/2003 tarihleri arasında başvuruda bulunmuş olmaları gerekir. Ancak davası devam eden taşınmazlar için başvuru süresi devam etmekte olup, bu Kanundan

yararlanmak isteyenler bir dilekçe ile başvurmak zorundadırlar (Ek-20). Dilekçeler posta ile de gönderilebilecektir. Dilekçeye devri istenilen taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler ve başvuranın tebligat adresi yazılacaktır. Başvuru olmadan idare kendiliğinden işlem yapmayacaktır.

(2) Başvuru dilekçesine tapulama veya kadastro tutanağı, varsa komisyon kararı, mahkeme ilamı, başvuran mirasçı ise veraset belgesi, akdî veya kanunî halef ise bunu kanıtlayan belgelerle vekil ise vekâletnamesi ve gerekli olabilecek diğer belgelerin noterce onaylı örnekleri eklenecek ve idare bu belgelerin geçerliliğini araştıracaktır.

(3) Bu Kanundan yararlanmak isteyenler, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdareye başvuracaklardır.

1.1 - Davası Devam Eden Yerlerde Başvuru Zamanı

1.1.1 - Tapu İptal Davalarında

(1) 4071 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin (a) bendi gereğince, devam eden tapu iptal davalarında ödemeye, teminata ve ipoteğe ilişkin belgeler idarece mahkemeye sunulacaktır.

1.1.2 - Tespite İtiraz Davalarında

(1) 4071 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin (b) bendi gereğince, Kadastro mahkemelerinde devam eden tespite itiraz davalarında bedelin tümünün peşin ödendiğine dair belgenin, taksitle ödemelerde ise, idare ile hak sahipleri arasında (Ek-21) de yer alan "4071 Sayılı Kanuna Göre Düzenlenecek Taahhütname" düzenlenerek idarece mahkemeye sunulacak ve hak sahipleri adına tescil kararı beklenecektir.

(2) Ayrıca, mahkeme, kalan borç için tescille birlikte Hazine lehine ipotek tesisine de kararında yer verecektir.

(3) Davalar devam ederken, bu Kanundan yararlanmak için kişilerce yapılacak başvurularda her türlü mahkeme masrafları, avukatlık ücretleri ve harçlar mahkeme kararı üzerine kişilerden tahsil edilecektir. İdarece herhangi bir bedel ödenmeyecektir.

(4) Eğer kişiler davaya devam etmek isterler ise; dava süresince başvuru süresi işlemeyecektir. Mahkeme kararı kesinleştikten sonra başvuru süresi işlemeye başlayacaktır. Bu durumda, mahkeme kararı kesinleştikten sonra başvuru süresi, kesinleşme tarihinden itibaren bir yıl olacaktır.

1.2 - Kadastro Görecek Yerlerde

(1) Kadastro görecek yerlerde başvuru süresi Kanunun 5 inci maddesinin (b) bendinin son cümlesinde hükme bağlanmıştır. Buna göre, kadastro tutanağında belirtilmiş olan zilyedler, tutanakların kesinleşme tarihinden itibaren bir yıl içinde başvurmaları halinde bu Kanundan yararlanabileceklerdir.

e) Başvuru Tarihinin Saptanması

(1) Kanunun 7 nci maddesinin 2 nci bendi gereğince posta ile yapılan başvurularda, dilekçenin **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdarede kayda geçtiği tarih başvuru tarihi olarak kabul edilecektir.

f) Bedelin Hesaplanması, Ödenmesi ve Tescil

1) Bedelin Hesaplanması

(1) Kanunun 8 inci maddesi uyarınca, devre konu taşınmazın bedeli, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değerdir.

(2) Bu maddede belirtilen "...492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak değer..." taşınmaz devir (satış) bedelidir. Bu bedel, peşin ödemelerde tahsilatın yapıldığı, taksitli ödemelerde ise bedelin dörtte birinin tahsil edildiği yıldaki değerler dikkate alınarak hesaplanacaktır.

(3) Genel beyan yılından sonraki yıllarda taşınmazın bedeli Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmak suretiyle tespit edilecektir.

(4) Ancak, 31/12/1992 tarihli ve 21452 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 19/12/1992 tarih, 92/3899 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ve 23/12/1994 tarihli ve 22150 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "26 Seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Söz konusu Bakanlar Kurulu kararına göre, kalkınmada öncelikli yörelerde ve arazilerde (tarım arazilerinde) yeniden değerlendirme oranı:

- Kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerde yüzde yirmibeşi,
- Kalkınmada ikinci derecede öncelikli yörelerde yüzde ellisi;
- Emlâk Vergisi Kanununa göre arazi olarak vergilendirilen;

.Kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerdeki tarım arazilerinde yüzde sıfır,
.Kalkınmada ikinci derecede öncelikli yörelerdeki tarım arazilerinde yüzde onu,
.Kalkınmada öncelikli yöreler dışındaki tarım arazilerinde yüzde yirmibeşi,
nispetinde uygulanacaktır.

(5) 29/6/2001 tarihli ve 4707 sayılı Kanunun 6 ve 8 inci maddeleri ile 4071 sayılı Kanunun 8 inci, 4072 sayılı Kanunun 1 inci maddeleri değiştirilmiş ve devir bedelinin hesaplanmasında harca esas değere, yılı içerisinde her ay için Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) kadar bedel farkı ilave edileceği hüküm altına alınmıştır.

(6) Bu nedenle; harca esas değer Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca her ay için belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranında arttırılacaktır. Ancak, satışın yapıldığı aya ait oran dikkate alınmayacaktır.

2) Bedelin Ödenmesi

(1) Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir.

(2) Başvuru sahibinden, kendisine hak sahibi olduğunu bildiren yazının tebliğinden itibaren otuz gün içinde bedelin tamamı veya en az dörtte birini peşin olarak yatırmayı istenecektir.

(3) Taksitler, peşin ödemeyi izleyen en çok yirmidört ayda ve hasat mevsimi dikkate alınmak suretiyle dört eşit taksitte ve kanunî faizi ile birlikte ödenecektir. Bedelin dörtten az taksitle ödenmesi de mümkündür.

(4) Taksitlerin vadeleri peşinat yatırılırken birlikte tutanakla belirlenecek ve tutanağın bir örneği başvuru sahibine verilecektir.

3) Tescil İşlemleri

(1) Kanunun 9 uncu maddesinin 2 nci bendi gereğince bedelin tamamı ödenmedikçe, mahkeme kararıyla tescil hariç olmak üzere kişi adına tapuda devir işlemi yapılmayacaktır.

(2) 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü bendi gereğince, Hazineye ait taşınmazların devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harca tabi değildir.

g) Ecrimisil

1) Peşin Ödemelerde

(1) Kanunun 10 uncu maddesinde, "Bu Kanundan yararlanmak amacıyla başvuruda bulunanlardan, taşınmazın bedelini ödemeleri şartıyla, ayrıca ecrimisil alınmaz; alınmış ecrimisiller iade edilmez ve henüz tahsilatı gerçekleşmemiş olanlar tahsil edilmez." hükmü yer almaktadır.

(2) Maddede geçen "...taşınmazın bedelini ödemeleri şartıyla..." ifadesi, taşınmazın bedelinin tamamının peşin ödenmesi durumunu anlatmaktadır. Bedelin tamamı peşin ödendiği takdirde, anılan madde uyarınca ecrimisil alınmayacak, alınmış olanlar iade edilmeyecektir.

