

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**HAZİNE ARAZİLERİNİN EDİNİMİ, KULLANIMI,
KULLANIMINDAKİ DEĞER TESPİT İŞLEMLERİ,
SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Dilber LÜKÜSLÜ**

Anabilim Dalı : DİSİPLİNLER ARASI PROGRAM

Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

HAZİRAN 2006

**HAZİNE ARAZİLERİNİN EDİNİMİ, KULLANIMI,
KULLANIMINDAKİ DEĞER TESPİT İŞLEMLERİ,
SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Dilber LÜKÜSLÜ
(516031006)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 15 Haziran 2006**

**Tez Danışmanı : Öğr.Gör.Dr. Serdar Denizhan YALIN
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ (İ.T.Ü.)
Yrd.Doç.Dr. Azime TEZER (İ.T.Ü.)**

HAZİRAN 2006

ÖNSÖZ

“Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri” başlıklı yüksek lisans tezimde beni yönlendiren, danışman hocam Öğr.Gör.Dr. Serdar Denizhan YALIN’a öncelikle teşekkür ederim.

Yüksek lisans yapmam konusunda bana destek veren sayın hocam Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ’ye teşekkürlerimi sunarım.

Aynı dönemde tez hazırladığım, bilgilerimizi ve yeri geldiğinde sıkıntılarımızı paylaştığımız yüksek lisans sınıf arkadaşım Harita Mühendisi Arda KEYKUBAT’a ve yüksek Şehir Plancısı arkadaşım, Eylem KAN’a tez çalışmalarım sırasında bana verdiği destekten ve her zaman yanımda olmaya çalıştığından dolayı teşekkür ederim.

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Topkapı Emlak Müdürlüğü, Bakırköy Şefi Yusuf KESKİN’e ve ona bağlı çalışan memur arkadaşlarıma bana gerekli olan verilere ulaşmam konusunda, verdikleri örnek dosyalar ve bilgiler için teşekkür ederim.

Gayrimenkul Geliştirme programında yüksek lisans yapmam konusunda beni yönlendiren ve her konuda destekleyen iş arkadaşım Harita Teknikeri Şefik YİĞİT’e, yine manevi desteklerini hep gördüğüm iş arkadaşlarım Jeofizik Mühendisi Nihal ÖZKAN ve Harita Mühendisi Cengiz ÇETİNKAYA’ya çok teşekkür ederim.

Son olarak çalışmalarım sırasında bana her türlü desteği veren canım anneme, maddi manevi desteğini gördüğüm eşime ve az zaman ayırmak zorunda kaldığım biricik kızım Dilara’ya anlayışları, yanımda oldukları ve sevgileri için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs, 2006

Dilber LÜKÜSLÜ

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	vii
TABLO LİSTESİ	viii
ŞEKİL LİSTESİ	ix
ÖZET	x
SUMMARY	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. Amaç	1
1.2. Kapsam	1
1.3. Yöntem	2
2. KAMU MALI KAVRAMI VE DEVLETİN TAŞINMAZ MAL EDİNİM YOLLARI	3
2.1. Hazine, Hazine Malı ve Kamu Malı Kavramları	3
2.1.1. Kamu Malları	4
2.1.1.1. Sahipsiz Mallar	4
2.1.1.2. Orta Malları	4
2.1.1.3. Hizmet Malları	5
2.1.2. Devletin Özel Malları	5
2.1.3. Kamu Malı İle Özel Mal Arasındaki Farklılıklar	6
2.2. Taşınmaz Malın Satın Alınması	7
2.2.1. İhale Yolu İle Satın Alınması	7
2.2.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünden Taşınmaz Mal Alımı	8
2.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarından Taşınmaz Mal Satın Alınması	9
2.3. Trampa	9
2.3.1. Tanım	9
2.3.2. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Trampa	10
2.3.3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa Göre Trampa	10
2.3.4. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Trampa	12
2.3.5. 2942 ve 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanununa Göre Trampa	12
2.4. Teferruğ	13
2.4.1. Teferruğ Kavramı	13

2.4.2. Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanuna Göre Teferruğ	13
2.4.3. Hazinesin Sözlşmeden Doğan Alacağı Nedeniyle Teferruğ	14
2.4.4. Hazinesin Hissedar Bulunduğı Taşınmaz Malın Satışı Nedeniyle Teferruğ	14
2.5. Antlaşmalarla Hazinesin Mal Edinmesi	14
2.5.1. Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliğı ile Yapılan Antlaşmalardan Doğan Hazine Arazileri	14
2.5.2. Bulgaristan ile Yapılan Antlaşmadan Doğan Hazine Arazileri	15
2.5.3. Yunanistan ile yapılan Antlaşmalardan Doğan Hazine Arazileri	15
2.6. Kanunlarla Hazinesin Mal Edinmesi	16
2.6.1. Emvali Metruke Kanunları	16
2.6.2. Osmanlı Hanedanından İntikal	16
2.6.3. Hazinece Tasfiye Sonucu Mal İntikali	17
2.6.4. Medeni Kanunun İntikal Hükümleri	17
2.6.5. Hazineye Bağış Yapılması	17
2.6.6. Hazine Adına Tescil Yoluyla Mal Edinme	17
2.6.7. Hazinece Verilen Malların Geri Alınması	18
2.6.8. Taşınmaz Malların Vakıflardan Hazineye Geçişi	18
2.6.9. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden Hazineye Devir	18
2.6.10. Yabancıların Türkiye'deki Mirasının Hazineye Geçişi	18
2.6.11. 6309 Sayılı Maden Kanunu Hükümleri	18
2.7. Kamulaştırma	19
2.7.1. Tanım	19
2.7.2. Kamu Yararı Kararı	19
2.7.3. Satın Alma Usulü	19
2.7.4. Kıymet Takdiri Komisyonları	20
2.7.5. Kıymet Takdiri Esasları	21
3. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN KULLANILMASI	22
3.1. Tahsis	22
3.1.1. Tanım	22
3.1.2. Tahsis Yapmaya Yetkili Kuruluşlar	23
3.1.3. Tahsis Yapılabilecek Kuruluşlar ve İlgili Hükümler	24
3.1.4. Tahsis Yapılamayacak Taşınmaz Mallar	25
3.1.5. Özel Kanunlara Göre Yapılan Tahsis İşlemleri	26
3.1.6. Tahsis İşleminin Değiştirilmesi Kaldırılması	28
3.2. Kira	29
3.2.1. Tanım	29
3.2.2. Kiraya İlişkin Mevzuat	29

3.2.3. Kiraya Verme Yetkisi	29
3.2.4. Kiralama Yöntemi	30
3.2.5. Kira Süresi ve Bedelin Tespiti	31
3.2.6. Kiraya verilmesi Yasak Olan Yerler	32
3.2.7. Diğer Kiralama İşlemleri	33
3.3. Ecrimisil ve Tahliye	33
3.3.1. Tanım	33
3.3.2. Ecrimisilin Tespit ve Takdir Edilmesi	34
3.3.3. Tahliye	36
3.4. İrtifak Hakları	37
3.4.1. Tanım	37
3.4.2. Hazine Arazilerine İrtifak Hakkı Kurulması	38
3.4.3. İrtifak Hakkı Bedel Tespiti	39
3.5. Satış	40
3.5.1. Tanım	40
3.5.2. Taşınmaz Mal Satışında Yetkiler	41
3.5.3. Hazine Arazilerinin Satış Usulleri ve Bedel Tespiti	41
3.5.4. Satışı Yapılamayacak Taşınmaz Mallar	44
3.5.5. Özel Kanunlara Göre Yapılan Satışlar	45
3.6. Devir ve Terk İşlemleri	46
3.6.1. Tanım	46
3.6.2. Devir İşleminde Yetkili Kuruluşlar ve Bedel Tespiti	46
3.6.3. Kanunlara Göre Yapılan Devir İşlemleri	47
3.6.4. Terk İşlemleri	49
4. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ, HAZİNE ARAZİLERİNİN SATIŞ, KİRALAMA İRTİFAK HAKKI TESİSİ VE ECRİMİSİL İŞLEMLERİNDE DEĞER TESPİT İŞLEMLERİ, SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	51
4.1. Taşınmaz Mal Değerlemesi	51
4.1.1. Karşılaştırma Yöntemi	52
4.1.2. Maliyet Yöntemi	53
4.1.3. Gelir Yöntemi	53
4.2. Hazine Arazilerinin Satış İşlemlerinde Usul ve Değer Tespiti	54
4.2.1. 4706 Sayılı Kanuna Göre Satışı Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi	55
4.2.2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Satışı Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi	63
4.3. Hazine Arazilerinin Kiralama İşlemlerinde Değer Tespiti	67
4.3.1. Pazarlık Usulüne Göre Kiralama İşlemi Yapılan Örnek Taşınmazın	

İncelenmesi	67
4.3.2. Açık Teklif Usulüne Göre Kiralama İşlemi Yapılan Önek Taşınmazın İncelenmesi	71
4.4. Hazine Arazilerinin İrtifak Hakkı Tesis İşlemlerinde Değer Tespiti	75
4.4.1. Üzerinde Üst Hakkı Tesis Edilen Örnek Taşınmazın İncelenmesi	76
4.4.2. Üzerinde Mecra İrtifak Hakkı Tesis Edilen Örnek Taşınmazın İncelenmesi	79
4.5. Hazine Arazilerinin Ecrimisil İşlemlerinde Değer Tespiti	81
4.5.1. İşgal Nedeni ile Ecrimisil işlemi Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi	81
4.5.2. Kiralama Sonrası İşgali Devam Ettiğinden Ecrimisil İşlemi Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi	85
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	88
KAYNAKLAR	91
EKLER	93
ÖZGEÇMİŞ	108

KISALTMALAR

DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
K.H.K	: Kanun Hükmünde Kararname
KDV	: Katma Değer Vergisi
NOİ	: Net İşletme Geliri (Net Operating Income)
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa no</u>
Tablo 4.1. Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Üzerinde Kurulan İrtifak Hakkı Tesisi Nedeni İle Yıllara Göre Tahsil Edilen Bedeller	56
Tablo 4.2. Yıllara Göre Yeniden Değerleme Oranları.....	57
Tablo 4.3. Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Üzerindeki Yapının 2005 yılı Yapı Yaklaşık Değer Tespiti.....	57
Tablo 4.4. 285 Sıra Sayılı Tebliğe Göre Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin, Zemininin Üzerindeki Yapı İçin Hazineye Ödenmesi Gereken Bedel Hesabı.....	58
Tablo 4.5. 2005 ve 2006 Yılları Bütçe Kanunun İ Cetvelinde Gösterilen Devlet İhale Kanununda Belirtilen Parasal Sınırlar.....	60
Tablo 4.6. Bakırköy İlçesi 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin Yıllara Göre Takdir Edilen Ecrimisil Bedelleri.....	82

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa no</u>
Şekil 3.1. Ecrimisil İşlemleri Akış Şeması.....	36
Şekil 4.1. Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Kıymet Takdir Kararı.....	59
Şekil 4.2. 150 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine Göre Hazırlanan, Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Bilgi Formu.....	62
Şekil 4.3. Bakırköy İlçesi, 62 Pafta, 173 Ada, 25 Parselin Kıymet Takdir Kararı...	64
Şekil 4.4. Bakırköy İlçesi, 55 Pafta, 251 Ada, 17 Parselin Tahmin Edilen Satış/ Kira/ Trampa/ Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı.....	69
Şekil 4.5. Bakırköy İlçesi, 55 Pafta, 251 Ada, 17 Parselin Kıymet Takdir Kararı...	70
Şekil 4.6. Sarıyer İlçesi, 51 Pafta, 360 Ada, 76 Parselin Tahmin Edilen Satış/ Kira/ Trampa/ Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı.....	73
Şekil 4.7. Sarıyer İlçesi, 51 Pafta, 360 Ada, 76 Parselin Kıymet Takdir Kararı.....	74
Şekil 4.8. Bakırköy İlçesi, 75 Pafta, 292 Ada, 33 Parselin Kıymet Takdir Kararı...	77
Şekil 4.9. Pendik İlçesi, 22 Pafta, 579 Parselin Kıymet Takdir Kararı.....	80
Şekil 4.10. Bakırköy İlçesi, 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin Ecrimisil Kıymet Takdir Kararı.....	83
Şekil 4.11. Bakırköy İlçesi, 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin İşgalcisi Adına Düzenlenen Ecrimisil İhbarnamesi.....	84
Şekil 4.12. Bakırköy İlçesi, 52 Pafta, 62 Ada, 49 Parselin Ecrimisil Kıymet Takdir Kararı.....	87

HAZİNE ARAZİLERİNİN EDİNİMİ, KULLANIMI, KULLANIMINDAKİ DEĞER TESPİT İŞLEMLERİ, SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

ÖZET

Kalkınma planlarının uygulamaya koyulduğu 1960'lı yıllardan itibaren ülkemiz, hızlı bir şehirleşme ve sanayileşme sürecine girmiştir. Bunun sonucu olarak köy nüfusu azalırken, kent nüfusu artmaya başlamış, nüfus artışına paralel olarak, arazi ve arsa çoğalmadığından taşınmaz mallara olan talep ve ihtiyaçlar artmaktadır. Taşınmaz mallara olan talebin artmasıyla beraber taşınmaz mal değerlemesi kavramının önemi de daha iyi anlaşılmaya başlanmıştır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar Türkiye yüzölçümünün %51'ini oluşturmakta olup, taşınmaz mal ihtiyacının artmasıyla, Hazine arazilerine olan taleplerin de arttığı görülmektedir.

Bu çerçevede, taşınmaz mal değerlemesi kavramının öneminin artması ile Hazine arazilerinin satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil işlemlerindeki kıymet takdirlerinin ne derece sağlıklı yapıldığının irdelenmesi gerekmektedir.

Bu çalışma kapsamında, Hazine taşınmaz mallarının edinimi, kullanımı ile ilgili hükümler çeşitli mevzuatlarda dağınık bir biçimde yer aldığından, bu hükümlerin güncelleştirilmesi amaçlanarak, taşınmaz malların kullanımındaki değer tespit işlemleri sorgulanmıştır.

Birinci bölümde, Kamu malı kavramları ve Hazine taşınmaz mallarının edinim yolları araştırılmıştır.

İkinci bölümde, Hazine arazilerinin tahsis, kiralama, ecrimisil, irtifak hakkı tesisi, satış ve devir işlemlerindeki hükümlere yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde, taşınmaz mal değerlendirme kavramı ve yöntemleri kısaca açıklanmış, Hazine arazileri üzerinde yapılan satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil işlemlerinde usul, değer tespit ve diğer işlemler ilgili kanunlara göre, Milli Emlak Dairesi Başkanlığından temin edilen örneklerle incelenmiştir.

Dördüncü bölümde, sonuç ve öneriler yer almaktadır.

ACQUIRING AND USING OF TREASURY LANDS, OPERATION OF VALUE DETERMINATION IN USAGE, ISSUES AND PROPOSALS

SUMMARY

Our country has gone into a quick urbanization and industrialization process as from 1960's when the development plan is executed. As a result of this while the village population is decreasing, the city population starts to increase and parallel to population increment, the demand and the necessity of real property increase, because there is no increment in land and terrain. With the increase in demand of real property, the importance of real property's evaluation concept is started to understand better.

The place which is under authority and savings of government and real property in private property of Treasury are 51 percent of Turkey area and with the increase of real property necessity, the increase in demand of Treasury terrain is revealed.

In this context, along with the increase of importance of real properties evaluation concept, Treasury land selling, hiring, getting easement right, and the estimation of the value of mesne profits operation should be examined on how healthy they were done.

In the coverage of this study, because of the placing of the sentences related with using and getting the Treasury real property disorderly in various body of current law, the value determination operation in using of real property was inquired with intending to update of this sentences.

In the first chapter, the concept of Treasury goods and the way of getting Treasury real property was searched.

In the second chapter, the sentences in operation of sale, hiring, getting easement right, occupation compensation, allotment and turnover of Treasury terrain was placed.

In the third chapter, the evaluation of real estate concept and its methods is briefly explained, and selling, hiring, getting easement right, and the method of the mesne profits was examined according to law related with value determination and other operation with the samples taken from the Authority of National Estate Department.

Conclusions and evaluations are in the fourth section.