2) Taksitle Ödemelerde

(1) Taksit tutarları ve faizleri ödeninceye kadar, taşınmazların mülkiyeti Hazine üzerinde kalacağından, bu Kanundan yararlanacak olanlar ile satış tarihinde taşınmazı kullananların farklı kişiler olması durumunda; Kanunun amacı da göz önünde tutularak, konunun her iki hal için ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.1 - Kanundan Yararlanmayacak Olanların Taşınmazı Kullanmaları Durumu

(1) Taşınmazı, satış tarihinde Kanundan yararlanacak olanlardan başkaları kullanıyorsa, tapuda tescil yapılınca kadar ecrimisil alınacaktır.

2.2 - Kanundan Yararlanacak Olanların Taşınmazı Kullanıyor Olmaları Durumu

(1) Kanundan yararlanacak olanlar satış tarihinde (peşinatın ödendiği tarih) taşınmazı kullanıyor ise, satış şartlarının düzenlenmesine ilişkin taahhüt senedinin alındığı tarihe kadar ecrimisil alınacaktır.

(2) Taahhüt senedinin düzenlenmesinden tapuya tescil tarihine kadar geçecek süre için Kanundan kaynaklanan kullanma nedeniyle fuzulî işgalden söz edilemeyeceğinden ecrimisil isteminin dayanağı kalmayacaktır.

ğ) Hak Kaybı

(1) Kanunun 11 inci maddesinde "Durumları 5, 9, geçici 1 ve geçici 2 nci madde hükümlerinden birine uymayanlar, bu Kanundan doğan haklarını kaybederler. Ancak, ödeme yapılmış ise, faizsiz olarak ilgisine iade edilir." denilmektedir.

(2) Söz konusu hükme göre, kadastro görmüş ve görececek yerlerde süresinde başvurmayanlar ile taksit tutarlarını zamanında ödemeyenler bu Kanundan doğan haklarını kaybedeceklerdir.

(3) Kanunun 11 inci maddesinin son cümlesine göre, hak kaybı durumunda idarece alınan taşınmaz bedeli ve faizlerin, faizsiz olarak ilgisine iade edileceği belirtilmiştir. Diğer bir anlatımla, geri ödeme sırasında tahsil edilen bedel ve faizlere, idarece ayrıca bir faiz ödemesi yapılmayacaktır.

h) Uygulama Yetkisi

(1) (Mülga:RG-24/3/2010-27531)

(2) (Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İl müdürlükleri başvuruların kayda geçtiği tarihten itibaren iki ay içinde işlemleri sonuçlandıracaklardır.

3 - 4072 sayılı Kanuna Göre Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devri

(1) 16/2/1995 tarihli ve 4072 sayılı "Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun" 19/2/1995 tarihli ve 22207 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak, 21/3/1995 tarihli ve 22234 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 9/3/1995 tarihli ve 4088 sayılı Kanun ile 4072 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin son fıkrası 19/2/1995 tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılmıştır. Söz konusu mülga son fıkraya göre yapılan tüm işlemler yapıldıkları tarih itibarıyla geçersiz olacaktır.

a) Kanunun Amacı ve Kapsamı

(1) Mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve 766 sayılı Tapulama Kanunu ile halen yürürlükte olan 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulamasında kişilerin senetsizden zilyedlik yoluyla taşınmaz edinmesinde yüzölçüm yönünden farklılıklar ortaya çıkmıştır. Diğer bir deyişle, 2613 ve 766 sayılı Kanunların uygulandığı yerlerde kişiler aleyhine durum meydana gelmiştir. Şöyle ki;

(2) Bilindiği üzere, 766 sayılı Tapulama Kanununun 33 üncü maddesine göre, senetsizden zilyedlik yoluyla taşınmaz edinilmesinde azamî miktar yüz dönüm olarak belirlenmiş, ancak anılan madde 19/7/1972 tarihli ve 1617 sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve bir tapulama bölgesinde parsel bazında yirmi dönüm, toplamda ise elli dönüm sınırlamaları getirilmiştir. Uygulamada bu yüzölçümleri aşan kısımlar miktar fazlası olarak ifraz edilerek Hazine adına tespit ve tescil edilmiştir. Bu hüküm genel nitelikte olduğu için, 2613 sayılı Kanun kapsamındaki yerlerde de uygulanmıştır.

(3) 9/10/1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yukarıda belirtilen yüzölçümler, sulu arazide kırk dönüme, kuru arazide yüz dönüme yükseltilmesi sonucunda, 9/10/1987 tarihinden sonraki döneme kıyasla 26/7/1972-9/10/1987 tarihleri arasında tapulaması yapılan taşınmazların zilyedleri aleyhine durum ortaya çıkmıştır. 16/2/1995 tarihli ve 4072 sayılı Kanun, bu haksızlığı gidermek için çıkarılmıştır.

(4) Diğer taraftan, öncesi itibarıyla mülkiyeti Hazineye ait olan veya olması gereken yerlerden iken çeşitli Kanunlarla kişilere dağıtımı veya satışı yapılan taşınmazlarda kadastro sırasında çıkan miktar fazlalıklarının Hazineye ait olması gerektiğinden, Hazinece dağıtımı veya satışı yapılan bu taşınmazlarda çıkan fazlalıklar tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "... fazlası Hazineye aittir" şerhi konularak gösterilmiştir. Daha sonra bu fazlalıklar ayrı parsel olarak Hazine adına tescil edilmiştir. Bu nedenle, gerek "... fazlası Hazineye aittir" şerhi bulunan taşınmazlardaki miktar fazlalıkları, gerekse Hazinece yapılan dağıtım ya da satıştan sonra kadastro sırasında ortaya çıkan ve Hazine adına ayrı parsel olarak tescil edilen miktar fazlalıkları hakkında 4072 sayılı Kanun hükümleri uygulanmayacaktır.

(5) 4072 sayılı Kanunda konu edilen fazlalıklar; öncesi itibarıyla Hazine ile ilişkisi olmayan, kazandırıcı zamanaşımı (zilyedlik) yoluyla edinilebilecek iken 26/7/1972-9/10/1987 tarihleri arasında mülga 2613 ve 766 sayılı Kanunlardaki miktar sınırlamaları nedeniyle Hazine adına tescil edilen yerlerdir. Dolayısıyla 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulandığı yerlerde 4072 sayılı Kanun uygulanmayacaktır.

(6) 4072 sayılı Kanun özel nitelikte bir Kanun olup, uygulanma alanı içinde kalan taşınmazlarda 4070 sayılı "Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" ile diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmayacaktır.