1. GİRİŞ

Kalkınma planlarının uygulamaya koyulduğu 1960'lı yıllardan itibaren ülkemiz, hızlı bir şehirleşme ve sanayileşme sürecine girmiştir. Bunun sonucu olarak köy nüfusu azalırken, kent nüfusu artmaya başlamış, nüfus artışına paralel olarak, arazi ve arsa çoğalmadığından taşınmaz mallara olan talep ve ihtiyaçlar artmaktadır. Taşınmaz mallara olan talebin artmasıyla beraber taşınmaz mal değerlemesi kavramının önemi de daha iyi anlaşılmaya başlanmıştır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar Türkiye yüzölçümünün %51'ini oluşturmakta olup, taşınmaz mal ihtiyacının artmasıyla, Hazine arazilerine olan taleplerin de arttığı görülmektedir.

Bu çerçevede, taşınmaz mal değerlemesi kavramının öneminin artması ile Hazine arazilerinin satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil işlemlerindeki kıymet takdirlerinin ne derece sağlıklı yapıldığının irdelenmesi gerekmektedir.

1.1. Amaç

Bu tezin amacı; Hazine taşınmaz mallarının edinimi, kullanımı ile ilgili hükümler çeşitli mevzuatlarda dağınık bir biçimde yer aldığından, bu hükümlerin güncelleştirilmesi amaçlanarak, taşınmaz malların kullanımındaki değer tespit işlemlerinin sorgulanmasıdır.

1.2. Kapsam

Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri başlıklı tez çalışmamda, Hazine arazilerinin satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil işlemlerindeki kıymet takdirleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunları kapsamında incelenmiştir.

1.3. Yöntem

Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri başlıklı tez çalışmamda kuramsal yöntem kullanılmış olup, bu kapsamda İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığına bağlı Milli Emlak Müdürlüklerinde şifai görüşmeler ve ilgili dosyaların incelenmesi yoluyla bilgi sahibi olunmuştur.

2. KAMU MALI KAVRAMLARI VE DEVLETİN TAŞINMAZ MAL EDİNİM YOLLARI

2.1. Hazine, Hazine Malı ve Kamu Malı Kavramları

Dilimize Arapça'dan geçen ve çok yaygın kullanım alanı olan Hazine kelimesinin, mali hukukumuz açısından ayrı bir anlamı vardır. Hazine, Devlet malının Devlet parasının saklandığı yer için kullanılan bir kelime iken, Devlet teşkilatının büyümesi ile Hazine kelimesinin de anlam ve kapsamı gelişmiştir.

Anlam olarak Hazine; genel bütçe ile idare edilen kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından Devlet tüzel kişiliğinin adıdır. Söz konusu kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı veya niteliği itibari ile Hazine adına kaydedilebilir taşınmaz mallara da Hazine taşınmaz malı denilmektedir.

Hukuk sistemimizde kamu mallarını ifade etmek için kullanılan terimlerde bir birlik yoktur. Kamu hizmetlerinde kullanılan bu malların tümünü ifade etmek üzere “devlet malları”, “devlet emlakı”, “idare malları”, “idare emlakı”, “milli emlak”, “kamu malları”, “hazine malları” gibi deyimler kullanılmaktadır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

Fransa Medeni Kanununa göre, kamu idare ve kurumlarının gerek kamunun doğrudan kullanımına ayrılmış, gerekse nitelikleri gereği veya hizmetin amacına uygun düzenlenmiş olmak koşulu ile kamu hizmetine özgülenmiş malların tümü kamu malıdır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

Literatürde kamu hizmetlerinin görülmesinde kullanılan veya toplumun ortak kullanımına ve yararlanmasına ayrılan mallara kamu malı denilmektedir. Kamu mallarının tanımı yerine çeşitlerinin bilinmesi, uygulama açısından yararlı olacaktır.

Türkiye’de bilimsel öğreti, Fransız Hukuku’nun da etkisiyle, Devlet mallarının, kamu malları ve Devletin özel malları olmak üzere ikili bir sınıflamaya tabi tutulmasında genellikle birleşmektedir (Sabır, 1989).

2.1.1. Kamu Malları

Devlet mallarının hepsi aynı nitelikte ve kamu hizmeti ile yakından ilgili değildir. Toplum bunlardan çok dolaylı bir biçimde yararlanır. Bunlar Devlete gelir getirir ve bu gelirin kamu harcamalarının finansmanında kullanılması halinde kamu hizmetleri ile ilişkilendirilmiş olur. Kamu mallarının önemli bir bölümü de kamu hizmeti ile daha yakından ilgilidir. Toplum bunlardan doğrudan yada kamu hizmetleri dolayısıyla yararlanır. Yararlanma biçimlerindeki bu farklılık taşınmaz mallarının elde edilmesinde, elden çıkarılmasında, yönetiminde ve denetiminde görülmektedir.

2.1.1.1. Sahipsiz Mallar

Sahipsiz mallar, herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan mallardır. İnsanların bu malları ortak kullanmaları için tahsis işlemine gerek yoktur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 715. maddesinde; “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir” denilerek, sahipsiz malların neler olduğu belirtilmiştir.

Ancak sahipsiz mallar ifade edilen maddede sayılanlar ile sınırlı değildir. Anayasada kıyılar, ormanlar ile tabii servetler ve kaynaklar da özel mülkiyete konu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde sahipsiz mallardan sayılmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin “C” bendinde “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır” denilmektedir.

2.1.1.2. Orta Malları

Orta malları, Devletçe herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen yada kadimden beri kamunun müşterek olarak yararlanmasına açık olan mallardır. Orta malları, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 715. maddesinde “Yararı kamuya ait mallar” şeklinde ifadesini bulmuş ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir.

Orta malları, herkesin yararlanmasına açık olabileceği gibi sadece belli bir topluluğun yararlanmasına da açık olabilirler. Yolların, meydanların kullanma hakkı herkesin iken mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı belli kişilere aittir.

Orta malları eski hukukumuzdaki metruk arazinin özelliklerini taşımaktadır. Bu çeşit yerlerden faydalanma zilyetliğe dayanan bir hak olmayıp Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki topraklardan halkın yararlanmasına müsaade edilen yerlerdir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin “B” bendinde orta mallarının sınırlandırılacağı, parsel numarası verilerek yüzölçümünün hesaplanacağı ve bu gibi taşınmaz malların özel siciline yazılacağı hüküm altına alınmıştır. Bu maddede, sınırlandırmanın tescil mahiyetinde olmadığı, bu suretle belirlenen taşınmaz malların özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydı ile özel mülkiyete konu teşkil edemeyecekleri belirtilmektedir.

2.1.1.3. Hizmet Malları

Hizmet malları bir kamu hizmetinin görülmesinde doğrudan kullanılan mallardır. Hizmet malları bu niteliklerini bir tahsis işlemi ile kazanırlar; tahsisin kaldırılması durumunda taşınmaz mal özel mülkiyete konu olabilecek hale gelmektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin “A” bendinde; “Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar, bahçeler ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına tespit olunur” denilmektedir.

Buna göre Devletin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz malın eğitim, sağlık, yönetim ve benzeri kamu hizmetlerini gerçekleştirecek bir kimlik kazanması için o konu ile ilgili kuruma tahsis edilmeleri gerekmekte olup, böylece hizmet malı olabilmektedirler.

2.1.2. Devletin Özel Malları

Devletin özel malları, kamu hizmetlerinin görülmesine, kamu malları gibi doğrudan doğruya değil de sağladıkları gelirle dolaylı yoldan katkı sağlayan mallardır.

Devletin özel malları kamu kurum ve kuruluşlarının tamamının sahip oldukları malları ifade eder. Hazinesin özel mülkiyetindeki mallar ise daha dar kapsamlı olup, 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunun 23. maddesi gereğince genel bütçeli kuruluşların sahip olduğu malları ifade etmek üzere kullanılmaktadır.

Devletin özel mallarıyla kamu mallarını ayırt edebilmek konusundaki en önemli ölçüt özel malların bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olmasıdır. Yani özel mülkiyete tabi bir taşınmaz mal kamu hizmetine tahsis edilirse Devletin özel malı olmaktan çıkarak, kamu mallarından hizmet malına dönüşür. Bir hizmet malıda kamu hizmetine tahsisinin kaldırılmasıyla, Devletin özel malı haline gelir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005). Örneğin Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallardan bir karakol binası kamu malıdır, ancak bir arsa kamu malı değildir. Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli bir arazi kamu malıdır, ancak kiraya verilen bir arazi Hazinesin özel malıdır.

2.1.3. Kamu Malı İle Özel Mal Arasındaki Farklılıklar

Devlet anlayışında olagelen değışiklikler ve diğeri etkenler sonucu Devletin sosyo-ekonomik yaşama müdahale etme gereğı artınca, kamu harcamalarında görülen artışla birlikte Devletin mal sahibi olma gereksinimi de artmıştır. Bu amaçla Devlet özel mal edinmektedir. Devletin özel mallarıyla kamu malları farklı hukuki düzenlemelere tabi tutulmuşlardır.

Bu farklılıklar;

- Kamu malları bu niteliklerini korudukları sürece özel mülkiyete konu olmazlar,
- Kamu malları tapuda tescilli değildir. Ancak kamu mallarından hizmet malları tapuya tescil edilmektedir. Orta malları ise sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar kamu orta malı siciline yazılır,
- 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunun 30. maddesinde; Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının diğeri bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamayacağı belirtilmektedir,
- Kamu malları, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemezler,
- Kamu malları haczedilemezler,

- Özel mülkiyete konu olmayacak kamu malları devir ve ferağ edilemezler,
- Kamu malları özel mallara göre daha ayrıcalıklı bir korumaya tabidirler,
- Kamu malları vergi ve resimden muaftır,

biçiminde ifade edilebilir.

2.2. Taşınmaz Malın Satın Alınması

Devlet kamu hizmetini yürütebilmesi için ihtiyaç duyduğu taşınmaz malları satın alma yöntemine gidebilir. Satın alınacak taşınmaz mal il ve ilçelerin imar planlarında yürütülecek kamu hizmetine uygun bir fonksiyonda olması gerekmektedir (Süslü, 1999). Satın alma işlemlerinde genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil olunmaktadır.

Günümüzde Devlet, yüksek enflasyon ve bütçe açıkları nedeni ile taşınmaz mal satın alımından çok elindeki taşınmaz malları satma yoluna gitmektedir. Taşınmaz mal satın alınması üç şekilde olmaktadır. Bunlar, ihale yolu ile satın alma, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nden ve kamu kurum ve kuruluşlarından taşınmaz mal satın alınmasıdır.

2.2.1. İhale Yolu İle Satın Alınması

Taşınmaz mal satın alınırken yapılacak ihalelerde, rekabeti en iyi sağlayacak açık ve kapalı teklif usulünü uygulamak mümkün değildir. En uygun şartlarla alınan taşınmaz mal, idarelerin ihtiyaçlarını karşılayamayabilir. Bu nedenle taşınmaz mal satın alınırken pazarlık usulü uygulanmaktadır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “1” bendi gereğince, taşınmaz malların alımı pazarlık usulü ile gerçekleştirilmektedir. Bu işte teminat alınması ve sözleşme düzenlenmesi gerekmemektedir. Ancak, alınan taşınmaz mal, üzerinde yarım kalmış inşaatı olan bir bina ise ve binanın tamamlanması işi satıcıya ait ise, teminat alınması ve sözleşme düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca satın almadan önce Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gerekmektedir (Kardeş, 1999).

Ancak 05.01.2002 tarihinde kabul edilerek 22.01.2002 tarih ve 24648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile kamu kurum ve

kuruluşların mal ve hizmet alımı, danışmanlık hizmet alımı ve yapım işleri düzenlenmiştir. Dolayısıyla 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında bulunan kuruluşların yapacağı gelir nitelikli ihaleler olan mal ve hizmet satımı, kiraya verme, trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis gibi işlerde 2886 sayılı kanun hükümleri uygulanacakken, gider nitelikli ihaleler olan mal ve hizmet alımları ile yapım işleri 4734 sayılı Kanuna göre yapılacağı belirtilmektedir. Ancak Devlet taşınmaz mal satın alma yolu ile ilgili uygulamalara sıcak bakmamaktadır.

2.2.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünden Taşınmaz Mal Alımı

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunun 12. maddesine göre, kamu kuruluşları, arsa ihtiyaçlarını Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne bildirerek Ofis eliyle karşılamak zorundadır. Ancak talep 4 ay içinde karşılanmaz veya karşılanmayacağı bildirilir ise, bu zorunluluk ortadan kalkmaktadır.

Ancak Arsa Ofisi, 08.12.2004 tarih ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Kaldırılması Hakkında Kanun ile kaldırılmıştır. Buna göre kanunun 2. maddesinde Arsa Ofisine ait lojman binalarının bulunduğu taşınmazlar tapuda Maliye Hazinesi adına tescil edildikten sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na devredilmiş sayılacaktır.

Bunun dışında kalan Arsa Ofisinin tüm varlıkları, hakları, yükümlülükleri ve her türlü taşınmazları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) devredilmiştir. Yapılan yasal düzenlemelerle Toplu Konut İdaresi, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

Bedel karşılığında Arsa Ofisine, Hazine taşınmazları devredilmesine ilişkin 1164 sayılı kanunun 7. maddesinde, Hazine kamu ihtiyacı dolayısıyla devrettiği taşınmazları devir edilen arsa bedeline ofisçe yapılan masraflar ilave edilerek bulunacak bedel üzerinden geri alınırken, 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun ile bu hüküm değiştirilmiş olup, Hazine tarafından devri talep edilen taşınmaz mallar, bedelsiz olarak Hazineye devredilmesi hüküm altına alınmıştır.

2.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarından Taşınmaz Mal Satın Alınması

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesinin, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 17. maddesi ile getirilen değişiklik hükmünde, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz malların, diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamayacağını hüküm altına almış, bu kuruluş ve kurumlara ait taşınmaz malların birinden diğerine nasıl devredileceği konusunda esas ve usulleri öngörmüştür.

Maddede, “kamu tüzel kişileri ve kurumları” ifadesi yer aldığından, kamu tüzel kişiliğine haiz tüm kamu kurum ve kuruluşlarından bu maddeye göre taşınmaz mal edinebilmesi için; Hazinesin bir kamu hizmetini yerine getirmesi veya kanunlarla kendisine verilmiş bir görevin yapılması için bu taşınmaz mala ihtiyacının belgelenmesi veya belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 1. ve 3. maddelerine göre, bu kanunla mal edinmek, kamu kurum ve kuruluşlarının kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olma şartına bağlanmıştır. Bu şartın mevcut olmaması durumunda, kamu kurum ve kuruluşlarının birbirlerine taşınmaz mal satmaları mümkün değildir.

Taşınmaza, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 3. maddesine göre taşınmazın bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak mal sahibi idareye başvurulur. İdare taşınmazını satmayı kabul etmemesi durumunda, alıcı idarenin Danıştay’a başvurması ile iki ay içinde kesin karar alınır.

2.3. Trampa

2.3.1. Tanım

Devletin mal sahibi olma yollarından birisi de trampadır. Trampanın sözlük anlamı, bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Değiştirilecek mallar taşınır veya taşınmaz mal olabilir. Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir. Trampada her iki taraf hem alıcı hem satıcı durumundadır. Devlet kamu hizmetinde kullanmadığı bir malını gerçek veya özel hukuk tüzel

kişilerine ait mallarla trampa edebileceği gibi çeşitli kamu idare ve kurumları arasında da böyle bir değişim yapılabilmektedir (Kardeş, 2004).

2.3.2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Trampa

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51. maddesinin “g” bendine göre, kullanışlarının özelliği, idareye yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı ve açık teklif usulüyle ihalesi uygun görülmeyen Devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların pazarlık usulüyle trampa edilebilmesi mümkündür.

Kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 63. maddesinde, Hazine taşınmazı ile trampa edilecek taşınmazın mahallinde 59. maddede belirtildiği gibi kroki ve tutanak düzenlenir. Aynı yönetmeliğin 58. maddesinde trampası yasak olan taşınmazlarda belirtilmektedir. Bunlar;

- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler,
- Hazinenin özel mülkiyetinde kabul edilmekle beraber henüz tapuya tescil edilmemiş,
- Tahsisli,
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırı dahilindeki,
- Orman sahalarının içinde kalan taşınmazlardır.

2.3.3. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa Göre Trampa

21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 15. maddesine, 3386 sayılı kanunla eklenen “f” bendine göre; sit alanı olması nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, malikinin başvurusu üzerine bir başka Hazine arazisi ile değiştirilebilir. Üzerinde bina, tesis var ise, malikin başvurusu üzerine rayiç bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ile değiştirilen 11. maddesindeki hükümlere göre belirlenerek ödeme yapılır.

Hazineye ait taşınmazlarla trampa edilecek özel mülkiyetteki taşınmazların;

- 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanı ile 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiş olması,
- Kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde olması,

kadastro görmüş yerlerde bulunması ve üzerinde mülkiyet uyumsuzluğu olmaması gerekmektedir.

Trampaya konu edilecek taşınmaz mallar, Maliye Bakanlığı'na belirlenir. Bu taşınmaz malların bir kamu hizmetine ayrılmaması, turizm alan ve merkezlerinde bulunmaması, Milli Savunma Bakanlığı'na sakıncalı olmaması, trampa edilecek kültür ve tabiat varlığının bulunduğu ilin sınırları içinde olması gerekir. Trampaya konu taşınmaz malların aynı mahalle, köy veya ilçede olması gerekmektedir.

Taşınmazların değer takdir işlemlerinde bulundukları yer ve diğer tüm özellikler göz önüne alınarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74. maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uygulanmaktadır.

Trampa işlemlerinde farklı uygulamalar da söz konusu olabilmektedir. Örneğin trampa talebinde bulunanlara ait taşınmaz mallar için, 237 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği gereğince taşınmaz malların değerini gösteren belge maliklere verilmekte, maliklerce de Hazineye ait taşınmaz malların 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılan satış ihalelerine katılıp, ihale bedeli anılan tebliğ esaslarına göre belge ile ödenmekteydi. Ancak bu tebliğ herhangi bir kanun maddesine dayanmadığından kaldırılmış olup, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 6. maddesi ve 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. maddesi ile bu işlemler tekrar yürürlüğe girerek, verilecek sertifikalara ait esaslar 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 7. maddesinde açıklanmaktadır.

2.3.4. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Trampa

29.06.2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 4. maddesinde; “Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilir. Trampaya ilişkin usul ve esaslar taşınmaz maliki veya idare ve temsil eden kamu kurum ve kuruluşunun bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu bakanlık ile Maliye Bakanlığı arasında düzenlenecek protokolle belirlenir; trampaya konu taşınmazların rayiç değeri esas alınır ve trampa kapsamındaki taşınmazlara ilişkin olarak açılmış olan men-i müdahale ve kal davaları ile icra takipleri protokolün düzenlenmesi ile trampa işlemleri sonuçlanıncaya kadar durur” hükmü yer almaktadır.

Bu düzenleme ile Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazların, Hazineye ait taşınmazlarla trampasının Maliye Bakanlığı’nca yapılması gerektiği belirtilmektedir.

2.3.5. 2942 ve 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanununa Göre Trampa

Kamulaştırma ile ilgili usul ve esasları belirleyen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesine göre, mal sahibinin kabul etmesi halinde taşınmaz malı kamulaştırılanlara trampa yolu ile taşınmaz mal verilmesini kapsamaktadır.

Trampa edilecek iki taşınmaz malın ikisinin değeri eşit olması durumunda fark ödenmezken arada farklılık olması durumunda taraflarca fark nakit olarak ödenmektedir. Ancak idarenin vereceği taşınmazın değerinin, kamulaştırılacak yerin bedelinin % 120’sinden fazla olmayacağı şeklinde sınırlama getirilmiştir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

Kamulaştırılacak yere karşılık idare tarafından verilecek taşınmazın değeri, idarenin ihale komisyonu, yoksa, bu amaçla kuracağı komisyon aracılığı ile belirlenmektedir. Kamulaştırılacak yerin bedelinin takdiri ise 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 8. maddesinde belirtilen komisyonca, bu kanunun ilgili hükümlerine göre belirlenmektedir.

2.4. Teferruğ

2.4.1. Teferruğ Kavramı

Teferruğ kelimesinin deyim olarak anlamı, “Hazinenin tek taraflı olarak belli sebeplerle bir taşınmaz malı kendi mülkiyetine geçirmesidir”. Mali hukukumuzda Teferruğ, Hazinenin hissedar bulunduğu taşınmaz malın izale-i şüyu satışına iştirak ederek ihalenin üzerinde kalması, Hazinenin alacağını tahsil için borçlunun haczedilen taşınmaz malının satışında alıcı çıkmaması durumunda, belli bir bedel üzerinden o malın mülkiyetini üzerine almasıdır. Teferruğ’da Devlet bir taşınmaza gereksinim duyduğu için değil de zorunlu olduğu için sahip olmaktadır. Bu zorunluluk ya alacağını güvence altına alma, yada ortağı bulunduğu bir malın ucuza satılmasını önlemek düşüncesinden kaynaklanmaktadır (Kardeş, 2004).

Teferruğ işlemi üç durumda söz konusudur;

- a) 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna tabi alacakların tahsili nedeniyle teferruğ,
- b) Hazinenin sözleşmeden doğan alacaklarını tahsili nedeniyle teferruğ,
- c) Hazinenin hissedar bulunduğu taşınmaz malın icra yoluyla satışı nedeniyle teferruğ.

2.4.2. Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna Göre Teferruğ

Devletin, özel idarelerin, belediyelerin kamu alacakları ve aynı idarelerin sözleşmeden ve haksız iktisaptan doğanlar dışında kalan ve kamu hizmetlerinin uygulanmasından doğan diğer alacaklar ile bunların takip masrafları, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre takip ve tahsil edilir.

Devlet kamu alacağını başka yollarla tahsil edemez ise, borçlunun taşınmaz mallarını haczedebilir. Haczedilen taşınmaz mallar satışa çıkarılır. Bu satış sırasında mal bedelinin %75’ine kadar teklif gelirse, en yüksek bedeli verene mal satılır. Taşınmaz mal satılmazsa bir hafta sonra tekrar satışa çıkarılır. Tekrar satılmaz ise bir yıl içinde en az bir defa daha satışa çıkarılır. Satış olmaz ise satış komisyonu kararı ile teferruğ edilir. Teferruğ bedeli, taşınmaz malın belirlenmiş rayiç bedelinin %50’sidir (Kardeş, 1999).

2.4.3. Hazinesinin Sözleşmeden Doğan Alacağı Nedeni İle Teferruğ

Hazinesinin sözleşmeden ve haksız iktisaptan doğan alacakları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun genel hükümlerine göre takip ve tahsil edilmektedir. Hazineye borcunu ödemeyen borçlunun taşınmaz malına haciz konularak alacağı tahsil edilir.

Haciz konulan taşınmaz mal, icra dairesince ihaleye çıkarılır. İhalede en yüksek bedeli teklif edene satış yapılır. Alıcı çıkmazsa satış yapılmaz. Böyle ihalelere de Hazine ihaleye girerek taşınmaz malın bedelini tahsil için taşınmaz malı satın alır. Bu işlemede teferruğ denilir. Bu şekilde elde etmede “Bir yıl içinde tekrar satışa çıkarılıp bir yıl boyunca beklenir” şartı aranmaz (Kardeş, 1999).

2.4.4. Hazinesinin Hissedar Bulunduğu Taşınmaz Malın Satışı Nedeniyle Teferruğ

Hazinesinin hissedar bulunduğu taşınmaz mal, ya hissedarların anlaşmaması durumlarında hisseli taşınmaz mal satılarak paydaşlık giderilebilir.

Hissedarlardan birisi paydaşlığın giderilmesi için dava açabilir. Bu davalarda mahkeme ya taksime yada izale-i şüyu yoluyla satışına karar vermektedir. Bu kararlar taşınmaz mal satışa çıkarılır ve en yüksek değeri verene satılır. Ancak taşınmaz mala az değer biçilmiş ise Hazine bu ihalelere katılarak taşınmaz malın ucuz bir değerle satışını önlemek için taşınmaz malı satın alır. Bu işlemede teferruğ denilir (Kardeş, 1999).

2.5. Antlaşmalarla Hazinesinin Mal Edinmesi

2.5.1. Sovyet Sosyalist Cumhuriyetleri Birliği İle Yapılan Antlaşmalardan Doğan Hazine Arazileri

Artvin, Ardahan ve Kars illerini kapsayan 1921 yılında Sovyetler birliği ile yapılan Moskova antlaşması 21.07.1921 tarih ve 141 sayılı kanunla kabul edilmiştir. Bu yerlerde uygulanmak üzere, yürürlüğe giren 10.04.1924 tarih ve 474 sayılı Gümrük Kanununa Bağlı Gümrük Giriş Tarife Cetvelinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun ile 09.06.1934 tarih ve 2502 sayılı Kars Vilâyeti ile Beyazıt, Erzurum ve Çoruh Vilâyetleri'nin Bazı Parçalarında Muhacir ve Sığıntıların Yerleştirilmesi ve Yerli Çiftçilerin Topraklandırılması Hakkında Kanun da belirtilen yerlerde oturan seçim haklarını Rusya'dan yana kullanmayıp buraları terk eden Rus uyruğundaki kişilere

ait taşınmaz mallar Hazine adına geçmiştir. Seçim hakkını Rusya'dan taraf kullanan Rusların taşınır ve taşınmaz mallarını tasfiye ederek, Türkiye'den bir yıl içinde ayrılması durumunda da malları Hazineye kalmıştır.

2.5.2. Bulgaristan ile Yapılan Antlaşma

Türkiye ile Bulgaristan krallığı arasında imzalanan 18.10.1925 tarihli protokolün (c) fıkrasına göre İstanbul şehri hariç olmak üzere, Türkiye Cumhuriyetinin Avrupa kıtasındaki toprakları üzerinde yaşamakta iken 18.10.1912 tarihinden bu protokolün imza tarihine kadar Türkiye'den ayrılmış Bulgarlara ait taşınmaz mallar T.C Hazinesine; Balkan Harbinden sonra Osmanlı İmparatorluğundan ayrılan arazide yaşamakta iken 18.10.1912 tarihinden bu protokolün imza tarihine kadar Türkiye'ye gelen Müslümanların ayrıldıkları yerlerdeki taşınmaz malları da Bulgar hükümetinin mülkiyetine geçmiştir (Kardeş, 1999).

2.5.3. Yunanistan ile Yapılan Antlaşmalar

Yunanistan ile yapılan antlaşmalar sonucu edinilen taşınmazlarla ilgili konular, Mübadeleye tabi olanlar, Mübadele dışında tutulanlar, Mübadele edilmeyenler ve Mübadele sonucunda Hazinesin mal edinmesi başlıkları altında tanımlanabilir.

a) Mübadeleye Tabi Olanlar

Lozan'da Yunanistan ile imzalanan ve 23.08.1923 tarih ve 340 sayılı kanunla kabul edilen antlaşmaya göre 01.05.1923 tarihinden itibaren Türkiye topraklarında oturan Rum Ortodoks dininde bulunan Türk uyruklular ile Yunan topraklarında oturan ve Müslüman dininde olan Yunan uyrukluların zorunlu mübadelesine başlanacaktır. 18.10.1912 tarihinden sonra oturdukları araziye terk etmiş olan Rum ve Türkler mübadeleye tabii tutulmuştur (Kardeş, 1999).

b) Mübadele Dışında Tutulanlar

Yunanistan ile imzalanan mübadele ile ilgili anlaşmada, İstanbul'un Rum ahalisi ile batı Trakya'nın Müslüman ahalisi mübadele dışında tutulmuştur (Kardeş, 1999).

c) Mübadele Edilmeyenler

18.10.1912 tarihinden önce Yunanistan'ı terk etmiş veya öteden beri Yunanistan dışında yerleşmiş olan Müslümanlar ile aynı tarihten önce Türkiye'yi terk etmiş yahut öteden beri Türkiye dışına yerleşmiş bulunan Rum Ortodokslar mübadele

dışında tutulmuştur. Bunlar her iki ülkede de mallarına sahip olmak ve dilediği şekilde faydalanmak hakkına sahiptir (Kardeş, 1999).

d) Mübadele Sonucunda Hazinesinin Mal Edinmesi

Türk hükümeti ile Yunanistan hükümeti arasında imzalanan Ankara antlaşması hükümlerine göre Hazinesinin mal edinmesi şöyledir,

- Mübadeleye tabi tutulan Rumların Türkiye’de bıraktıkları taşınır ve taşınmaz malların tam mülkiyeti Türk Hazinesine geçer.
- Mübadeleden istisna edilenlerin İstanbul dışındaki taşınmaz mallarının tam mülkiyeti Hazineye geçer.
- Mübadeleden istisna edilmiş olmakla beraber geri dönüş hakkından mahrum edilmiş kişilerin İstanbul içinde veya dışında bulunan taşınmaz malların tam mülkiyeti Hazineye geçer.
- Geri dönüş hakkından istifade edenlerin İstanbul dışında bulunan taşınmaz mallarının mülkiyeti Hazineye geçer (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

2.6. Kanunlarla Hazinesinin Mal Edinmesi

Hazinesinin istemeden mal edinmesi yolları, geçmişten günümüze kadar çeşitli kanunlarla uygulanmıştır. Bu kanunlarda yer alan hükümler ve yer almayan aykırı davranışlar nedeniyle Hazine mal edinmiştir. Bu yasaların uygulamaları ile ilgili bazı tanımlamalar aşağıda belirtilmektedir.

2.6.1. Emvali Metruke Kanunları

Bu kanunların amacı memleketin savunması ve asayişinin korunması amacıyla verilen emirlere ve asayişe uymayan köy ve kasabaların halkını başka yere göndermektir.

2.6.2. Osmanlı Hanedanından İntikal

3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilafetin ilgasına ve Hanedanı Osmanlının Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanunun 8, 9 ve 10. maddelerine göre; Osmanlı imparatorluğunda padişahlık yapmış kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dahilindeki tapuya bağlanmış tüm taşınmaz malları, millete intikal ettirilmiştir. Yine kanunun 10. maddesi ile de padişahlığa ait tüm taşınmaz

mallarla, padişahlığın sarayları, kasırları ve bunların içindeki eşyalar yine kamu malı haline dönüşmüştür.

2.6.3. Hazinece Tasfiye Sonucu Mal İntikali

Tasfiye sonucu mal intikali Batık Gemi ve Eşyanın Tasfiyesi, Hıyar Haklarını Suriye Lehine kullananların mallarının tasfiyesi, vatandaşlıktan çıkarılanların mallarının tasfiyesini kapsamaktadır (Kardeş, 1999).

2.6.4. Medeni Kanunun İntikal Hükümleri

Genel kural olarak bir devletin sınırları içerisinde herhangi bir malın sahibi yoksa o malın sahibi Devlet olur. Medeni kanuna göre tüzel kişiliğin sona ermesi sonucu, gaiplik nedeni ile gaip kişilerin mallarının intikali, mirasçı bırakmaksızın vefat eden kimsenin mirasının devlete intikali, yeni arazinin oluşması sonucu Devletin mülkü oluşmasıdır (Kardeş, 1999).

2.6.5. Hazineye Bağış Yapılması

4721 sayılı Türk Medeni Kanunun vasiyet konusundaki 478 ve 818 sayılı Borçlar Kanunun 234-247. maddelerine göre Hazine bağış yolu ile mal edinebilmektedir. Gerçek kişilerin bağış yapabilmesi için medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olması, tüzel kişilerin ise yetkili organlarının bağış hakkında karar alması gerekmektedir. Şartsız ve mükellefiyetsiz taşınmaz mal bağışını kabule defterdar ve mal müdürlükleri yetkilidir.

2.6.6. Hazine Adına Tescil Yoluyla Mal Edinme

İskan alanı yapılacak arazinin tescili, bataklıkların kurutulması, petrol aranacak arazinin tescili, orman kadastro keskinleşen veya orman sınırlarından çıkan arazinin tescili, milli parkların tescili, turizm alanlarında Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle kapanan yolların tescili, arazi toplulaştırması sonucu maliklere verilen arazi dışında kalan arazinin tescili, Kadastro Kanunun uygulanması sırasında arazilerin tescili, meraların tescili gibi konularda Hazine adına tescil yolu ile mal edinme konusu dahilinde kalmaktadır (Kardeş, 1999).