(7) Bu nedenle, 4072 sayılı Kanunda belirtilen başvuru süresi içerisinde başvuruda bulunulması halinde, anılan Kanun kapsamında kalan taşınmazların devir işlemleri sonuçlandırılmadan ihale ile satışlarının yapılmaması gerekmektedir.

b) Kanunun Uygulama Alanı Dışında Kalan Taşınmazlar

- (1) Aşağıda belirtilen taşınmazlar devre konu edilmeyecektir.
- 1) Herhangi bir nedenle Hazine mülkiyetinden çıkmış taşınmazlar,
 - 2) Üzerinde sınırlı aynî hak kurulan taşınmazlar,
 - 3) Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılan taşınmazlar,
 - 4) Deniz kıyı kenar çizgisine 1.000 metre, tabiî ve sunî göl kıyı kenar çizgisine 300 metreden az mesafede bulunan alanlar,
 - 5) 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre 1 inci derecede askerî yasak bölge kapsamına giren yerler,
 - 6) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında olan yerler,
 - 7) 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanlar,
 - 8) 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığının emrinde bulunan taşınmazlar,
 - 9) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup da, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılmasına izin verilmeyenler,
 - 10) Sayılanların dışında kalan, ancak özel nitelikli başka Kanunların kapsamı içinde bulunması nedeniyle, bu yasalar tarafından öngörülen amaçlarda kullanılması zorunluluk gösteren taşınmazlar (Örnek: 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı, 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı, 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı, 27/6/1984 tarihli ve 3030 sayılı, 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı Kanunlar gibi...),

(2) Diğer taraftan, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/B maddesinde sayılan yerlerden olması sebebiyle, miktar fazlası olarak tapu siciline tescil edilmemesi gerekirken, herhangi bir sebeple Hazine adına tescil edilmiş olan yerler Kanun kapsamında değerlendirilmeyecektir.

c) Devredilebilecek Taşınmaz Miktarı

(1) Bir kişinin bu Kanundan yararlanarak devrini isteyebileceği taşınmazın miktarı sınırlıdır. Kişinin daha önceden 2613 ve 766 sayılı Kanunlara dayanarak senetsizden adına tescil edilen miktarlar da göz önünde tutulacaktır. Bunun için de, tapulama ve kadastro tutanakları incelenecek, bu konuda tapulama ya da kadastro müdürlüklerinde tutulan defterlere bakılacak, başvuran kişinin bir tapulama bölgesinde senetsizden edindiği taşınmaz miktarı saptanacaktır. Saptanan bu miktarlar da dahil olmak üzere, 9/7/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen sulu arazide toplam kırk dönüme, kuru arazide ise toplam yüz dönüme kadar taşınmaz verilebilecektir.

(2) 2613 ve 766 sayılı Kanunlarda sulu-kuru arazi ayırımı yapılmadığı için, başvuranın senetsizden adına tescil edilen taşınmazların niteliğine bakılacaktır. Niteliğe bakılırken, tescil tarihindeki durumu göz önünde tutulacaktır. Kuru ve sulu arazi ayırımı 3402 sayılı Kanuna göre değerlendirilecektir. Bundan sonra devredilecek arazi miktarı hesaplanacaktır. Bir dönüm sulu arazi ikibuçuk dönüm kuru araziye karşılık gelmektedir. Devir, zilyedin veya mirasçılarının gösterdiği taşınmazlardan ve istediği taraftan yapılacaktır. İfrazı gerektiren durumlarda, ilgililere "Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği"ne uygun olarak harita yaptırılması sağlanacaktır.

(3) 4072 sayılı Kanun özel nitelikte olduğundan ve bir anlamda tapulama sırasındaki haksızlığın giderilmesi amacını taşıdığından, ifraz işlemi sırasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerindeki sınırlayıcı hükümler uygulanmayacaktır.

ç) Kanunun Uygulama Şekli

1) Kanundan Yararlanacak Olanlar

(1) Bu Kanundan yararlanacak kişiler, Kanunun 1 inci maddesinin 2 nci bendinde belirtilmiştir. 2613 ve 766 sayılı Kanunlar uygulanırken miktar fazlası olarak Hazine adına kaydedilen taşınmazın kadastro veya tapulama tutanağındaki zilyedi veya zilyedi ölmüş ise mirasçıları bu Kanundan yararlanacaktır. Miktar fazlası kesintisi yapılan taşınmazı satış, bağış, trampa vb. yollarla sonradan edinen malikler bu Kanundan yararlanamayacaktır.

(2) Miktar fazlası kesilen taşınmazın birden fazla zilyedi veya mirasçısı olabilir. Zilyedin birden fazla olması durumunda, Kanundan yararlanmak için başvuru zorunluluğu getirildiğinden, başvuru sahibinin sadece kendi adına mı, yoksa diğerleri adına da mı başvurduğu noter onaylı vekâletnameye bakılarak kontrol edilecektir. Temsil etmiyor ise, sadece başvuran kişinin hissesine ilişkin işlemler yapılacaktır. Başvurmayanların hisseleri Hazine üzerinde tutulacaktır.

(3) Mirasçı birden fazla ise, yukarıda açıklandığı şekilde ve veraset belgesindeki miras hisseleri oranında işlem yapılacak, başvurmayan veya vekâleten temsil edilmeyen mirasçı hakkında işlem yapılmayacaktır. Terekeye mümessil atandığı durumlar saklıdır.

(4) İdare başvuranın zilyed veya mirasçı olup olmadığını inceleyecektir.

2) Başvurunun Şartı, Şekli, Yeri ve Ekleri

(1) 4072 sayılı Kanundan yararlanacak olanların, başvuru süresi olan 19/2/1995 ve 16/2/1997 tarihleri ile 13/7/2001 ve 13/7/2003 tarihleri arasında başvuruda bulunmuş olmaları gerekmektedir

3) Devir Bedeli

(1) Miktar fazlalığının devir bedeli bu Tebliğin XI-C-2-f.1 bölümünde belirtilen esaslara göre tespit edilecektir.

4) Bedelin Tahsili

(1) Miktar fazlalığının devir bedeli bu Tebliğin XI-C-2-f.2 bölümünde belirtilen esaslara göre tahsil edilecektir.

5) Tescil İşlemleri

(1) Kanunun 2 nci maddesinin 3 üncü bendi gereğince bedelin tamamı ödenmedikçe, kişi adına tapuda devir işlemi yapılmayacaktır.

(2) 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü bendi gereğince Hazineye ait taşınmazların devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harca tabi değildir.

6) Ecrimisil

(1) Ecrimisil işlemleri hakkında bu Tebliğin XI-C-2-g bölümünde belirtilen esaslara göre işlem yapılacaktır.

7) Uygulama Yetkisi

(1) **(Mülga birinci cümle:RG-24/3/2010-27531) ... (Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İl müdürlükleri** başvurunun kendilerine ulaştığı tarihten itibaren bir ay içinde kendilerine düşen görevleri yerine getireceklerdir.

4 - 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu Maddesine Göre Satış*

(1) Kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi amacıyla, Hazineye ait taşınmazlar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanun ile değişik 30 uncu maddesine göre kamu kurum ve kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden satılabilmektedir.

(2) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi kapsamında yapılan satış işlemlerinde;

a) Kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilecek taşınmazların satış işlemine başlanılmadan önce; bu tebliğin II nci bölümünde belirtilen taşınmazlardan olup olmadığı tespit edilecektir.

b) Satışa konu taşınmazın tahsisli olması durumunda, öncelikle tahsisli olduğu idarenin uygun görüşü alınarak tahsisi kaldırılacaktır. Tahsisin kaldırılmasının uygun görülmemesi halinde durum talep sahibi kamu kurum ve kuruluşuna bildirilecektir.

c) Taşınmazın bir kısmının talep edilmesi halinde; bu kısım ifraz edilerek müstakil parsel olarak tescil edilecektir. İfraz ve tescil işleminde 4706 sayılı Kanunun 4916 sayılı Kanun ile değişik 7 nci maddesi uyarınca işlem yapılacaktır.