2.6.7. Hazinece Verilen Malların Geri Alınması

2510 sayılı İskan Kanununa göre, orman ağaçlandırması şartı ile, gecekondular kanununa göre, kamu yararına çalışan derneklere, orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde, izinsiz inşaat bulunan yerlerde belediye ve özel idarelere verilen yerlerde, imar uygulamaları sonucu belediye ve özel idarelere verilen yerlerde, tarım reformu amacı ile dağıtılan yerlerde kalkınmada öncelikli yörelerde verilen yerlerin o konu ile ilgili bedelsiz verilmiş veya devredilmiş şart, amaç ve gereklerine uyulmadığı takdirde taşınmaz mallar Hazine adına tescil edileceği belirtilmektedir.

2.6.8. Taşınmaz Malların Vakıflardan Hazineye Geçiş

Hazinenin vakıflar ile ilişkili taşınmaz malları bulunabilir bu ilişkinin kesilmesi için bir bedel ödenir buna “taviz bedeli” denir. 23.06.1941 ve 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunla, Hazinenin tasarrufunda olup tapulu veya tapusuz taşınmaz malların vakıfla ilişkisi kesilmiştir. Belirtilen tarihle söz konusu taşınmaz malların tam mülkiyeti Hazineye geçmiştir.

2.6.9. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden Hazineye Devir

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce yapılan tesisler sonucunda işe yarar bir hale gelmiş göl ve bataklık sahalarda ki arazi parçaları içinde Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya katma bütçeli dairelerin mülkiyetinde bulunan arazi Hazineye devredilir (Kardeş, 1999).

2.6.10. Yabancıların Türkiye’deki Mirasının Hazineye Geçiş

Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarda Türk hukuku uygulanmakta olup, Türkiye’de bulunan ve mirasçısı bulunmayan taşınır veya taşınmaz mallar Hazineye kalmaktadır.

2.6.11. 6309 Sayılı Maden Kanunu Hükümleri

6309 sayılı Maden Kanununa göre arama, ön işletme, ve işletme ruhsatlarının iptal olması, yürürlük sürelerinin bitmesi veya terk sebebi ile sona ermesi nedeni ile kuyular, galeriler ve bunların korunması için yapılmış tesisler Hazineye intikal etmektedir.

2.7. Kamulaştırma

2.7.1. Tanım

Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği hallerde rayiç bedelin peşin verilmesi şartıyla bir taşınmaz malın malikinin rızasına bakılmaksızın alınarak kamu mülkiyetine geçirilmesidir.

Kamu hizmetine gerekli olan bir taşınmaz malı bazen buna sahip olan özel veya tüzel kişi satmak istemeyebilir. Kişinin mülkiyet hakkının dokunulmazlığı ile kamu yararı karşi karşiya kalabilir. Bu durumda kamu yararı üstün tutularak bedeli karşılığında 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırma işlemi yapılmaktadır.

2.7.2. Kamu Yararı Kararı

Kamulaştırma yapabilmek için öncelikle kamu yararının olması gerekmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma kanunun 5. maddesine göre, Hazine lehine kamulaştırmalarda kamu yararı kararını verecek merci il idare kurulumdur. Ancak bakanlar kurulu kararı ile kabul olunan büyük enerji projeleri, sulama projeleri, iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda kamu yararı kararı ilgili bakanlık tarafından verilir. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur.

2.7.3. Satın Alma Usulü

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma kararının alınmasından sonra, kendi ihale komisyonu tarafından tespit edilecek bedel üzerinden mal sahibi ile anlaşarak taşınmaz malı, kaynağı veya bunlar üzerinde irtifak haklarını satın alabilir.

Anayasamıza ve 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırmaya yetkili olan idare kurum ve kuruluşlar aşağıdadır.

- Devlet,
- Özel idareler,
- Belediyeler,

- Köy tüzel kişileri,
- Katma bütçeli idareler,
- Kamu iktisadi kuruluşları,
- İktisadi devlet teşekkülleri,
- Diğer kamu kuruluşları(T.R.T, Dil Tarih Kurumu gibi v.b),
- Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları(Ticaret sanayi odaları, barolar v.b),
- Özel kanunlarla adlarına kamulaştırma yapılacaklar (Maden, Petrol Kanunu).

2.7.4. Kıymet Takdiri Komisyonları

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesinin 4650 sayılı kanunla değişik 3. maddesine göre kıymet takdir komisyonlarının oluşumu değişmiştir. 4650 sayılı kanunda, kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahall  emlak alım satım b r lerinden alacağı bilgilerden de faydalanarak, taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu oluşturacağı belirtilmektedir.

Yine 4650 sayılı kanunun 3. maddesinde, idarenin, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendireceği belirtilmektedir.

Kısaca, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda, il ve ilçelerde kıymet takdiri görevini yapacak komisyonlar beş asıl ve beş yedek üyeden oluşur, her yıl ocak ayının ilk haftası seçilir ve bütün kurumların kamulaştırma işlemlerinde aynı komisyon görev yapacağı hükmü kaldırılarak, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda, kamulaştırmayı yapacak idarenin kendi kıymet takdir komisyonunu oluşturacağı belirtilmektedir.

2.7.5. Kıymet Takdiri Esasları

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 4650 sayılı kanunla değişik 11. ve 15. maddesine göre; oluşturulacak bilirkişi kurulu, taşınmaz mal ve kaynağın;

- Cins ve türünü,
- Yüzölçümünü,
- Kıymeti etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği net gelirini,
- Arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal şartlara göre satış değerini,
- Yapılarda kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payını ,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak, değerini tespit ederler.

Kamulaştırma bedeli takdir edilirken kamulaştırmaya esas olan imar ve hizmetlerin, sağlayacağı değer artışlarıyla ileride düşünülen kullanma biçiminin getireceği kar göz önünde bulundurulmaz.

Bu aşamadan sonra sırasıyla tebligat safhası, kamulaştırma bedeline itiraz var ise itiraz safhası, sonra tapuya tescil ve son olarak tahliye aşamaları birbirini takip ederek kamulaştırma işlemi tamamlanmış olur.

3. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN KULLANILMASI

3.1. Tahsis

3.1.1. Tanım

Tahsis; mülkiyeti Hazine'de kalmak şartıyla Hazine'nin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz malın veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bir yerin, kamu hizmetlerinde, hizmetlerin devamı süresince kullanılmak üzere bir kamu kuruluşuna bedelsiz olarak bırakılmasıdır.

Yetkili makamın kararı ile kira aranmaksızın, Hazine'nin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz malın kamu hizmetlerine veya ortak kullanımına ayrılması yahut kamu malı niteliğindeki bir taşınmaz malın kullanım amaç ve şeklinin değiştirilmesine tahsis denir (Kardeş, 2004).

Bir tahsis işleminde şu özelliklerin mevcut olması gerekir;

- a) Tahsis yalnız taşınmaz mallar için geçerlidir. Ancak bir binanın tahsisi yapılırken içindeki taşınır malların birlikte tahsisi ilgili kanunda öngörülmüş ise, taşınır mallarında bina ile birlikte tahsisi mümkündür.
- b) Tahsisi ancak kanunlarda öngörülmüş yetkili makamlar yapabilir.
- c) Kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların tahsisinde, mülkiyet kamu idarelerine kalacaktır.
- d) Hem kamu idarelerinin mülkiyetindeki taşınmaz mallar hem de Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler tahsise konu olabilir. Tahsisli bir taşınmaz mal da tahsis amacının değiştirilmesi sırasında tahsise konu olmaktadır.
- e) Tahsisle birlikte taşınmaz malın niteliği ve kullanım amacı değişiyorsa, mülkiyet durumu da değişebilir. Örneğin Hazine mülkiyetindeki taşınmaz mal mera olarak tahsis edilirse, tapu kaydı terkin edilir veya bir meranın niteliğini kaybetmesi durumunda tahsis kalkar.
- f) Tahsiste taşınmaz malın kullanımı karşılığında kira alınmaz.

g) Tahsiste belli bir süre yoktur. Ama bu belirsiz anlamına da gelmemektedir. Tahsisli taşınmaz mal kamunun ortak kullanımı devam ettiği ve niteliğini kaybetmediği sürece tahsis durumu devam eder ancak ihtiyaç kalmaması durumunda tahsis kaldırılır.

3.1.2. Tahsis Yapmaya Yetkili Kuruluşlar

Tahsis genelde idari bir kararla yapılmakla beraber, bazen kanunla da tahsis yapılmaktadır. Tahsis işlemini yapmaya yetkili kuruluş Maliye Bakanlığı olup ancak istisnai olarak sadece özelliği olan bazı taşınmaz malların tahsisinde Bakanlar Kurulu ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı yetkilidir.

a) Maliye Bakanlığı Tahsis Yetkisi

Hazinenin özel mülkiyetinde olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların tahsis edilmesi görev ve yetkisi Maliye Bakanlığı'na verilmiştir. Genel bütçeli kuruluşlarca, herhangi bir amaç için kamulaştırılan veya satın alınan taşınmaz mallarla imar planında tahsis amacına uygun olarak ayrılan taşınmaz malların talep sahibi kuruluşlara tahsislerini yapmak görevi ve yetkisi taşra birimlerine verilmiştir (Kardeş, 1999).

261 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile tahsis yapma konusunda Defterdarlıklara verilen yetkiler yeniden düzenlenmiş ve genişletilmiştir. Bahsi geçen tebliğe göre Defterdarlıklara aşağıda belirtilen durumlarda Bakanlığa sormaksızın direk tahsis yapma yetkisi verilmiştir. Bu hallerin dışındaki tahsislerin Bakanlık tarafından yapılması gerekmektedir.

- Genel bütçeye dahil kamu kuruluşları tarafından kamulaştırılan veya satın alınan taşınmaz malları, edinme amacına uygun olarak bu kuruluşlara,
- İmar planında genel ve katma bütçeli kuruluşlar için kullanım amacı belirlenmiş taşınmaz malları ilgili kuruluşlara (Lojman, eğitim ve sosyal tesis yerleri hariç),
- Orman sınırları içinde bulunan ve vasıfları orman olan taşınmaz malları Orman Genel Müdürlüğüne,
- Köylerde sağlık ocağı, ilköğretim okulu, karakol ve köy konağı yapmak amacıyla talep edilen taşınmaz malları ilgili kuruluşlara,

- Tahsisli iken imar düzenlemesine, ifraz,tevhit ve kadaastro işlemlerine konu olan ve bu nedenle parsel numaraları, yüzölçümleri değişen taşınmaz malların tahsislerini kaldırarak aynı amaçla kullanılmak üzere yeniden ilgili kuruluşlara, tahsis etme konularında Defterdarlık yetkili kılınmıştır.

b) Bakanlar Kurulunun Tahsis Yetkisi

Bakanlar kurulunca yapılan tahsisler; Yalova dahilinde Devlete ait arazinin Yalova kaplıcaları işletme idaresine devredilmesi ve olimpiyat köyünün düzenlenmesi için hazırlık ve düzenleme kurulunun öngördüğü Hazineye ait arazinin Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne tahsis edilmesidir (Kardeş, 1999).

c) Tarım ve Köy işleri Bakanlığının Tahsis Yetkisi

4342 sayılı Mera Kanunun 6. maddesine göre; mera, yaylak ve kışlakların tespit, sınırlama ve tahsisi Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca yapılmaktadır.

3.1.3. Tahsis Yapılabilecek Kuruluşlar ve İlgili Hükümler

Herhangi bir kamu tüzel kişiliğine tahsis yapılabilmesi için, bu konuda kanuni bir hüküm bulunması gerekmekte olup, aşağıda belirtilen kuruluşlara parantez içinde gösterilen kanun ve kanun hükmünde kararnamelere göre tahsislerine imkan verilmektedir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

- Genel bütçeli kuruluşlar (13.12.1983-K.H.K./178)
- Katma Bütçeli kuruluşlar (13.12.1983 – K.H.K./178)
- Özel bütçeli kuruluşlar (13.12.1983 – K.H.K./178)

14.12.1983 tarih ve 178 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, tahsisle ilgili yeni hükümler getirmiştir. Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; genel, katma ve özel bütçeli idarelere tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmaz mallar üzerinde Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirleme işi Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

Bu hüküm daha önceki tahsisle ilgili mevzuata göre bazı yenilikler getirmiştir.

Bunlar;

- Kararnameye kadarki uygulamaya göre, sadece Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar tahsis edilirken, kararnameden sonra Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerinde tahsisi mümkün kılınmıştır.
- Önceden katma ve özel bütçeli kuruluşlara ancak özel bir kanun hükmü var ise tahsis yapılabiliyorken, şimdi böyle bir hükme gerek kalmadan katma ve özel bütçeli kuruluşlara tahsis yapılabilmektedir.
- Kararnameye kadar yapılan uygulamaya göre, tahsisin kaldırılması, ancak taşınmaz malı kullanan kuruluşun buna ihtiyacı olmadığını bildirmesine bağlı iken yeni düzenlemeye göre, tahsisin amacının ortadan kalması veya Hazine taşınmaz malının amaç dışı kullanılması durumunda, Maliye Bakanlığı tek taraflı olarak tahsisi kaldırabilecektir.

3.1.4. Tahsis Yapılamayacak Taşınmaz Mallar

261 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde tahsisi yapılamayacak taşınmaz mallar belirtilmektedir. Bunlar;

- 6831 sayılı Orman Kanununa tabi olan yerler (Orman Genel Müdürlüğüne orman olarak yapılacak tahsisler hariç),
- 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olan yerler,
- 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ve 4533 sayılı Gelibolu Yarımadası Tarihî Millî Parkı Kanunu kapsamında kalan yerler (milli park olarak tahsis hariç),
- 16.2.1995 tarihli ve 4070, 4071 ve 4072 sayılı Kanunlara göre bu kanunlardan yararlanmak için başvuru yapıp, hak sahipliği kesinleşen kimselere satılması gereken yerler,
- Hazinesin hisseli olarak malik olduğu taşınmaz mallar (diğer hissedarın tahsis talebinde bulunan kamu kuruluşu olması durumu hariç),
- Teferruğ yolu ile edinilip, edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmaz mallardır.

3.1.5. Özel Kanunlara Göre Yapılan Tahsis İşlemleri

Genel bütçeli kuruluşlar dışında kalan kamu tüzel kişilerinin kuruluş ve görevlerine ilişkin özel bazı kanunlarda da Hazine taşınmazlarının tahsisi öngörülmüş olup bu tahsisler de aynı işlemi ifade etmektedir. Bunlardan bazılarında tahsis yetkisi Maliye Bakanlığı dışındaki kurum ve kuruluşlara verilmiştir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

a) Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresine Tahsis

26.6.1939 tarih ve 3653 sayılı Yalova Termal Kaplıcalarının İşletilmesi ve Kaplıcaların İnkişafı İşlerinin Sıhhat ve İçtimaî Muavenet Vekaletine Bağlı Hükmî Şahsiyeti Haiz Bir Teşekküle Devri Hakkında Kanunun 1. maddesinde Yalova dahilinde olup bakanlar kurulunca onaylanan haritasında gösterilen sınır içindeki Devlete ait sıcak ve soğuk su kaynaklarıyla kaplıcaların ve bunlara ait binaların, kaplıcalar tesisatının ve arazisinin kullanma, yararlanma ve idaresi Sağlık Bakanlığı'na bağlı Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresine tahsis edilmiştir.

b) Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğüne Tahsis

10.6.1949 tarih ve 5441 sayılı Devlet Tiyatrosu Kuruluşu Hakkında Kanunla Milli Eğitim Bakanlığına bağlı olarak kurulmuştur. Ancak daha sonra Milli Eğitim Bakanlığı ifadesi Kültür Bakanlığı olarak değiştirilmiştir. Kanunun 13. maddesine göre Devlete ait binalardan Devlet Tiyatrosuna lüzumlu görülenler, Bakanlığın teklifi üzerine eşya ve tesisleriyle bu kuruluşa tahsis edilir.

c) Ormanların Tahsisi

Ormanlara ait hükümler, 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro yapıp kesinleşen Devlete ait ormanlar, tapu dairelerince Hazine adına tescil edilir. 31.10.1985 tarih ve 3234 sayılı Orman Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile de ormanlara ait tüm görev ve yetkiler, bu kuruluşa verilmiştir. Bu nedenle Hazine adına kayıtlı ormanların, Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsis edilmeleri gerekmektedir.

d) İlköğretim Kurumlarına Tahsis

İlköğretim kurumlarına tahsis ile ilgili hükümler, 5.1.1961 tarih ve 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununda yer almıştır. Kanunun 60. maddesine göre;

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler iken, Hazine adına tescil edilen yerlerle Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar, parasız olarak okula tahsis edilir.

e) Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğüne Tahsis

Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğünün 14.7.1970 tarih ve 1309 sayılı kuruluş kanunun 24. maddesi gereğince; Hazineye ait binalardan Devlet opera ve balesi için gerekli olanlar, Kültür Bakanlığı teklifi üzerine, Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğüne tahsis edilir.

f) Turizm Bölgesinde Tahsis

12.3.1982 tarih ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca imar planlarında turizme ayrılan yerlerin turistik tesis yapılmak üzere yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlar ile gerçek özel ve tüzel kişilere Hazineye ait taşınmaz mallar tahsis edilmektedir.

g) Yüksek Öğretim Kurumlarına 1982 Yılından Önce Tahsis Edilen Taşınmaz Malların Yeniden Tahsisi

28.3.1983 tarih ve 2809 sayılı Yükseköğretim Kurumları Teşkilatı Hakkında 41 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanunla, bu kurumlar tek çatı altında yeniden teşkilatlandırılmıştır. Kanunla tüm yükseköğretim kurumları kurulan 27 üniversiteye bağlanmıştır. Bunun sonucu olarak üniversitelerin tasarrufunda bulunan taşınmaz mallarda da yeni duruma uygun olarak düzenlenmesi gerekli görülmüştür.