ç) Taşınmazın imar planında satış amacına uygun olarak ayrılmış olması gerekmektedir. Plansız alanda kalan veya imar planında başka amaca ayrılan taşınmazlar, imar planının yapılması veya değiştirilmesi durumunda değerlendirilebilecektir. Ancak, köy sınırları içerisinde köy tüzel kişiliklerinin veya plansız alanda trafo, direk (pilon), elektrik ve gaz dağıtım merkezi gibi imar planı gerektirmeyen yerlerde ilgili kurum tarafından talep edilen taşınmazların satışında plan şartı aranmayacaktır.

d) Satışa konu taşınmazın bedel tespiti, bu tebliğin IV üncü bölümünde belirtilen esaslara göre 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca oluşturulan komisyonca yapılacaktır.

e) Satış işlemlerinde, Kamulaştırma Kanununda belirtilen sürelerle dikkat edilecektir.

f) Taşınmazın satış işlemi sırasında, tapu kütüğüne 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin son fıkrasında belirtilen hususlarda şerh konulması sağlanacaktır.

g) Satışın uygun görüldüğüne ilişkin izin yazısının talepte bulunan idareye tebliğinden sonra, 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca bedele ilişkin dava açma hakkı, devralan idareye tanındığından; aynı maddenin dördüncü fıkrasının son cümlesine istinaden **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** idarece, sadece bedele ilişkin mahkeme kararının temyiz ediliş edilmeyeceği hususu 8/1/1943 tarihli ve 4353 sayılı Kanun hükümlerine göre değerlendirilecektir.

ğ) Satış işlemlerinde tereddüt edilen hususlarda Bakanlıktan alınacak cevaba göre işlem yapılacaktır.

h) Bedeli, 2886 sayılı Kanunun 76 ncı maddesi gereğince yılı bütçe kanununun (i) cetvelinde tespit edilen parasal sınırı aşan taşınmaza ilişkin devir talepleri Bakanlıkça sonuçlandırılacaktır.

(3) Belediyelerin devir talepleri parasal sınırlara bakılmaksızın Bakanlıkça değerlendirilecektir. Bu nedenle belediyelerce devri talep edilen taşınmazlara ilişkin bu tebliğin VII nci bölümünde belirtilen bilgi ve belgeler ile talep yazısı ve ekleri valilik **((Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İl müdürlüğü)** görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir.

** : 24/3/2010 tarihli ve 27531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 327) ile bu Tebliğin“XI. Satış usulleri” başlıklı bölümünün “C) Özel kanun hükümlerine göre satış” başlıklı bölümünde yer alan 4- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu Maddesine Göre Satış” başlıklı bölümünün yetki devrine ilişkin kısımları yürürlükten kaldırılmıştır.*

5 - 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Satış

(1) 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, Hazineye ait taşınmazların bu Kanun kapsamında satışa konu edilebilmesi için;

a) Taşınmazların; imar planında organize sanayi bölgesi alanı olarak ayrılan veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı koordinatörlüğünde oluşturulan "Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca" yer seçimi kesinleşen ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca OSB sınırları belirlenmiş alanlarda kalması,

b) Satış talebinin; Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğince veya anılan Kanuna göre oluşturulan müteşebbis heyetin tek iştirakçisinin bulunması durumunda yüzde yüz iştirak payına sahip tüzel kişilikçe yapılması, gerekmektedir.

(2) Satış bedeli, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4916 sayılı Kanun ile değişik 4 üncü maddesinin 7 nci fıkrası uyarınca 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden hesaplanacaktır.

(3) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Satış bedeli Bakanlık tarafından belirlenecek parasal sınırları aşan satın alma taleplerine ilişkin yazıya; bu Genel Tebliğin VII nci bölümünde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumca onaylanan Organize Sanayi Bölgesinin sınırlarını gösteren ve üzerinde talep konusu taşınmazların mülkiyet sınırlarının işaretlendiği kroki eklenerek Valilik (İl müdürlüğü) görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir.

6 - 15/6/1987 Tarihli ve 3385 sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesine Dair Kanununa Göre Satış

(1) Küçük sanayi bölgeleri içerisinde Hazineye ait arsa veya arazi üzerinde Devletçe inşa edilen örnek sanayi siteleri işyerlerinin mülkiyeti, talepleri halinde, bu yerleri en az beş yıl süre ile kiracı olarak kullanan, belirtilen yatırımları gerçekleştiren ve üretim yapmakta olan sanayicilere, rayiç bedel üzerinden satılabilecektir.

(2) Satışa konu edilecek işyerinin arsası ile üzerindeki yapıların rayiç bedelleri, 2942 sayılı Kanuna göre tespit edilecektir. Satış bedeli peşin ödenebileceği gibi altı yıl içinde oniki eşit taksitle de ödenebilecektir. Taksitle mülkiyeti iktisap edenler, taksitlerini mücbir sebep olmaksızın zamanında ve tam ödemedikleri takdirde, idarenin talebi üzerine tapu kaydı Hazine adına düzeltilene kadar.

(3) Küçük sanayi işletmecisi devir işleminden sonra işyerini, üzerindeki yapı ve tesislerini, Kanun ve Yönetmelikler uyarınca örnek teşkil edecek şekilde işletmediği veya amacına aykırı işletildiği ve

yapılan yazılı bildirimle rağmen altı ay içinde durumunu düzeltmediği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığının talebi ile tapu kaydı Hazine adına düzeltilecektir. Bu durumda, ilgilinin ödediği bedel, takdir edilecek emsal kira bedeli tutarı düşüldükten sonra kendisine iade edilecektir.

7 - 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 72 nci Maddesine Göre Kamu Yararına Çalışan Derneklere Satış

(1) Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu yararına çalışan dernek statüsünde olduğu belirlenen derneklere, kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere, Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar, satış tarihindeki alım satım rayıcı dikkate alınarak, 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen komisyonca takdir edilen bedel üzerinden satılmaktadır.

(2) Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüğüne de verilmiş amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağına dair şerh konulacaktır.

(3) Beş yıl içerisinde verilmiş amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, satış bedeli üzerinden idarece geri alınacaktır. **(Ek cümle:RG-1/2/2012-28191)** Ancak, satış tarihinden itibaren en az yirmi yıl geçen ve verilmiş maksadına uygun olarak kullanılan taşınmazların, mevcut faaliyet aksatılmaksızın kısmen veya tamamen ticari amaçlarla değerlendirilmesinin kuruluş gayelerine daha fazla hizmet edeceği hallerde, elde edilecek gelirin yüzde otuzunun Hazineye verilmesi koşuluyla taşınmazların satış dahil değerlendirilmesine Bakanlıkça izin verilebilecektir.

8 - 8/6/1984 Tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 54 üncü Maddesine Göre Rayiç Bedel Üzerinden Mülkiyet Devri ve 492 Sayılı Harçlar Kanununun 63 Üncü Maddesinde Yer Alan Harca Esas Değer Üzerinden Satış (Ek bölüm:RG-1/2/2012-28191)

(1) 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanun ile değişik 54 üncü maddesi gereğince;

a) İlgili kamu iktisadi teşebbüsünün talebi ve Hazine Müsteşarlığının görüşü üzerine, Bakanlıkça belirlenecek rayiç bedeli üzerinden Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların; kamu iktisadi teşebbüsleri, müesseseler ve bağlı ortaklıklara sermaye olarak konulması, ödenmemiş sermayelerine mahsup edilmesi veya sermaye artırımına ilişkin taahhütlerin karşılanmasında kullanılmak üzere mülkiyetlerinin bunlara devrine Maliye Bakanı yetkili kılındığından; bu taşınmazların devrine ilişkin işlemler Bakanlık tarafından, devri müteakip yapılması gereken diğer işlemler ise Hazine Müsteşarlığı tarafından yerine getirilecektir.

b) Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden ve satış amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak kaydıyla bunlara doğrudan satılabilecektir.