30.3.1983 tarihinden önce yükseköğretim kurumlarına tahsis edilmiş taşınmaz mallardan adı, statüsü ve bağlantısı değiştirilerek üniversitelere bağlanan yüksek öğretim kurumlarının tasarrufunda bulunanlar, yeniden tahsis yapılabilecektir. Adı, statüsü ve bağlı olduğu üniversitesi değişmeyen yükseköğretim kurumlarına tahsis edilmiş olan Hazine taşınmaz mallarının yeniden tahsisine gerek olmamaktadır (Kardeş, 1999).

Tahsis edilmiş yerlerden gerekli görülenlerin yükseköğretim üst kuruluşlarına veya bünyesine girdiği üniversitelere tahsise ve taşınmaz malların müşterek kullanılması halinde müşterek kullananlardan birine tahsis edilmesine Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır (Kardeş, 1999).

h) Milli Parklar Kanununa Göre Tahsis

9.8.1983 tarih ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunun 6. maddesine göre; milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan taşınmaz mallar, Orman Bakanlığının isteği üzerine bu bakanlığa tahsis edilir.

i) Tasfiye İşleri Döner Sermaye İşletmeleri Genel Müdürlüğüne Tahsis

16.5.1984 tarih ve 3007 sayılı kanunla kurulan Tasfiye İşleri Döner Sermaye İşletmeleri Genel Müdürlüğü; aynı kanunun 8. maddesi gereğince, döner sermayeden yapacağı harcama ile edindiği taşınmaz mallar, Hazine adına tescil edilerek söz konusu genel müdürlüğe tahsis edilir.

j) Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğüne Tahsis

8.6.1984 tarih ve 234 sayılı Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğünün Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamamenin 16. maddesi gereğince; darphane ve damga matbaası genel müdürlüğü döner sermayesinden yapacağı harcama ile edindiği taşınmaz mallar, Hazine adına tescil edilerek döner sermayeye tahsis edilir.

k) Olimpiyat Köyü İçin Tahsis

30.4.1992 tarih ve 3796 sayılı İstanbul Kentinde Yapılacak Olimpiyat Oyunları Kanunun 9. maddesi uyarınca; olimpiyat köyünün düzenlenmesi için hazırlık ve düzenleme kurulunun öngördüğü Hazine arazisinin Bakanlar Kurulu kararı ile Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne tahsis edilir.

3.1.6. Tahsis İşleminin Değiştirilmesi, Kaldırılması

Tahsisi yapılan taşınmaz mal artık o kamu kurumu için gerekli olmayabilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki tahsisin kaldırılması veya başka bir kamu kuruluşunun ihtiyacı varsa buna göre tahsis amacının değiştirilmesi gerekmektedir. Bu durumda tahsisi kaldırmaya yetkili kuruluş tahsisi yapan kuruluştur. Tahsisi yasama organı yapmış ise kaldırılması için kanun çıkarılması gerekir.

Tahsisin değiştirilmesi ise farklıdır. Tahsis kaldırılmadan önceki kullanımı ile kaldırıldıktan sonraki kullanımı değişimi sırasında tahsisi yapacak yetkili kurum aynı ise bir idari işlem ile tahsis değiştirilir. Ancak iki kullanım açısından yetki farklı ise tahsis işlemi önce kaldırılır, sonra yeni amaca tahsis edilir (Kardeş, 1999)

Bunların dışında tahsis amacı kalkan veya tahsis amacı dışında kullanılan taşınmazların tahsisinin kaldırılarak, tahsisi yapan kurumca taşınmaz geri alınır. Tahsisi kaldırılan taşınmaz mal kamu malı niteliğini kaybetmekte olup, değiştirilmesi durumunda ise kamu malı niteliği devam etmektedir.

3.2. Kira

3.2.1. Tanım

Kira; sözlük anlamı olarak bir şeyin kullanılmasını ve kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını belli bir bedel ve süre içerisinde başka birine bırakılmasıdır (Kardeş, 2004).

818 sayılı Borçlar Kanununa göre iki çeşit kira vardır. Bunlardan ilki 248. maddeye göre adi kira, bununla kiralayan bir şeyin kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya terk etmek borcu altına girer. 270. maddeye göre hasılat kirası; bununla kiralayan kiracıya, bir bedel karşılığında hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılması ve ürünlerinden yararlanması borcu altına girer.

Devlet kamu hizmetine özgülemediği mallarını kiralayarak değerlendirebilir. Böylece bu mallar bu süre içinde boş bırakılmamış olur.

3.2.2. Kiraya İlişkin Mevzuat

Genel bütçeli dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin kira işleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda yazılı hükümlere göre yürütülür.

Belediye teşkilatı olan yerlerle iskele, liman ve istasyonlardaki bina ve tesis olan taşınmaz malların kiralamalarında kiralayan ile kiracı arasındaki hukuki işlemlerde 18.5.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Kamu konutlarının kiralanması ise ayrı bir kanunla düzenlenmiştir. Kamu konutlarının özgülenme biçimi, oturma süresi kira, bakım, onarım ve yönetimine ilişkin yöntem ve ilkeler 2946 Sayılı Kamu Konutları Kanununda düzenlenmiştir.

3.2.3. Kiraya Verme Yetkisi

300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde, kiraya verme yetkisi düzenlenmiştir. Buna göre, her yıl bütçe kanunun 1 cetvelinde yayınlanan parasal sınırı (bu bedel

dahil) aşmayan taşınmazların 5 (beş) yılı geçmemek üzere Kanunun 36 ve 45. maddeleri uyarınca kiraya verilmesi işlemleri ile Pazarlık usulü ile yapılabilecek kiralamalarda, tespit edilen parasal sınırın yarısını aşmayan (bu bedel dahil) taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri valiliklerce (defterdarlık) yapılacak, şayet taşınmaz ilçede ise, kiralama işleminden önce valilikten (defterdarlık) izin alınacaktır.

Tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın, tahsisli veya genel bütçeye dahil dairelerin hizmetlerini karşılamak için kiralanmış taşınmazlarda bulunan ve işletme hakkı verilecek büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, GSM operatörleri tarafından baz istasyonu olarak kullanılacak yerlerin, Bankalar veya özel finans kurumları tarafından ATM makinesi kurulmak istenen yerlerin, Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen yerlerin, 5 (beş) yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi, işlemleri valiliklerce (defterdarlık) yapılacak, şayet taşınmaz ilçede ise, kiralama işleminden önce valilikten (defterdarlık) izin alınacaktır.

Kira süresine ve kira bedeline ilişkin yukarıda belirtilen yetki sınırlarının üstünde kalan kiralama işlemlerinden önce Bakanlıktan izin alınacaktır. Ayrıca tahmin edilen bedel itibarıyla valilik (defterdarlık) yetkisinde kalan, ancak 5 yıldan daha uzun süreli kiralanması talep edilen taşınmazlar, 5 yıl süreyle kiraya verilecek, kira sözleşmesinin bitiminde yenileme şartlarının oluşması halinde kira süresi uzatılabilecektir.

3.2.4. Kiralama Yöntemi

Devlet malları kural olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde belirtilen yöntemlere göre kiraya verilir.

Buna göre kullanışlarının özelliği, idareye yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı ve açık teklif usulleri ile ihalesi uygun görülmeyen Devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “g” bendine göre pazarlıkla, Hazinesinin müştereken veya iştirak halinde sahibi bulunduğu taşınmaz mallar aynı maddenin “f” bendine göre pazarlıkla, bunun dışında kalan taşınmaz mallar ise, tahmin edilen bedeli Devlet İhale Kanunun 45. maddesi için her yıl bütçe kanununda belirtilen

parasal sınıra kadar olanlar açık teklif, bu parasal sınırı aşanlar kapalı teklif usulü ile kiraya verilir.

Kiraya verilecek taşınmaz malda veya işlemde kullanışlarının özelliği, idareye yararlı olması veya ivedilik hususlarının mevcut olup olmadığını Maliye Bakanlığı belirlemektedir.

Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “g” bendine göre pazarlık usulüyle kiraya verilecek taşınmaz mallar aşağıda sıralanmıştır.

- Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar içerisinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler,
- Turizm yatırımı yapılacak yerler,
- Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak yerler,
- Tarihi ve bedii değeri olan taşınmazlar,
- Kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiralanması talep edilen taşınmaz mallar,
- Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve bu parselle bütünlük arz eden, müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmaz mallar (apartman önleri gibi..),
- Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar,
- Hazineye ait olmakla birlikte diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiraya verilen ve kiracıları tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlardır.

3.2.5. Kira Süresi ve Bedelin Tespiti

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 64. maddesinin birinci fıkrasında “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi on yıldan çok olamaz” denilmektedir. Ancak, taşınmaz malların 10 yıldan fazla kiraya verilebilmesi için;

- Turistik tesis kurulacak yerler ile turistik tesisler,
- Enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler,
- Doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler 10 yıldan uzun süreli kiraya verilebilmektedir.

Tahmini kira bedelinin tespitinde rayiç bedel esas alınır. Bu bedel, tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerin % 5 'inden az olmamak üzere idarece doğrudan, tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz için beyanda bulunulmamış ise bedel, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak tespit ve hesap edilir.

Ayrıca 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketlerince ve bakanlık merkez elemanlarınca tespit edilen rayiç bedel, tahmin edilen bedel olarak öngörülebileceğinden, bu yolla değer takdir edilen taşınmaz mallar için ayrıca kıymet takdiri yapılmaz. Hazine arazilerinin kiralanmasında değer tespiti ve kiralama usulleri 4. bölümde incelenmiştir.

3.2.6. Kiraya Verilmesi Yasak Olan Yerler

300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, kiraya verilmesi mümkün olmayan taşınmaz mallar aşağıda belirtilmiştir.

1. Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmaz mallar,
2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar,
3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,
4. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca; milli park, tabiat parkı tabiat anıtı, ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve çevre ve orman bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
5. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmaz mallar,
6. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun olmayan taşınmazlar,
7. 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

8. 5393 sayılı Belediye Kanunun 79. maddesinin 2. fıkrası kapsamında kalan taşınmazlar,
9. İbadet yerleri,
10. İlan edilmiş özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar,
11. Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar,
12. İl özel idarelerince kiraya verilmesi gereken, su üretim yerleri ile kaynak ve yer altı suları,

kiraya verilemez iken, 7, 8, 10 ve 12. maddelerde belirtilen taşınmazların kiralanmasına yönelik belirtilen talepler ilgili kurumlara yönlendirilmektedir.

3.2.7. Diğer Kiralama İşlemleri

300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre; Hazine kendine ait tarım arazilerini yetersiz veya hiç toprağı bulunmayan çiftçilere kiraya vermektedir. Bunun için öncelik sırasında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak, hiç toprağı olmamak, aile başkanı olmak gibi özellikler aranmaktadır.

Diğer bir kiralama ağaçlandırılacak arazilerin kiraya verilmesidir. Bunun için öncelikle imar planlarında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan yerler kiraya verilmektedir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan kıyı, sahil şeridi ve dolgu alanlarının kiraya verilmesinde Kıyı Kanunu ile Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılır. Bu alanların kiralanmalarında yetkili merciler Maliye Bakanlığı veya Defterdarlık yetkili kılınmıştır.

3.3. Ecrimisil ve Tahliye

3.3.1. Tanım

Ecrimisil; bir taşınmaz malın malikinin gerek açık gerek kapalı muvafakat olmaksızın başka bir şahıs tarafından işgali üzerine, mülk sahibinin işgal edenden isteyeceğı tazminattır (Kardeş, 2004).

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis,

Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği'nin 2. maddesinde ecrimisil; Bir malın, sahibinin rızası dışında ve onun bu malı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramayacağı söz konusu edilmeksizin bu maldan işgal, tasarruf, veya her ne şekilde olursa olsun yararlanması sebebiyle idarece talep edilen ve fuzuli şagil tarafından ödenen tazminat olduğu belirtilmektedir.

Tanımdan anlaşılacağı gibi taşınmaz malı işgal edene “fuzuli şagil” denilmektedir. Aynı yönetmeliğin 2. maddesine göre fuzuli şagil kusuru aranmaksızın kendisine ait olmayan ve sahibinin de rızası ve muvafakati bulunmayan bir malın zilyetliğini eline geçiren, elinde tutan ve her ne şekilde olursa olsun bu maldan tasarrufta bulunan kimsedir.

Ecrimisilde izinsiz olarak kullanılan bir mal vardır. Malın sahibinin bu malın kullanılmasından dolayı zararı olup olmadığına bakılmamaktadır.

Ecrimisil ile kira birbiri ile karıştırılmamalıdır. Çünkü kirada; Devlet mallarının bir yönetim biçimi olup, taraflar arasında düzenlenmiş bir sözleşme vardır. Ecrimisil, mal sahibinin taşınmaz malı fuzulen işgal edenden isteyeceği bedel, o taşınmaz malı geçmişte kullanmış olmasının karşılığıdır. Halbuki kira malın gelecekteki kullanılmasının karşılığıdır. Kira geleceğe, ecrimisil geçmişe yöneliktir.

Eski uygulamalarda ecrimisil kira benzeri sayılmakta ve çıkan ihtilaflar, kiraya benzer bir biçimde çözülmekte iken Devlet İhale Kanunu ve ifade edilen yönetmeliğin yürürlüğe girmesi ile ecrimisil konusuna yeni boyutlar kazandırılmış, ecrimisil kiradan çok kullanım tazminatına benzer bir hal almıştır (Sabır, 1989).

Taşınmaz malların işgali bir taşınmaz malı kullanmak ve yararlanmak amacıyla olabileceği gibi taşınmaz mal üzerinde inşaat yapmak, bina ve tesisler kurmak ve taşınmaz malın kira süresi bittiği halde, kullanmaya devam edilerek de yapılabilmektedir.

3.3.2. Ecrimisilin Tespit ve Takdir Edilmesi

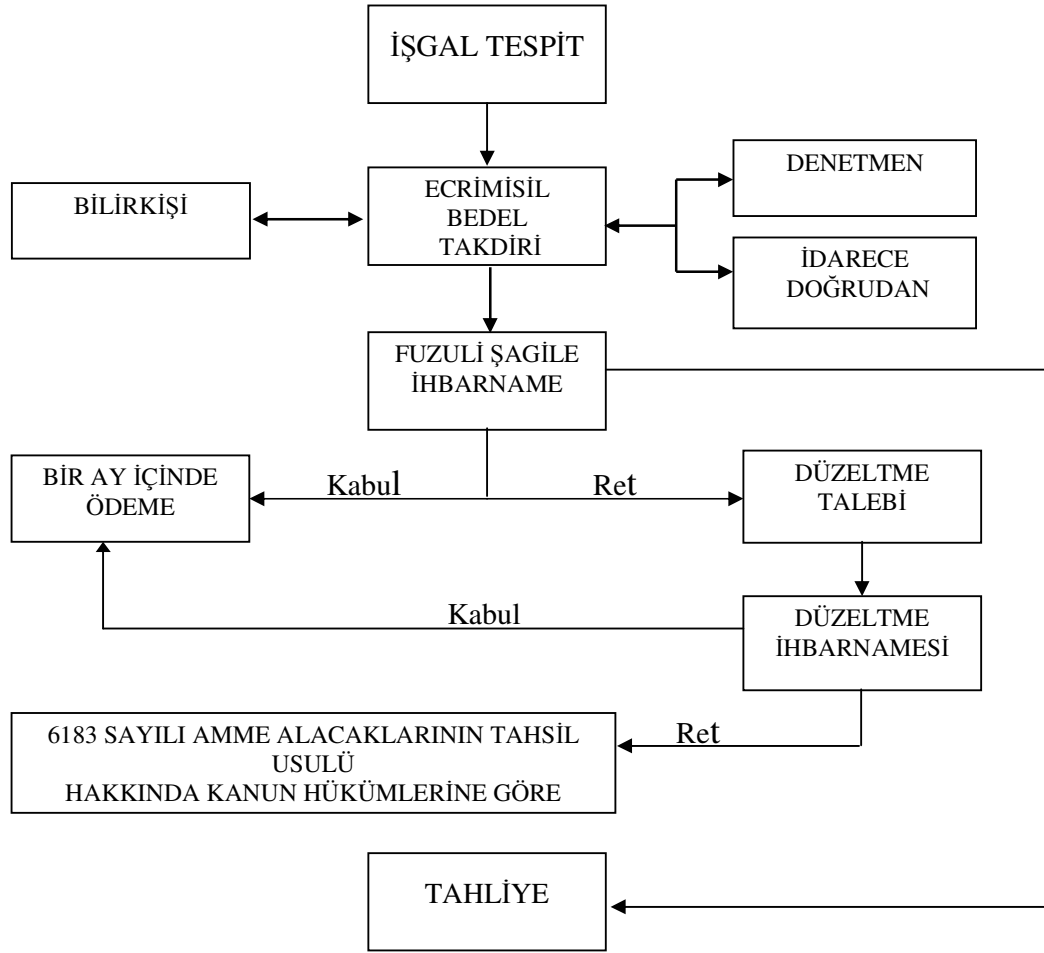
Devlete ait bina veya arazilerin fuzuli işgale uğrayıp uğramadığını anlayabilmek için önce bu yerlerin tespit edilmesi gerekir. Tahsis, kira veya satılmadığı bilinen Hazine taşınmaz malların işgal edilme olasılığı yüksek olduğundan Milli Emlak memurlarınca taşınmaz malların mahalline gidilerek, işgale uğrayan taşınmazların;

- Kimin işgalinde olduğu,
- İşgal şeklini,
- İşgal süresini,
- İşgal olunan arazinin yüzölçümünü,
- Diğer gerekli bilgileri ,

ilgili tutanağa düzenlenmek suretiyle tespit edilir (Sabır, 1989).

İşgale uğrayan taşınmazın tespiti halinde Ecrimisil bedeline ilişkin bilgiler, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden temin edilir. Elde edilen bilgiler dikkate alınarak, Hazine taşınmaz mallarının ihalesi ile ilgili kıymet takdir komisyonlarınca değerlendirilerek ecrimisil kıymet takdirleri yapılır. Ecrimisil bedellerinin rayice uygun olmasına dikkat edilir. Düşük bedel Hazine zararına, yüksek bedel ise, şikayetlere sebep olduğundan dava konusu olmaktadır.

Saptanan ecrimisil tutarı fuzuli şağile ihbarname ile tebliği edilir. Ecrimisilin tebliğ tarihinden başlayarak bir ay içinde ödenmesi gerekir. Ancak şağil bu süre içinde düzeltme talebinde bulunabilir. Bu istem bir ay içinde defterdarlık veya mal müdürlüklerince incelenir ve sonucu ilgililere bir ihbarname ile bildirilir. Vadesinde ödenmeyen ecrimisil 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilir. Kısaca konu, Şekil 3.1’de görüldüğü üzere, Milli Emlak Dairesi Başkanlığındaki Ecrimisil İşlemleri Akış Şemasında özetlenebilir.



Şekil 3.1 Ecrimisil İşlemleri Akış Şeması

818 sayılı Borçlar Kanunun 135. maddesinde “Borç bir senetle ikrar edilmiş veya bir hüküm ile sabit olmuş ise yeni müddet daima on yıldır.” denilmektedir. Bu hükme göre ecrimisilde zaman aşımı on yıl kabul edilir.

3.3.3. Tahliye

Tahliye işlemi, 3091 sayılı 4.12.1984 tarihli Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun ile bu kanunun uygulanmasına dair yönetmelik hükümlerine göre yapılmaktadır. Kanunun 4. maddesine göre, ilgililer, tecavüz veya müdahalenin yapıldığını öğrendikleri tarihten itibaren altmış gün içinde valilik veya kaymakamlığa başvururlar. Buna göre kamu idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, bunlar tarafından idare olunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlere yapılan tecavüz ve müdahalelerin, merkez ilçelerde valilikçe, diğer ilçelerde kaymakam tarafından önlenmesine karar verilir.

3091 sayılı kanunda öngörülen zaman aşımı nedeni ile işgali önlenemeyen taşınmaz malların tahliyesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75. maddesine göre “İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” denilmektedir. Bu hükmün uygulanmasında zaman aşımı bulunmamaktadır.

3.4. İrtifak Hakları

3.4.1. Tanım

Devlet, mallarını kira dışında başka yollarla da değerlendirebilir, irtifak hakları kurabilir yada işletme hakkını devredebilir. Bunun karşılığında gelir elde eder. İrtifak hakkı 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 779. maddesine göre “Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar” şeklinde açıklanmıştır. Bu açıklamaya göre, irtifak hakkında arada kişiler yoktur. İki adet taşınmaz vardır. İrtifak hakkı bir taşınmazın lehine diğerinin aleyhine tesis edilmektedir.

İrtifak hakkı ayrıca malikinin üçüncü bir kişiye, taşınmaz malın altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut taşınmaz malı muhafaza etmek yetkisine de denmektedir. Bu durumda bir taşınmaz mal ve bu taşınmaz malda yapı yapacak veya onu muhafaza edecek bir kişi vardır. Hazineye ait taşınmaz mallarda, daha çok bu şekilde irtifak hakları tesis edilmektedir.

Bir diğer aynı hak ise intifa hakkıdır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 803. maddesine göre, İntifa hakkı sahibi zilyetlik, kullanmak ve yararlanmak haklarına sahip olup, malın idaresi de kendisine aittir. İntifa hakkı sahibi, malı olduğu gibi korumaya ve bakmaya, gereken onarımları yapmaya mecburdur.

Medeni kanunun 823. maddesinde Oturma hakkı tesisi; bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma hakkıdır.

Medeni kanunun 826. maddesinde bahsedilen Üst hakkı tesisi; malikin üçüncü kişiye, taşınmaz malın altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisini vermesidir.

Medeni kanunun 837. maddesinde Kaynak hakkı; başkasının arsasındaki kaynak üzerinde hakkı bulunan kimse, bu arsa malikini, suyun alınması veya akıtılmasına katlanmakla yükümlü olmasıdır. Ayrıca malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı yada geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir.

3.4.2. Hazine Arazilerine İrtifak Hakkı Kurulması

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca çıkarılan yönetmeliğin 72. maddesine göre; Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar üzerinde Medeni Kanun'a göre azami 49 yıla kadar irtifak hakkı (sükna hakkı hariç) tesis edilebilir. Bu taşınmaz mallar üzerinde gayrimenkul mükellefiyeti ve gayrimenkul rehini tesis edilemez.

Yine yönetmeliğin 72. maddesine göre irtifak hakları belli amaçlar doğrultusunda kurulabilir. Bunlar kamu yararı amaçlı irtifak hakları, Turizm amaçlı irtifak hakları, Eğitim amaçlı irtifak hakkı tesisi, Sağlık amaçlı irtifak hakkı tesisi, Sosyal amaçlı irtifak hakkı tesisi, Yatırımları teşvik amaçlı irtifak hakkı tesisi, Fuarçılık ve Sergileme amaçlı irtifak hakkı tesisi, Kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımları teşvik amaçlı irtifak hakkı tesisleridir.

Devlet taşınmaz malları üzerinde mülkiyet dışında ayni hak kurulması 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesine göre pazarlık yöntemiyle yapılmaktadır. Aynı kanunca çıkarılan yönetmeliğin 73. maddesine göre, irtifak hakkı tesisi ihalelerinde bedel ve miktar ne olursa olsun, ihaleden önce Maliye Bakanlığından izin alınması zorunludur.

24/04/2004 tarih ve 25412 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmeliğin 75. maddesine eklenen “D” bendine göre; Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmeden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kullanım izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için, bedeli karşılığında bir yıla kadar ön izin verilebilir. Gerekli hallerde bu süre bedeli karşılığında uzatılabilir.

Ayrıca yönetmeliğin 75. maddesinin “D” bendine göre; “İlk yıl ön izin bedeli; varsa taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen tesisin yatırım (proje) tutarının %0,5 (bindebeş)’inden veya taşınmazın emlak vergisi asgari metrekare vergi değerleri esas alınarak hesaplanan değer %1 (yüzdebir)’inden az olmamak üzere idarece tespit edilir.” denilmektedir.

3.4.3. İrtifak Hakkı Bedel Tespiti

İrtifak hakkına konu Hazine taşınmaz malının ilk yıl irtifak hakkı bedelinin tespitinde irtifak tesis edilen amaca göre farklı esaslar uygulanmaktadır. Kamu yararı amaçlı irtifak haklarında irtifak hakkı bedel hesabı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı kanunla değiştirilen 30. maddesinde belirtilen esaslara göre yapılmaktadır.

Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmeliğin 73. maddesinde ilk yıl irtifak hakkı bedel tespitinin nasıl yapılacağı açıklanmaktadır. Buna göre eğitim, sağlık, sosyal, yatırımları teşvik, fuarcılık ve sergileme amaçlı irtifak hakkı tesisinde tahmin edilen bedel, Hazine taşınmaz malın üzerinde yapılması öngörülen proje tutarının %5 (Binde beş)’i üzerinden hesaplanır. Tespit edilen bu bedel emlak vergisi asgari metrekare vergi değerleri esas alınarak hesaplanan değer %1 (Yüzde bir)’inden az olamaz. Sosyal amaçlı irtifak haklarından yukarıdaki oranlar %50 indirimli uygulanır.

Turizm amaçlı irtifak hakkı tesisinde bedel, Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre Turizm Bakanlığı’nca tespit edilir. Turizm alan ve merkezleri dışında kalan Devlet ormanlarında, turizm yatırımları için tesis edilecek irtifak hakkında bedel “Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre belirlenir.

Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 75. maddesine göre, ilk yıldan sonraki irtifak hakları bedelleri, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) toptan eşya fiyat endeksinde meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın bir önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle belirlenecek bedel üzerinden tahsil edilir.

Ayrıca Hazine taşınmaz malları üzerinde eğitim ve sağlık ile fuarcılık ve sergileme amaçlarıyla kurulan irtifak haklarına konu olan tesislerin yıllık hasılatı üzerinden %001 (Bindebir) oranında pay alınmaktadır.

4. bölümde irtifak hakkı tesisi kurulmuş iki örnek üzerinde, İrtifak hakkı kurulma süreci ve işlemleri ayrıntılı olarak incelenmiştir.

3.5. Satış

3.5.1. Tanım

Genel olarak satış borçlar kanununda düzenlenmiştir. Satış karşılıklı sözleşmelerden olup, satış sözleşmesinde taraflardan biri mal, diğeri de bedel verir. Satış sözleşmesinde iki tarafa da borç yüklenmektedir.

Devlet gereksinimi olmaksızın bağış, miras yada çeşitli kanunlara göre intikal eden malları, tasfiye etme isteği ile satış yapmak istemekle beraber, Devletin taşınır veya taşınmaz malları elden çıkarmada en önemli amacı gelir elde etme isteğidir (Süslü, 1996).

Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili değişik kanunlarda hükümler bulunmakla beraber, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 18.07.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin genel hükümler bulunmaktadır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu kanunun 74. maddesi ne istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil Ve Tahliye Yönetmeliğinde genel olarak Hazineye ait taşınmazların ihale yöntemiyle satışı düzenlenmiş olup, 4706 sayılı kanun ve 4916 sayılı kanuna göre mevcut mevzuat hükümleri yürürlükten kaldırılmamış, ilave bazı düzenlemeler getirilmiştir. 4706 sayılı kanunun amacı; Hazineye ait taşınmaz malların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması ve Bakanlar Kurulu kararı ile satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların satış işlemlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.

3.5.2. Taşınmaz Mal Satışında Yetkiler

1050 sayılı Muhasebe-İ Umumi Kanununun 24. maddesinde” Devlete ait taşınmaz mallardan değeri yılları bütçe kanunlarında saptanan alt sınırdan düşük olanlar Maliye ve Gümrük Bakanlığı’nca, alt ve üst sınırlar arasında kalanlar bakanlar kurulunca satılır; üst sınırı aşanların satışı yasayla olur.” hükmü yer almaktadır.

Maliye Bakanlığı’ndan izin alınmadan satışa çıkarılabilecek taşınmazlar, 09.03.2004 tarihli ve 276 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilmektedir. 4706 sayılı kanuna istinaden yapılan her türlü satış işlemlerinde ise Maliye Bakanlığı’ndan izin alınması gerekmektedir. Hazineye ait taşınmazlardan, tahmin edilen bedeli 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 76. maddesi gereğince her yıl genel bütçe kanunun İ cetvelinde belirtilen sınırın dört katına kadar olanları satışa çıkarmaya izin vermeye ve il merkezlerinde yapılan ihaleleri onaylamaya defterdar/milli emlak dairesi başkanı, ilçelerde ise kaymakam yetkilidir. Defterdarlar ve Milli Emlak Dairesi Başkanları bu yetkiyi bir alt kademeye veya kaymakamlıklara devredemez.

3.5.3. Hazine Arazilerinin Satış Usulleri ve Bedel Tespiti

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “a” bendine göre; her yıl bütçe kanunu ile belirlenen parasal sınıra kadar tahmin edilen bedeli olan taşınmaz malların satışı pazarlık yöntemi ile yapılabileceği belirtilmektedir.

Ancak 74. maddesi ne istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 57. maddesinde; “Kanunun 51’inci maddesinin “a” bendine göre her yıl genel bütçe kanununda gösterilecek parasal tutar içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz.” hükmü yer almaktadır.

Taşınmaz mal satışlarında, tahmin edilen bedeli, Kanunun 45. maddesine göre her yıl genel bütçe kanunu ile belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda açık teklif usulü, bu sınırı geçenlerde kapalı teklif usulü uygulanır.

Buna göre, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre Hazineye ait taşınmaz satışlarında sadece kapalı ve açık teklif usullerine göre ihale yapılması mümkündür.

Aynı yönetmeliğin 34. ve 38. maddelerine göre kapalı ve açık teklif usulü ihalelerde alıcı çıkmaması durumunda veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda ihale yine aynı usulle açılır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 9. maddesine göre taşınmazın tahmin edilen bedelinin idarelerce tespit edileceği veya ettirileceği, ilgili yönetmeliğin 8. maddesine göre ise bu hükme ilaveten bedel tespitinde rayiç bedelin esas alınacağı belirtilmektedir.

Bu bedel; tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacaksa o yılda, satış ve trampada aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz mal için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerden az olmamak üzere idarece doğrudan, tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz mal için beyanda bulunulmamış ise, bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak, tespit ve hesap edilmektedir.

Tespitin idarece doğrudan yapılması halinde de gerekirse bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de soruşturulabilmektedir. Satış işleminde değer tespiti ile ilgili ayrıntılı inceleme iki örnekle 4. bölümde yapılmıştır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 57. maddesine göre, satış ihalelerinde bedel peşin olarak ödenirken, 4706 sayılı kanunun 4916 sayılı kanunla değiştirilen 5. maddesine göre, Hazineye ait taşınmaz malların satış bedellerinin taksitle de ödenebileceği hükmü getirilmiştir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanuni faizi ile birlikte ödenebileceği belirtilmektedir.