9- Ticari faaliyetlerde kullanılmak üzere kiraya verilen taşınmazların 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında satışı (Ek bölüm:RG-28/4/2022-31823)

(1) Ticari faaliyetlerde kullanılmak üzere kiraya verilen taşınmazlar, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde ihale yoluyla satışa konu edilebilir. İhalenin yapıldığı tarihte; en az üç yıl süreyle taşınmazı sözleşmeye dayalı olarak kullanan kiracılar, öncelikli alım hakkına sahiptir.

(2) Taşınmazların satış işlemleri, İdare tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yürütülür. Satış ihalesine ilişkin bilgiler ilan tarihinden önce bu taşınmazların kiracılarına ayrıca bildirilir.

(3) Satış ihalesi, varsa öncelikli alım hakkı ve sahibi belirtmek suretiyle onbeş iş günü içinde onaylanır. Öncelikli alım hakkı bulunanlara, ihalenin onaylandığı tarihten itibaren beş iş günü içinde ihale bedelini ve ödeme koşullarını gösteren tebligat yapılır ve bu durum şartnameye eklenir. Bu durum eş zamanlı olarak en yüksek teklif veren istekliye de bildirilir.

(4) Tebligattan itibaren onbeş gün içerisinde öncelikli alım hakkı sahibinin;

a) Taşınmazı satın almak istemesi ve süresi içerisinde satış bedelini peşin olarak ödemesi veya peşinatı ödeyerek taksitli satış sözleşmesini imzalaması halinde bu durum en yüksek teklif veren istekliye bildirilir.

b) Taşınmazı satın almak istemediğini bildirmesi, bu süre içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklif veren istekliye tebligat gönderilerek satış bedelini peşin veya taksitle ödemesi gerektiği bildirilir.

(5) Öncelikli alım hakkı sahibinin;

a) İhaleye katılması ve ihalenin başkası üzerinde kalması halinde satış işlemlerine üçüncü ve dördüncü fıkra kapsamında devam edilir.

b) İhaleye katılması ve ihalenin üzerine kalması durumunda ayrıca üçüncü fıkra kapsamında tebligat yapılmaksızın işlemlere devam edilir.

(6) Taşınmazın ön alım hakkı sahibi veya en yüksek teklif veren istekli tarafından satın alınması halinde; satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır. Taksitle ödenmesi halinde ise 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen şekilde en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenebilir.

XII. BAZI SATIŞLARDAN ELDE EDİLEN GELİRLERİN ÖZEL ÖDENEK KAYDEDİLMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

(1) Çeşitli Kanunlar uyarınca yapılan taşınmaz satışlarından elde edilecek satış bedellerinin özel ödenek kaydedilmesi hususunda aşağıda belirtilen şekilde işlem yapılması gerekmektedir.

(2) Buna göre;

a) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesi,

b) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** 14/6/1973 tarihli ve 1739 sayılı Milli Eğitim Temel Kanununun, 3/12/2003 tarihli ve 5005 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile eklenen, 24/07/2008 tarih ve 5793 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile değişik 51 inci maddesi,

c) 7/5/1987 tarihli ve 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununa 14/7/2004 tarih ve 5220 sayılı Kanun ile eklenen ek 2 nci maddesi,

ç) 12/4/2001 tarihli ve 4645 sayılı Emniyet Genel Müdürlüğüne Ait Araç, Gereç, Mal ve Malzemenin Satış, Hibe, Hek ve Hurda Durum ve İşlemleri ile Hizmet Satışına Dair Kanuna 8/2/2006 tarih ve 5455 sayılı Kanun ile eklenen Ek 1 inci maddesi,

d) **(Mülga:RG-1/2/2012-28191)**

kapsamında satışı yapılan Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin, 189 sayılı Kanuna göre yapılanların Milli Savunma Bakanlığı bütçesine özel ödenek, diğer Kanunlara göre yapıların ise bütçeye gelir kaydedildikten sonra ilgili kamu idareleri bütçesine ödenek kaydedilmesi hususu ilgili muhasebe birimine bildirilecektir.

(3) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** 189 sayılı Kanuna göre yapılacak satış işlemleri, 327 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "F.Satış İşlemleri" başlıklı bölümünde devredilen yetki çerçevesinde Valiliklerce (il müdürlüğü), diğer kanunlara göre yapılacak satış işlemleri ise Bakanlıkça yürütülecektir.

(4) 5565 sayılı Kanun hükümlerinin 31/12/2007 tarihinde sona ermesi nedeniyle müteakip yıllarda bu konuda yapılacak kanuni düzenlemelerin takip edilmesi gerekmektedir.

XIII. 4706 SAYILI KANUNUN 5 İNCİ MADDESİNE GÖRE SATIŞI AMACIYLA BELEDİYELERE TAŞINMAZ DEVİR İŞLEMLERİ

(1) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen Hazineye ait taşınmazlardan, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilebilecektir.

A) Devir Talebi

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, üzerinde **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** 30/3/2014 tarihinden önce yapılanma bulunan taşınmazın ilgili belediyeye devri için belediyelerce, tebliğin XIII-C bölümünde belirtilen belgeler ile birlikte **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** idareye müracaat edilecektir.

(2) Bu maddeye göre, şahıslardan gelecek devir talepleri değerlendirilmeden ilgili belediyeye yönlendirilecektir.

B) Belediyelere Devredilmeyecek Taşınmazlar

(1) Tebliğin II nci bölümünde Satılamayacak Taşınmazlar başlığı altında belirtilenler ile aşağıda belirtilen taşınmazlar Belediyeye devredilmeyecektir.

a) **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) 30/3/2014** tarihinden önce boş iken, bu tarihten sonra üzerine inşa edilen yapıların bulunduğu taşınmazlar,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan taşınmazlar,

c) Üzerinde hissedarı dışında üçüncü kişilere ait yapı bulunan veya Hazine dışında birden fazla hissedarı olup, bu hissedarlara ait olmayan yapı bulunan ve hissedarından muvafakat alınamayan hisseli taşınmazlar,

ç) Üzerinde kamuya ait bina ve müstemilatı bulunan taşınmazlar,

d) Medeni Kanun hükümleri uyarınca, üzerinde irtifak hakkı kurulan ve hak süresi dolmayan taşınmazlar,

e) Mülkiyeti ihtilaflı olan taşınmazlar,

f) 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca tespit edilen içme ve kullanma sularının koruma alanlarında kalan taşınmazlar,

g) Özel çevre koruma bölgelerinde kalan ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca uygun görülmeyen taşınmazlar,

ğ) 2981 sayılı Kanun gereğince muhafazası mümkün olmayan yapıların bulunduğu alanlar ile 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olup, hak lehtarının muvafakatı olmayan taşınmazlar,

h) Bakanlıkça devri uygun görülmeyen taşınmazlar,

C) Belediyelerin Devir Talepleri Ekinde Yer Alacak Bilgi ve Belgeler

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) 30/3/2014** tarihinden önce üzerinde yapılanma olan Hazineye ait taşınmazların, ilgili belediyece devrinin talep edilmesi halinde, talep yazısı ekinde aşağıdaki belgelerin aslı veya onaylı örnekleri belediyece **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İdareye** verilecektir.