Alıcı yönetmeliğin 23. ve 41. maddelerine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde taşınmaz satış bedeli ile KDV ve kendine düşen diğer vergi, resim ve giderleri ödemek zorunda iken, 4706 sayılı kanunla ödeme taksitlendirilmekte ve kanunun 7. maddesine göre “Hazineye ait taşınmaz malların satış, devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tâbi tutulmaz.” hükmü getirilmiştir. Ayrıca yine 4706 sayılı kanunla 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununda yapılan değişiklikle Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinde KDV alınmayacağı belirtilmektedir.

4706 sayılı kanunun 4. maddesinin 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı kanunun 3. maddesi ile değişiklikle;

- Organize hayvancılık amaçlı kullanıma yönelik olarak, gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,
- Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere, bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,
- Borsa yapılmak üzere, ticaret borsalarına,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşları ılir kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Teknoloji geliştirme bölgelerinde, yönetici şirkete,
- Toplu konut üretmek amacıyla, TOKİ' ye,

492 sayılı Harçlar Kanunun 63. maddesinde yer alan harca esas değeri üzerinden satış yapılmaktadır. Harç; vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanmaktadır.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile bu Kanunda değişiklik yapan 4916 sayılı kanuna istinaden çıkarılan 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel tebliğinde doğrudan satışı yapılabilecek Hazine taşınmazları belirtilmiştir.

Buna göre;

- Yabancı devletlere satış,
- Sınırlı ayni hak sahiplerine satış,
- Hissedarlara satış,
- Köy yerleşme alanlarında satış,
- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara satış,
- Kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış,
- Tapu fazlalıklarının doğrudan satışı,

- Serbest bölge olarak belirlenen alanlarda kalan Hazine taşınmazlarının satışı,
- Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere taşınmaz satışı doğrudan yapılabilir.

3.5.4. Satışı Yapılamayacak Taşınmaz Mallar

Hazineye ait taşınmazların satışını düzenleyen 150 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde satılamayacak taşınmaz mallar geniş şekilde sayılmıştır.

- Tahsisli taşınmaz mallar,
- İmar planında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmaz mallar
- Bakanlığın yada genel bütçeli kuruluşların gelecekteki ihtiyaçları için gerekli olduğu anlaşılanlar,
- Orman kanununa tabi olan yerler,
- Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler,
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait koruma sınırları dahilindeki taşınmazlar,
- Birinci derecede kara askeri yasak bölgeleri ile güvenlik bölgelerinde kalan taşınmazlar,
- Teferruğ yolu ile edinilip, edinme yılı bir yılı geçmemiş taşınmazlar,
- Kamulaştırma yolu ile edinilip amacıyla kullanılmadığı için boş kalan yerlerden 2942 Kamulaştırma Kanunun 23. maddesinde yazılı süresi dolmamış olanlar,
- Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş ve hak süresi dolmamış bulunanlar,
- Turizm alan ve merkezlerinde, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış bulunan ve Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
- Hazineye ait olup 15/5/1959 tarih ve 7269 sayılı Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun amaçlarında kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilen yada tahsis edilen taşınmazlar,
- Orman sınırları dışına çıkarılarak Hazine adına tescil edilen ve Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,

- Milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Tarım Orman ve Köy işleri Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
- Deniz, göl ve nehir kıyılarındaki yerlerden olup da henüz uygulama imar planları yapılmamış taşınmazlar,
- Hazineye miras yoluyla hisseli olarak geçip, iştirak halindeki mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüşmemiş olan taşınmazlar,
- Özel kanunlar gereği, özel amaçlarla tahsisi ve kamu kurum ve kuruluşlarına devri verilmesi gereken taşınmazlar,
- Tapu tahsis belgesi verilenler ile bir kısmına tapu tahsis belgesi verilmiş olup henüz tapusu verilmediği için ifrazı yapılamamış olan taşınmazlardaki fazlalıklar,
- Taşınmazın bir kısmının satışının istenilmesi durumunda ifrazı Hazine lehine olmayan ve imar kanununa göre ifrazı mümkün olmayan taşınmazlar,
- İmar planlarında yol, çocuk bahçesi, meydan, otopark, park ve yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılmış olan taşınmazlardır.

3.5.5. Özel Kanunlara Göre Yapılan Satışlar

Devlete ait taşınmaz mal satışlarında gerçek ve tüzel kişilere yapılacak satışların dışında bazı özel kanunlara göre de taşınmazların satışları gerçekleştirilmektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 4650 sayılı kanunla değişen 30. maddesine göre, kamu kurum ve kuruluşlarına satış yapılmaktadır. Kamu tüzel kişilerinin veya kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi tarafından kamulaştırılamayacağından idarelerin, kanunlarla yapmak yükümlülüklerinde oldukları kamu hizmetleri ile faaliyetlerinin yürütülmesinde zorunlu olarak Hazineye ait taşınmazlara ihtiyaç duymaları durumunda kamu kurumuna taşınmazın satışı gerçekleştirilmektedir.

4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna göre satış kapsamına sadece Hazineye ait tarım arazileri girmekte olup, kiracılara, hissedarlara, tarımsal amaçla kullananlara doğrudan satış yapılabileceği gibi bu uygulamadan yararlanamayacak olup ta kanunda belirtilen şartları taşıyanlar ihale yolu ile tarım arazisi satın alabilmektedir.

Bahsedilenler dışında aşağıda belirtilen kurumlara da ilgili kanunlara göre Hazine taşınmaz mallarının satışları yapılabilmektedir.

1. Ticaret, Sanayi, Ziraat Odaları ve Borsalara satış
2. Afet bölgelerinde dağıtım sonucu arta kalan taşınmaz malların satışı,
3. Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli taşınmazların satışı,
4. Adalet hizmetlerine tahsisli yerlerin satışı,
5. Kamu yararına çalışan derneklere taşınmaz mal satışı.

3.6. Devir ve Terk İşlemleri

3.6.1. Tanım

Devir, bir malın mülkiyetini veya sorumluluğunu bir başkasına geçiren bir işlem olup, buna göre satış, hibe, trampa gibi mülkiyet nakleden işlemler veya kira, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi gibi kullanım veya tasarrufu bir başkasına bırakan işlemlerin tümünü kapsamaktadır. Devir işlemleri bedelli yapılabileceği gibi bedelsizde yapılabilmektedir. Terk işleminde ise, mülkiyet veya sorumluluğun nakli söz konusu değildir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

Hazine hukuku açısından devir ve terk tanımlarının özel bir tanımı yapılmamış olup, hangi işlemin devir veya terk olduğu konusunda açıklık bulunmamakla birlikte, uygulamada Hazine taşınmazlarının mülkiyetinin veya dağıtım ve tasarruf hakkının, kamu tüzel kişileri ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine bir kanun hükmüne dayanılarak bedelli veya bedelsiz verilmesine devir denilmektedir (Kardeş, 2004)

Buna göre taşınmazın kullanım hakkı ile beraber mülkiyetini de devredilene geçiren işlemler devir, verilen taşınmazı özel mülkiyete konu olmaktan çıkaran yada tapu sicilindeki kaydın terkinini gerektiren işlemler terk olarak nitelendirilmektedir.

3.6.2. Devir İşleminde Yetkili Kuruluşlar ve Bedel Tespiti

Devir işlemleri, çeşitli kanunlarda yer alan hükümler uyarınca yapılmakta olup, ilgili kanunda devre kimin yetkili olduğu belirtilmemiş ise 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname gereğince Hazinesinin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların devri konusunda Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Devir işleminin bedelli veya bedelsiz yapılacağı ilgili kanun hükmüne göre belirlenmektedir. Ancak ilgili kanunda bedelli olup olmadığı açıkça belirtilmemiş ise, taşınmaz bedeli karşılığında devredilir.

Devir bedeli ilgili kanunda yer alan hükümlere göre tespit ve takdir edilmektedir. Ancak ilgili kanunda bu konuda hüküm bulunmaması halinde devir yapacak mal sahibi idarenin, taşınmaz satışlarındaki usul ve esaslara göre tespit ve takdir yapması gerekmektedir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005).

Bu durumda, Hazine taşınmazlarının devrinde bedelin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 13. ve bu kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi, Ecrimisil Ve Tahliye Yönetmeliğinin 10. maddesine göre kurulan komisyon tarafından; anılan kanunun 9. maddesinde belirtilen esas ve usullere göre takdir edilmesi gerekmektedir.

3.6.3. Kanunlara Göre Yapılan Devir İşlemleri

29.01.2004 tarih ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun bedelsiz yatırım yeri tahsisini düzenleyen 5. maddesinde; bu kanunun 2. maddesinin “b” bendi kapsamında kalan DİE tarafından 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi tutarı 1.500 \$ veya daha az olarak belirlenen ve 2003 yılı sosyo ekonomik gelişmişlik endeksi eksi olan illerde en az otuz kişilik istihdamı öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere; Hazineye, belediyelere ve il özel idarelerine ait arazi ve arsalar bedelsiz olarak devredilmektedir.

Arsa ofisinin kaldırılması ile 29.04.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi kanunun adı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiş ve kanundaki görevler Toplu Konut İdaresine geçtiği önceki bölümde bahsedilmiştir. 1164 sayılı kanuna göre herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş ve Maliye Bakanlığının değişik ihtiyaçları için gerekli olan arsa ve araziler hariç olmak üzere TOKİ'nin talebi ve Maliye Bakanlığının müşterek teklifi ve başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ile Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilir.

29.06.2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun,

03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla değişik 5. maddesinin altıncı fıkrasında; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, bakanlıkça tespit edilecek alanlarda bulunan, Hazineye ait taşınmazlardan 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak yada genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu taşınmazlar belediyelerce hak sahibi kişilere rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.” hükmü yer almaktadır.

24.02.1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, kapsamında bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belediye ve valilikler adına tescilini, Hazinesinin özel mülkiyetindeki arsa ve arazilerin bu kanuna göre, hak sahibi olan kişilere verilmesi ve bu kanuna göre yapılacak ıslah imar planı uygulamalarında Hazine taşınmazlarından düzenleme ortaklık payı kesilerek, terkin ve bedele çevrilerek parsel malikleri aleyhine ipotek tesis ettirilmek suretiyle gerçek kişilere devredilmesi ile ilgili hükümleri içermektedir.

Bunların dışında aşağıda sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına ilgili kanunlara göre devir yapılmaktadır.

- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre Hazine arazilerinin 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2. maddesinin “b” bendi kapsamındaki illere bedelsiz devri,
- 442 sayılı Köy Kanununa göre yapılan devirler,
- 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre yapılan devirler,
- 775 sayılı Gecekondu Kanuna göre yapılan devirler,
- 4486 sayılı Teknik Ziraat ve Teknik Bahçıvanlık Okulları Kanunu kapsamındaki devirler,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanuna göre yapılan devirler,

- 5516 sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanuna göre yapılan devirler,
- 5539 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanununa göre yapılan devirler,
- 7269 sayılı Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre yapılan devirler,
- 2510 sayılı İskan Kanununa göre yapılan devirler,
- 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa göre yapılan devirler,
- 6831 sayılı Orman Kanunun 63. maddesine göre yapılan devirler,
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre yapılan devirler,
- 6200 sayılı Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanuna göre yapılan devirler,
- 351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Kanununa göre yapılan devirler,
- 580 sayılı Milli Prodüktivite Merkezi Kuruluş Kanununa göre yapılan devirler,
- 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna göre yapılan devirler.

3.6.4. Terk İşlemleri

Daha öncede bahsettiğimiz gibi terk işlemlerinde mülkiyetin devri söz konusu olmaz. Burada kamu yararı açısından yol, yeşil alan, meydan, çocuk bahçesi, park, otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan parseller veya parsellerin bir kısımlarının mülkiyeti tapudan terkin edilir. Terk işlemlerinde 3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesine göre terk işlemleri yapılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesine göre imar planlarında yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu, ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkullar ile askeri yasak bölgeler,

güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk silahlı kuvvetlerine ait yerler hariç, Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar valiliğin ve belediyenin teklifi, Maliye Bakanlığı'nın onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeye, belediye ve mücavir sınırları dışında da özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesinde; "Bu şekilde edinilen arazi ve arsalar amacı dışında kullanılamaz ve satışı yapılamaz. Bu konuda tapu kütüğünün beyanlar hanesine ilgili şerh konulur." hükmü yer almaktadır.

4. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ, HAZİNE ARAZİLERİNİN SATIŞ, KİRALAMA, İRTİFAK HAKKI TESİSİ VE ECRİMİSİL İŞLEMLERİNDE DEĞER TESPİT İŞLEMLERİ, SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

4.1. Taşınmaz Mal Değerlemesi

Taşınmaz mal (gayrimenkul) sektörü; ülkemizin en önemli sektörlerinden birisi olmasına ve halkımızın gayrimenkule olan ilgisi bilinmesine rağmen, ülkemizde bu sektörün kurumsallaşması konusunda çok fazla bir mesafe kat edilememiştir. Kurumsallaşmaya yönelik nispeten ciddi adımların atıldığı alan ise hükümetlerce sosyal bir mesele olarak algılanan “konut finansmanı” olmuştur. Ancak, bu konuda çağdaş bir finansman tarzı oluşturulamamış, büyük ümitlerle kurulan TOKİ ve çıkarılan Toplu Konut Yasası, sistemi yeniden dizayn etmek yerine mevcut sorunlara geçici çözümler getirmeye yönelik olmuşturlardır (Alp, Yılmaz, 2004).

Ülkemizdeki ekonomik belirsizlik taşınmaz sektörünün önemli bir sorunu olmuştur. İnsanlar enflasyon ve faizlerin yükselmesi nedeni ile taşınmaz sektöründen daha faiz, bono, döviz gibi yatırımlara yönelmiş olmakla beraber son yıllardaki enflasyonun hızlı yükselişinin duraklaması, insanların çoğunun konut sahibi olamaması nedenlerinden dolayı, taşınmaz mal sektörü gündeme oturmuş, buna bağlı değerlendirme konusunun ciddiyeti anlaşılmaya başlanmıştır.

Bu nedenle taşınmaz mal değerlendirilmesi; zamanla önemi anlaşılmakta olan bir konu olup, taşınmaz malın projesinin ve üzerindeki hakların durumuna göre uygun yöntemler kullanılarak, değerlendirme günündeki rayiç bedelinin tespit edilmesi işlemidir. Değer tahmini amacı ile gerekli bütün bilgi ve belgelerin toplanarak, bunların doğru değerlendirilmesi ve yorumlanması gerekmektedir.

Taşınmaz malın değer tespitinde o günkü piyasa koşullarında hiçbir sınırlama ve baskı altında kalmadan kişiler arasındaki alım ve satım işlemi rayiç bedeli belirler.

Bir parselin rayiç bedeli, alışılmadık ya da kişisel ilişkiler dikkate alınmaksızın, alışılmış piyasa koşulları içerisinde, herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatlarıdır.

Bir parselin rayiç değeri, toprağı ve araziye üzerindeki parçalarıyla, özellikle bina ve diğer ek yapı tesislerinin tamamını kapsar. Parselin ve onun yapı tesislerinin ne derece değer tespitine katılacağı, bunların rayiç bedeli nasıl etkileyeceğine bağlıdır. Değer tespitinde parselin rayiç bedelini etkileyen fiili, hukuki ve ekonomik tüm durumlar göz önüne alınmalıdır. Bunlar özellikle konum, nitelik, büyüklük, parselin şekli, altyapı durumu, fiili ve hukuken izin verilen kullanımın çeşidi ve büyüklüğüdür.

Rayiç bedel vergilendirme, alım satım işlemleri ve kamulaştırma çalışmalarında kullanılması amacı ile tespit edilmektedir. Ancak vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı değerlemeler objektif olamaması nedeni ile bunlara göre daha objektif olan alım satım amaçlı değerlemeler dikkate alınmaktadır. Geliştirilen yöntemler de alım satım amaçlı değerlemeler içindir (Arslanlı, 2005).

Rayiç bedelin tespitinde o proje yapı veya arsanın durumuna göre farklı yöntemler kullanılmaktadır. Bu yöntemler karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir yöntemidir. Bu yöntemler taşınmazın değerinin tespitinde tek başlarına kullanılabilecekleri gibi, birlikte de kullanılabilmektedirler.