a) Devri talep edilen taşınmazların üzerinde **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) 30/3/2014** tarihinden önce yapılanma olduğunu ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az birisinin (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari ve adli yargı mercilerince verilmiş kararların, seçmen kütük kayıtları, devri talep edilen taşınmaz üzerindeki yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazıların) aslı veya onaylı örneği,

b) Devre konu taşınmazın bulunduğu yerin imar planının bulunup bulunmadığı, parselasyon planlarının yapılıp yapılmadığının belirtilmesi, varsa onaylı imar durum belgesinin ve mevcut yapıların işaretlendiği onaylı imar planı örneği veya devri istenilen taşınmazın/taşınmazların imar planı sınırları dışında ise kadastral sınırları ve mevcut yapıların işaretlendiği halihazır haritası,

c) Yapılanmayı gösterir fotoğrafları,

ç) Devri talep edilen taşınmazın/taşınmazların pafta, ada, parsel numarası, yüzölçümü, imar durumu, işgal durumu ve işgalcisine ilişkin bilgilerin yer aldığı liste, disket veya cd,

d) Üzerinde hissedarı dışında üçüncü kişilere ait yapı bulunan veya Hazine dışında birden fazla hissedarı olup, bu hissedarlara ait olmayan yapı bulunan taşınmazlar için hissedarından alınmış muvafakatnameleri,

Ç) İdarece Yapılacak İşlemler (Değişik başlık:RG-28/4/2022-31823)

(1) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İdareye** intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmayacaktır. Bu nedenle;

a) Öncelikle, belediyece verilen belgelerin eksik veya devre konu taşınmazın üzerindeki yapı/yapılara ait olup olmadığı hususları incelenecek ve en kısa sürede talep konusu taşınmazın belediyeye devredilebilecek yerlerden olup olmadığı tespit edilecektir. Taşınmazın belediyeye

devrinde sakınca bulunduğunun tespiti durumunda, devir talebinde bulunan belediyeye bilgi verilecektir.

b) Taşınmazın belediyeye devrinde sakınca olmadığına tespiti durumunda, devir talebinin **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdareye intikal tarihinden itibaren tahakkuk ettirilen ecrimisil alacakları hangi aşamada olursa olsun terkin edilecektir. Ancak, taşınmazın belediyece genel hükümlere göre satılması durumunda, taşınmazın mülkiyetinin ilgili belediyeye devir tarihine kadar geçen süre için ecrimisil alınması gerektiğinden; bu süre için ecrimisil alınacak ve varsa tahsil edilen ecrimisil bedelleri iade edilmeyecektir.

(2) Belgelerdeki eksikliklerin tamamlanması ve adres değişikliği varsa buna ilişkin numarataj değişikliği belgesi ilgili belediyeden istenilecektir.

(3) **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdarece, mahallinde Taşınmaz Tespit Tutanağı, düzenlenerek, taşınmazın üzerinde bulunan binanın açık adresinin, üzerindeki her bir yapının veya çok katlı ise her bir katın elektrik ve su tesisat numaralarının tespit edilmesi sağlanacaktır.

(4) Belgelere ilişkin eksikliklerin tamamlanmasından sonra devir konusundaki Valilik görüşü de eklenerek aşağıdaki bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilecektir.

a) Bu tebliğin ekinde yer alan "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu",

b) İlgili Belediyesinden alınan belgeler,

c) Şerh ve beyanları içerir tapu kayıt örneği,

ç) İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar planı örneği,

d) Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile taşınmazın üzerinde **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** 30/3/2014 tarihinden önce yapılanma olduğunu belirtir, muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden ve belediyece gönderilen bilgi ve belgelerdeki adres, abone bilgileri ve kapı numaralarının taşınmazın üzerindeki yapıya ait olup olmadığı hususlarını da içeren tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi ve tahsilat makbuzu vb. belgeler,

D) Devir

(1) Belediyeye devri uygun görülen taşınmazlar, belediyeye yapılacak tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde belediye başkanlığı ile **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdare arasında düzenlenecek ve örneği (Ek- 23) de yer alan protokol ile belediyeye devredilecektir.

(2) **(Değişik:RG-11/5/2013-28644)** Taşınmazların belediyeye devri sırasında, devredilen taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine örneği (Ek-24)'te yer alan yazı ile; "taşınmazın haczedilemeyeceğine, üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceğine, devredilen taşınmazların belediyece satışı halinde, satış bedelinin tamamı tahsil edilmeden veya taksitli satışlarda kalan taksit tutarı ile kanunî faizleri karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdareye verilmeden ya da taşınmazın üzerinde Hazine lehine ipotek tesis edilmeden alıcısı adına tapuda devir işleminin yapılamayacağına, taşınmazın belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içinde satılmadığı takdirde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edileceğine" dair şerh konulacaktır.

(3) Belediyeye devredilen taşınmazlar MEOP programında "Belediyelere Satış Amaçlı Devirler" programında izlenecektir.

(4) Devredilen taşınmazlardan gerekli olanlar için belediyece öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılacaktır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, taşınmazın imar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne belediyece şerh koydurulacaktır. Bu hizmetlere ayrılan kısmın yüzde yirminin altında kalması halinde eksik ayrılan kısma isabet eden bedele, kanuni faiz uygulanarak tahsil edilecektir. Belediyece, taşınmazın kadastral parsel olarak satışı sırasında bu hususa ilişkin örneği (Ek-25) de yer alan taahhütname alınarak, bir örneği **(Değişik ibare:RG-**

28/4/2022-31823) İdareye gönderilecektir. Bu husus, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdarece uygulama imar planları üzerinden titizlikle takip edilecektir.

(5) Örnek: Belediye mücavir alan sınırları içinde plansız alanda kalan, üzerinde yapılanma olan 10.000 m2 yüzölçümlü taşınmaz belediyeye devredilmiş olup, belediye tarafından da imar uygulaması yapılmadan, kadastral parsel üzerinden kullanıcısına satılmıştır. Taşınmazın belediyece tespit edilen metre kare rayiç bedeli 2,00. YTL dir.

(6) Taşınmazın belediye tarafından üçüncü kişiye devri sırasında, tapu kaydına yukarıda belirtilen şerh konulacak; tahsil edilecek satış bedelinin hesaplanmasında, taşınmazın toplam değeri olan 20.000,00. YTL den, imar uygulaması sonucu Hazine adına tescil edilecek eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanlarının değeri olan yüzde yirmilik kısma ait 4.000,00.YTL düşülerek, sadece 16.000,00.YTL tahsil edilecektir. İmar uygulamasında eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları olarak ayrılacak alanlar, Hazine adına bedelsiz ve müstakil parsel olarak tescil edilecektir.

(7) İmar uygulaması sonucunda eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları olarak düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin altında, örneğin yüzde on oranında pay ayrılması durumunda; eksik ayrılan yüzde onluk kısma isabet eden 2.000,00.YTL, satış tarihinden tahsil tarihine kadar geçecek süre için hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte alıcısından ayrıca tahsil edilecektir.

E) Belediyece Yapılacak Satışlar⁽¹⁾

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlardan, ilgili belediyesine bedelsiz olarak devredilebilecek taşınmazlara; 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İl müdürlüğünce görevlendirilecek iki, taşınmazın bulunduğu yer belediyesince görevlendirilecek üç kişinin katılımıyla beş kişiden oluşturulacak takdir komisyonu tarafından kıymet takdir ettirilecektir. **(Ek cümle:RG-28/4/2022-31823)** 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanacaktır.

(2) Beş kişilik komisyonca oyçokluğu ile takdir edilecek bedel üzerinden belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine doğrudan, bunların satın almak istememesi halinde ise genel hükümlere göre satışı yapılacaktır. Kıymet takdir bedelleri bir yıl süre ile geçerli olacaktır.

(3) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Belediyece yapılacak satışlarda **(Ek ibare:RG-28/4/2022-31823)** satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır ve satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilecektir. Taksit tutarlarına kanuni faiz oranının yarısı uygulanacaktır. Beş yılı aşmamak üzere taksit süresi ve sayısı ile taksitlendirme alt sınırını belirlemeye ilgili belediyeler yetkilidir.

(4) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)⁽¹⁾** 4706 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesi kapsamında Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan belediyelere devredilenlerin belediyelerce yapı sahiplerine satışı ve genel hükümlere göre değerlendirilmesi işlemleri, aynı Kanunun 5 inci maddesine göre yapılacaktır.

(5) Satış bedelleri Belediyeler tarafından tahsil edilmeyecek, satış bedellerinin tamamı alıcısı tarafından **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdare hesabına yatırılacaktır. Hesap numaraları devir aşamasında ilgili belediyeye bildirilecek, belediye tarafından de vatandaşlara duyurulacaktır. Tahsil edilen bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemeyecektir.

F) Belediyece Satıştan Sonra Gönderilecek Bilgi ve Belgeler

(1) Devredilen taşınmazların belediyece satılması halinde; taşınmaza, satın alan kişiye ve bedele ilişkin bilgiler ile bedelin ödenme şekli, taksitle ödeme halinde taksitlerin sayısını, tutarını gösteren satış sözleşmesi, satış bedelinin yatırıldığını gösteren makbuzun bir örneği, kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda tapu kütüğüne şerh konulduğunu gösteren tapu kaydı veya tapu senedi örneği ile alıcıdan alınan örneği (Ek-25) da yer alan taahhütname, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823)** İdareye gönderilecektir.

(2) Devredilen taşınmazlar, belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içerisinde yapı sahipleri ile bunların kanuni ve akdi halefleri tarafından satın alınmaması ya da belediyece genel hükümlere göre değerlendirilememesi halinde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilecektir.

(3) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** Belediyelere verilen üç yıllık sürenin sonunda satışı yapılamadığı için Hazine adına tescil edilen taşınmazların aynı Kanun maddesi uyarınca değerlendirilmesi amacıyla 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan "Bu süre Bakanlık tarafından beş yıla kadar uzatılabilir." hükmü uyarınca yeniden belediyelerine devredilmesine veya devir süresinin uzatılmasına yönelik taleplerde;

a) Taşınmazın belediyeye devredildiği tarih ile taşınmazın Hazine adına tescil edildiği tarih arasında belediyece taşınmazın satışına ilişkin yapılan işlemler hakkında ayrıntılı bilgi talep edilmesi ve zorunlu nedenlerden dolayı (idari dava, imar planında yapılan değişiklik vb.) bu işlemin gerçekleşmediği veya yapı sahiplerine doğrudan satış haklarını kullanabilmeleri için belediyece tebligat yapılmadığının tespit edilmesi halinde, talepler Bakanlığa iletilecektir.

b) Devir tarihinden itibaren belediyeye verilen üç yıllık süre geçmesine rağmen Hazine adına tescil edilmeyen ve beş yıldan uzun süredir belediye uhdesinde kalan taşınmazların süre uzatımı talepleri değerlendirilmeyecektir.

XIV. (Mülga:RG-8/4/2009-27194)

XV. SON HÜKÜMLER

(1) Satış işlemlerinde, ayrıca aşağıda belirtilen hususlara da uyulması gerekmektedir.

a) 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması sırasında, planlamaya konu taşınmazlara ilişkin olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüşler alınmakta, plan notlarında açıklayıcı bilgiler ile tapu kayıtlarında şerhler yer almaktadır. Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinin daha kısa sürede sonuçlandırılabilmesi için, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmış olan taşınmazlara ilişkin plan notları ile tapu kaydında bulunan kayıt ve şerhler doğrultusunda; gerekiyorsa ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulacak, tapu kayıtlarında şerh veya plan notlarında kısıtlayıcı bilgi bulunmaması halinde satış işlemi, görüş sorulmadan en kısa sürede sonuçlandırılacaktır.

b) Hazine ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazların satışı, kiralanması, tahsisi, devri, intifa-irtifak hakkı tesisi, hibe edilmesi, terki v.b. konular, anılan Kanunun 13 ve 14 üncü maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına bildirilerek görüş alınmaktadır. Diğer taraftan, 4916 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinde değişiklik yapılarak "Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır..." hükmüne yer verilmiştir. Hizmetlerin süresi içerisinde yerine getirilebilmesi için, Bakanlığımız merkez ve taşra teşkilatınca Kültür ve Turizm Bakanlığına iletilecek talep yazılarımız ekinde, aşağıda belirtilen belgeler bulundurulacaktır:

- Taşınmazın tapu kaydı örneği,
- Taşınmazın yerinin işaretli olduğu, ilgili belediye ve kadaströ müdürlüğünce onaylı 1/1000 veya 1/5000 ölçekli kadastral harita örneği ile 1/1000, 1/5000, 1/25000 ölçekli planlar,
- Taşınmaz ve çevresini gösteren onaylı fotoğrafların asılları veya renkli fotokopileri.

Talep yazılarında, taşınmazların hangi amaçla kullanılmak üzere (satış, tahsis, kiralama v.b.) talep edildiği belirtilecektir.

Yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler, Hazine taşınmazının değerlendirilmesine yönelik işlem, **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İl müdürlüğünün** yetkisinde ise ilgili **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) İl müdürlüğünce** Kültür ve Turizm Bakanlığı taşra teşkilatına; yetkinin Bakanlığımız merkez teşkilatına ait olması durumunda anılan Bakanlığa iletirmek üzere Bakanlığımıza (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) gönderilecektir.

4916 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde görüş verilmesi için belirlenen iki aylık süre, bu belgelerin Bakanlığımızca tamamlanarak Kültür ve Turizm Bakanlığına iletildiği tarihten itibaren geçerli olacaktır.

Ayrıca; meskun veya mücavir saha dışında yapılacak incelemeler için, araç temin edilmesi hususunda gereken titizliğin gösterilmesi gerekmektedir.

c) Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesine yönelik ifraz, tevhit, tespit, tescil, cins tashihi, yer gösterme ve aplikasyon işlemleri ile mahkeme kararlarının infazı sırasında ilgili kuruluşlarca İdareden herhangi bir ücret talep edilmeyecektir. Talep edilmesi durumunda, ilgili kurumlar nezdinde gerekli işlemler yapılmak üzere durum Bakanlığa intikal ettirilecektir.

ç) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemesi de dahil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alacaktır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanacaktır.

d) Hazineye ait taşınmazların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan muaftır. Satışı yapılan taşınmazlar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmayacaktır.

e) İhalede yasaklama kararı verilen kişiler, başkaları adına ihaleye giremeyecektir.

f) Türk vatandaşlığından kendi istekleri ile çıkmış olan kişiler, İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş ve kişinin vatandaşlık haklarından aynen yararlanmaya devam edeceklerine dair belgeyi ibraz etmeleri durumunda ihaleye katılabileceklerdir.

g) Tebliğin X uncu Bölümünde bahsedilen durumların tespit edilmesi halinde, tespit tarihinden (sözleşmenin feshini gerektiren durumlarda sözleşmenin feshi tarihinden) itibaren, bir ay içerisinde (Ek-22) de yer alan formun doldurularak Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir.

ğ) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Özel çevre koruma bölgelerinde bulunan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsisli olup olmadığına bakılmaksızın satışına ilişkin işlemler, bu Bakanlığın görüşleri alınmak suretiyle Bakanlığımızca yapılacaktır.

Ancak, özel çevre koruma bölgelerinde yer almakla birlikte, uygulama imar planları onaylanmış alandaki Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışına ilişkin işlemler, plan kararlarına uyulması şartıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüşü alınmadan sonuçlandırılacaktır.

h) **(31/5/2013 tarihli ve 28663 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 355)’in 17 nci maddesi ile bu bentteki “4070” ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.) (...)** 4071 ve 4072 sayılı Kanunlara göre satılan taşınmazların satış bedeline ilişkin peşinatın tahsil edilmesinden sonra, (Ek-19) da yer alan form aylık olarak doldurulacak, il ve ilçe genelinde satılan taşınmazların adedi, yüzölçümü ve satış bedelinin toplamı ilde birleştirilmek suretiyle, ocak ve temmuz aylarında Bakanlığa tek liste halinde gönderilecektir.

ı) Bu Genel Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe ve sair mevzuat hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

i) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** Satışa çıkarılan taşınmazların Bakanlığın web sitesinde yayımlanan ihale ilanlarına; taşınmaz imarlı ise imar durum belgesinin, taşınmazın mülkiyet sınırlarının gösterildiği hava fotoğrafları/uydu görüntüleri ile taşınmaz ve çevresini gösterir zeminde çekilmiş fotoğraflarının eklenmesi gerekmektedir.

XVI. YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN GENEL TEBLİĞLER VE GENELGELER

Aşağıdaki genel tebliğler ve genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır.

1. 37 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği.
2. 98 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği.
3. 150 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
4. 163 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
5. 173 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
6. 180 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
7. 183 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
8. 205 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

9. 206 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
10. 221 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
11. 240 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
12. 241 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
13. 254 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
14. 268 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
15. 274 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
16. 276 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
17. 278 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
18. 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
19. 286 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
20. 293 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
21. 1994/02 sıra sayılı Genelge
22. 1995/08 sıra sayılı Genelge
23. 1995/09 sıra sayılı Genelge
24. 1996/04 sıra sayılı Genelgenin satışa ilişkin hükümleri
25. 1997/05 sıra sayılı Genelge
26. 2003/10 sıra sayılı Genelge
27. 2004/07 sıra sayılı Genelge
28. 2005/05 sıra sayılı Genelge
29. 2007/08 sıra sayılı Genelge
30. 2007/09 sıra sayılı Genelge

Geçici Madde 1 – (Ek:RG-8/4/2009-27194)

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilen taşınmazlar hakkında ilgili mevzuatı uyarınca malikleri adlarına düzenlenen belgelere ilişkin olarak aşağıdaki şekilde işlem yapılır.

(1) Maliklerince, sit alanında kalması nedeniyle adlarına düzenlenen ve kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler en geç 31/12/2011 tarihine kadar Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde ödeme aracı olarak kabul edilecek, bu tarihten sonra ise kabul edilmeyecektir.

(2) Belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tespit edilecektir.

(3) Düzenlenen bu belgeler, satış gelirleri özel ödenek kaydedilen taşınmazlar için ödeme aracı olarak kullanılamayacaktır. Bu taşınmazların satış ihalelerine ilişkin şartname ve ilanlarında, bu belgelerin ödeme aracı olarak kullanılamayacağı belirtilecektir.

(4) Satışı yapılan taşınmazın bedelinin belge ile ödenmek istenmesi halinde, ihale bedeline bakılmaksızın geçici ihale kararı onay için Bakanlığa gönderilecektir.

(5) Taşınmaz satış şartnamesinde, isteklilerce ihale bedelinin belge ile ödenmek istenilmesi halinde, bu hususu bir dilekçe ile ihale komisyonuna bildirmesi gerektiği, belge ile ödeme talebinin daha sonra yapılması halinde talep hakkında herhangi bir işlem yapılmayacağı özel hüküm olarak belirtilecektir.

Geçici Madde 2 – (Ek:RG-2/5/2013-28635)

(1) 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunla eklenen üçüncü fıkrasındaki; “üzerinde en az yirmibeşmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az yüz kişi istihdam sağlayacak sınai yatırım yapacaklara,” hükmü ile bu hükmün 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunla; “üzerinde en az onmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım yapacaklara,” şeklinde değiştirilen ve 18/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanunla da yürürlükten kaldırılan hükmü uyarınca; 28/2/2009 tarihinden önce, üzerinde bu hükümlerde belirtilen şekilde yatırım yapılmak amacıyla 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan Hazine taşınmazı satışı yapılan yatırımcılardan kendi kusuru dışında kamudan kaynaklanan veya mücbir sebeplerle süresi içerisinde taahhüt edilen yatırımı kısmen veya tamamen gerçekleştiremeyenlerden talepte bulunanlara; bu

durumun belgelendirilmesi ve “bir defaya mahsus olmak üzere üç yıla kadar verilen ek süre sonunda yatırımın tamamlanarak faaliyete geçirilmemesi veya yeniden sunulan yatırım planına göre yatırımın her bir etabının zamanında tamamlanmaması halinde; satış bedelinin yüzde beşi bütçeye irat kaydedilmek, kalanı ise faizsiz olarak yatırımcıya iade edilmek suretiyle, harca esas değer üzerinden satılan taşınmazın yeniden tapuda Hazine adına resen tescil edileceğinin, bu durumda, yatırımcı tarafından herhangi bir hak, tazminat, alacak, gider ve masraf gibi taleplerde bulunulmayacağı ve dava açılmayacağı kabul ve taahhüt edildiğine” ilişkin taahhütnameyi Bakanlığa vermeleri halinde, yeni bir yatırım planının Bakanlığa sunulması ve bu planın Bakanlıkça uygun görülmesi kaydıyla, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla; henüz yatırıma başlayamayanlara yatırımın gerçekleştirilmesi, yatırıma başlamakla birlikte henüz tamamlayarak faaliyete geçiremeyenlere yatırımın tamamlanarak faaliyete geçirilmesi amaçlarıyla, Bakanlık tarafından bu madde uyarınca süre uzatımına ilişkin işlemin yapıldığı tarihten itibaren bir defaya mahsus olmak üzere üç yıla kadar ek süre verilebilir.

Tebliğ olunur.

⁽¹⁾ 1/2/2012 tarihli ve 28191 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği’nin (Sıra No: 341) 12 nci maddesi uyarınca bu maddeye üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere dördüncü fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

⁽²⁾ 28/4/2022 tarihli ve 31823 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan değişiklikle bu Tebliğin “III. SATIŞA ÇIKARMA YETKİSİ” başlıklı bölümünün ikinci fıkrasında, “VIII. İHALE ONAYINA YETKİLİ MERCİLER” başlıklı bölümünün ikinci fıkrasında, “XI. SATIŞ USULLERİ” başlıklı bölümünün “B) DOĞRUDAN SATIŞ” başlıklı alt bölümünün “1) Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış” başlıklı bölümünün “c) Hazinesin Hissedar Olduğu Taşınmazların Diğer Hissedar veya Hissedarlara Satışı” başlıklı alt bölümünün altıncı fıkrasında, “XI. SATIŞ USULLERİ” başlıklı bölümünün “C) ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ” başlıklı alt bölümünün “5 - 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Satış” başlıklı bölümünün üçüncü fıkrasında, “XII. BAZI SATIŞLARDAN ELDE EDİLEN GELİRLERİN ÖZEL ÖDENEK KAYDEDİLMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER” başlıklı bölümünün üçüncü fıkrasında yer alan “Defterdarlık” ibareleri “İl müdürlüğü” şeklinde değiştirilmiştir.

Tebliğin eklerini görmek için tıklayınız

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete’nin	
	Tarihi	Sayısı
	29/8/2007	26628
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
.	21/8/2019	30865
.	28/4/2022	31823