4.1.1. Karşılaştırma Yöntemi

Yapılaşmış ve yapılaşmamış parseller için değer tespiti en açık olarak halihazırda alışılmış piyasa fiyatlarında ortaya çıkar. Bu nedenle yeterince karşılaştırma fiyatı mevcutsa , değer araştırması yöntemi olarak karşılaştırma yöntemi uygundur.

Yöntem özellikle yapılaşmamış parseller ile az yapılaşmış parseller için uygundur. Genellikle ulaşılabilir olan resmi satışı gösteren tapu kayıtları, satış sözleşmelerinden, müteahhitlerle yapılan kat karşılığı anlaşmalardan, emlakçılardan ve değerlemecinin kendi kişisel notlarından elde edilen bilgilere sahip olmak gerekir.

Parselin rayiç değerinin belirlenmesinde üç emsal parsel karşılaştırma için alınabilir. Parseller konum, kalite, yoğunluk ve fiyat seviyeleri bakımından birbiriyle uyumlu olmalıdır. Bu nedenle ilke olarak temel verilerin uyumuna göre temel bir fiyat karşılaştırması yapılır.

Karşılaştırma yönteminde ilk adım, benzer bir taşınmazın birim metrekare değerinin tespitidir. Daha sonra değerlendirme yapılacak taşınmazın alanı ölçülür ve bulunan birim metrekare bedeli ile çarpılır. Eğer değerlemesi yapılan taşınmaz mal karşılaştırılana

göre ilave unsurlara sahip ise bunlar da değerlemede artı değer olarak hesaba katılarak taşınmazın nihai ekspertiz değeri bulunur (Alp, Yılmaz, 2004).

Yapılaşmamış veya az yapılaşmış parseller derken yapılaşmış parsellerin değerlerinin belirlenmesinde üzerindeki binanın değer tespitinde karşılaştırma yönteminin uygulanması pek mümkün değildir. Çünkü o bölge içindeki arsalar aynı özellik gösterebileceği gibi binalar benzerlik göstermeyebilir. Bu nedenle binaların değerlemesinde daha çok maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmaktadır.

4.1.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, ayırık veya ikiz binalar, mal sahibinin kendisinin oturduğu evler, özellik arz eden endüstriyel, tarihi ve resmi binalar için uygundur. Taşınmazın değer tespitinde arsa değeri artı bina değerinin ayrı olarak belirlenmesi gerekir. Maliyet hesaplarında daha ayrıntılı olarak, her bir inşaat kalemi fiyatları üzerinden binadaki metrekare miktarına göre maliyet hesabı yapılabilir. Ayrıca nadirde olsa benzer binalarda kullanılan yapı malzemelerin fiyatları metrekare üzerinden karşılaştırılarak değer tespiti yapılabilir. Binanın yeni üretim maliyetinden o binanın teknik kötüleşme, fonksiyonel veya ekonomik değer kayıpları çıkarılması sonucu bina değeri bulunur. Teknik değer kaybı binanın yaş, bina eksiklikleri ve tahribatları nedeniyle üretim değerinden düşülmesi gereken miktardır.

Bunun dışında, bina değerinin belirlenmesinde kapalı hacmin metre küp için alışılmış üretim masrafları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınan verilere göre hesaplanabilmektedir. Ülkemizde maliyet hesaplamasında genellikle bu yöntem uygulanmaktadır.

4.1.3. Gelir Yöntemi

Yapılaşmış bir parselde topraktan ve ona ait yapı ve tesislerden gelir elde edilebiliyorsa, bu taşınmazın değer tespitinde gelir yöntemi uygulanmalıdır. Yani apartmanlar, dükkanlar, ofisler, iş hanları gibi kira getiren yapılar için bu yöntem uygulanmaktadır. Binanın değeri brüt kira geliri değildir (Flury, 1985). Bundan binanın amortismanları yani yaş, tahribat ve benzeri değer azaltıcı unsurla ve işletme masrafları düşüldükten sonra net gelir üzerinden bina değeri bulunmaktadır. Eğer bina kullanılamaz veya yeni mal sahibinin kullanımına uygun değilse bu takdirde yıkım masrafları da dikkate alınır.

Bir binanın kullanım süresi sınırlı olmakla beraber parselin kullanımı doğal herhangi bir tahribat dışında sınırsızdır. Bu nedenle bu yöntemde arsa değeri karşılaştırma yöntemine göre bulunup bina değerine eklenir.

Gelir yönteminin kullanılması için ön koşul, pazara uygun taşınmaz faiz miktarıdır. Bu ülkemizde bulunmamakla birlikte, benzer özellikte gelir getiren mülklerin kalan kullanım süreleri dikkate alınarak, gelir yöntemindeki hesaplamaların tersten yapılması ile bu kapitalizasyon oranı bulunabilmektedir. Çünkü binanın değeri bu kapitalizasyon oranının net gelire bölünmesi ile bulunmaktadır.

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazlar değerlendirilirken dikkat edilmesi gereken işlemler şu şekilde sıralanabilir; (Jaffe, Sirmans, 1989)

- Taşınmaz malın kira gelirlerinin hesaplanması,
- Taşınmaz malın kiraya verilememesinden dolayı oluşabilecek değer kayıplarının ortaya çıkarılması ve tüm gelirlerden efektif gelirin ortaya konması,
- İşletim masraflarının tahmin edilmesi ve hesaplanması, Net İşletme Gelirlerin (NOI) hesaplanması,
- Taşınmazın ekonomik yaşının hesaplanması ve bu seneler içindeki potansiyel tüm gelirler akışının ortaya çıkartılması,
- Uygun kapitalizasyon değerinin ve oranların seçilmesi.

Brueggeman ve Fisher gelir kapitalizasyonu için şu önermeyi yapmışlardır. Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmaz malların gelecekte kazandıracağı getiriler için yatırımcıların, bugün ödemeyi kabul edebileceği miktarın belirlenmesidir. Kapitalizasyon deyim olarak gelecekteki gelirin bugüne getirilmesi olarak açıklanabilir (Brueggeman, Fisher, 1993).

Kapitalizasyon Oranı = Net İşletme Getiriler (NOI)/ Taşınmazın Değeri buna göre;
Taşınmazın Değeri= Net İşletme Getiriler (NOI)/ Kapitalizasyon Oranı
işlemleri ile taşınmaz değeri tespit edilmektedir.

4.2. Hazine Arazilerinin Satış İşlemlerinde Usul ve Değer Tespiti

Hazine arazilerinin satış işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre, ihale usulü ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun

Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre, doğrudan satış şeklinde olmaktadır. Bu kanunlara istinaden İstanbul Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan iki adet satış işlemi incelenerek, satış işlemlerinde usul, değer tespit ve diğer bürokrasi işlemleri ilgili kanunlara göre ele alınmıştır.

4.2.1. 4706 Sayılı Kanuna Göre Satışı Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Bakırköy ilçesi, Cevizlik mahallesi, Hamam sokakta bulunan, 11 pafta, 93 ada, 43 parsel sayılı, 268,23 m² yüzölçümlü, bahçeli kagir apartman vasıflı, tamamı Hazine adına kayıtlı taşınmaz mal, 17.10.1997 tarihinde 49 yıllığına üzerine okul binası yapılmak üzere Koza Eğitim Hizmetleri A.Ş lehine İrtifak hakkı (üst hakkı) tesis edilmiş olup, şirket taşınmazı satın almak istemektedir.

Adı geçen şirket 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile bu Kanunda değişiklik yapan 4916 sayılı kanuna göre çıkarılan, 285 Sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine dayanarak parseli satın almak istemektedir. 285 sıra sayılı tebliğe göre, üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı talep edilmesi halinde, hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabileceği ve bu bende göre yapılacak satış taleplerinin Maliye Bakanlığı tarafından değerlendirilerek, sonuçlandırılacağı belirtilmektedir.

Buna göre taşınmaz mal ihaleye çıkarılmayacak ve başka şahısların taşınmazı satın alma durumu olamayacaktır.

2. bölümün “Taşınmaz Mal Satışında Yetkiler” başlığı altında ve 285 sıra sayılı tebliğde bahsedildiği üzere, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununa istinaden yapılan satış işlemlerinde, Maliye Bakanlığında izin alınması gerekmektedir. Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak-üst hakkı tesis edilen hak sahiplerinin, bu taşınmazların kendilerine doğrudan satışını talep etmeleri halinde, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca, taşınmazların, Maliye Bakanlığınca belirlenecek bedel karşılığında, irtifak-üst hakkı tesis edilen hak sahiplerine doğrudan satışının yapılabilmesi için, hak sahiplerinin üst

hakkından dolayı Hazineye herhangi bir (üst hakkı bedeli, hasılat payı, gecikme zammı vs.) borcunun bulunmaması gerekmektedir.

Buna göre Tablo 4.1’de gösterildiği gibi Milli Emlak Dairesi Başkanlığına bağlı Milli Emlak Müdürlüğü, Maliye Bakanlığına söz konusu şirketten yıllara göre tahsil edilen irtifak hakkı bedellerini form halinde göndermiştir.

Tablo 4.1 Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Üzerinde Kurulan İrtifak Hakkı Tesisi Nedeni İle Yıllara Göre Tahsil Edilen Bedeller

YIL	İrtifak Hakkı Bedeli (TL)	KDV(TL)	Gecikme Zammı (TL)	Tahsilat Durumu
1997	60.000.000,00	9.000.000,00		Tahsil Edildi
1998	108.240.000,00	16.236.000,00		Tahsil Edildi
1999	192.500.000,00	28.875.000,00	23.100.000,00	Tahsil Edildi
2000	240.630.000,00	41.000.000,00		Tahsil Edildi
2001	265.000.000,00	48.000.000,00		Tahsil Edildi
2002	406.000.000,00	74.000.000,00		Tahsil Edildi
2003	6.512.000.000,00	1.172.000.000,00	539.000.000,00	Tahsil Edildi

Satın alma talebinde bulunan şirketin Maliye Bakanlığına irtifak hakkından dolayı hiçbir borcunun bulunmamasının tespiti üzerine, bakanlığın onayı ile satış işlemlerine başlanılmaktadır. Satış işleminin en önemli ve ilk aşaması taşınmazın değer tespit aşamasıdır.

Şirket taşınmazın satışını 2003 tarihinde talep etmiş olup, taşınmaz 2005 yılında satılmıştır. Bu dönem içinde 2004 yılının irtifak hakkının ödenmesi gerekmektedir. Bu nedenle 2004 yılı irtifak hakkı olarak 7. yıl irtifak hakkı bedeli olan 6.512.000.000 TL’nin %28,5 oranında arttırılarak, 8.367.920.000 TL belirlenmiş ve şirketten satış öncesi tahsil edilmiştir. İrtifak hakkı bedel artırımının 2003 yılı yeniden değerlendirme oranına göre arttırıldığı görülmektedir. Yeniden değerlendirme oranı, yeniden değerlendirme yapılacak yılın Ekim ayında (Ekim ayı dahil) bir önceki yılın aynı dönemine göre DİE’nin Toptan Eşya Fiyatları Genel Endeksinde meydana gelen ortalama fiyat artış oranıdır. Bu oran Maliye Bakanlığınca Resmi Gazete ile ilan edilir. Yıllara göre belirlenen yeniden değerlendirme oranları Tablo 4.2’de gösterilmiştir.

Tablo 4.2 Yıllara Göre Yeniden Değerleme Oranları

1994 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	107,6%
1995 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	99,5%
1996 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	72,8%
1997 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	80,4%
1998 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	77,8%
1999 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	52,1%
2000 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	56,0%
2001 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	53,2%
2002 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	59,0%
2003 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	28,5%
2004 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	11,2%
2005 Yılı Yeniden Değerleme Oranı	9,8%

Yeniden değerlendirme oranları, yıllık kira artışlarında, irtifak hakkı bedellerinde, ecrimisil hesaplamalarında ve satış işlemlerinin bedel tespiti, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz mal için beyanda bulunulmadığı takdirde, emlak vergi değerini güncellemek için kullanılmaktadır. Yeniden değerlendirme oranları her yıl 213 sayılı Vergi Usul Kanunu genel tebliğlerinde belirtilmektedir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun 29. maddesi uyarınca, taşınmaz mallarda emlak vergisi değeri her yıl bir önceki yıl vergi değerinin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı miktarında artırılması suretiyle hesaplanmaktadır.

Taşınmazın, değer tespit aşamasında ilk olarak, arsa üzerindeki yapıların değer tespiti yapılmaktadır. Milli Emlak Dairesi Başkanlığında yapıların bedelinin tespit edilmesi işlemi, Teknik Büro adı verilen birimde çalışan mimar, inşaat mühendisi ve inşaat teknikerlerinden oluşan kadro tarafından yürütülmektedir. Yapıların değer tespitinde asgari olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlediği birim maliyetleri dikkate alınarak Maliyet yöntemi kullanılmaktadır. Söz konusu parsel üzerindeki yapının bedel hesabı Tablo 4.3'deki gibidir.

Tablo 4.3 Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Üzerindeki Yapının, 2005 Yılı Yapı Yaklaşık Değer Tespiti

	SINIF	BİRİM MALİYETİ	TOPLAM M ²	YAPI YAKLAŞIK DEĞERİ	YIPRANMA PAYI	ARSA PAYI HARİÇ DEĞERİ
BİNA	IV. Sınıf A Grubu Yapı	400 YTL.	1873	1873*400= 757.200 YTL	50%	378.600 YTL

285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre; zemin üzerindeki yapıların irtifak hakkı tesisinin sonunda Hazineye geçmesi gerekmektedir. Üst hakkı tesis edilen taşınmazın, üzerinde bulunan yapı Hazineye ait ise yapının tamamına kıymet takdir edilecektir. Ancak burada arsa üzerindeki yapı şirkete aittir. Bu nedenle Tablo 4.4'deki gibi farklı bir hesaplama yapılmaktadır. Bu işlemde, irtifak hakkı süresi sonu yani 49 yıl sonunda yapının Hazinesinin olacağı varsayılmakta, 49 yıl dolmadan biten irtifak hakkı tesisi süresince yapı üzerinde Hazinesinin ne kadar hakkı olduğu hesaplanmaktadır.

Tablo 4.4 285 sıra Sayılı Tebliğe Göre Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin, Zemininin Üzerindeki Yapı İçin Hazineye Ödenmesi Gereken Bedel Hesabı

Yapı Yaklaşık Maliyeti	378.600,00 YTL
İrtifak Hakkı Süresi	49 YIL = 588 AY
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	17.10.1997
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	02.03.2005
Süre Farkı	88 AY
Hazineye Geçmesi Gereken Kısım	88/588
Hazineye Ödenmesi Gereken Bedel	$(378.600 \times 88) / 588 = 56.661,44$ YTL

Toplam taşınmaz rayiç değeri için, arsanın da değeri bulunup 56.661,44 YTL eklenerek, taşınmazın toplam kıymet takdirinin hesap edilmesi gerekmektedir. Bunun için; o ilçeye bakan Milli Emlak Müdürlüğü gerekli verileri (imar, altyapı.. vb.) toplayarak, emsal var ise emsal ile karşılaştırma yaparak, emlak vergi değerinin altında kalmayacak şekilde, tahmini satış bedelini hesaplanmaktadır. Satış genel beyan döneminde ise o yılki, değil ise o yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı miktarı kadar emlak vergi değerinde artış yapılarak, arsa asgari birim metrekare değeri bulunur. Tahmini satış değeri bu değer altında olamaz.

Karşılaştırılacak emsal bir taşınmazın olmaması durumunda, Milli Emlak Müdürlüğü bilirkişiden veya kendi bünyesinde çalışan denetmenlerinden, fiyat araştırması yapmasını isteyebilir. Denetmen raporları ayrıntılı ve değerlendirme kriterlerine uygun olmakla beraber, ticaret odası bilirkişilerinden gelen raporlar son derece basit, dayanağı olmayan ve özen gösterilmemiş, sadece satış fiyatı yazan raporlardır. Milli Emlak Şefi, Milli Emlak Müdür Yardımcısı ve Milli Emlak Müdürü tarafından oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonu, bu verileri dikkate alarak, ancak yine kendi görüşlerine göre belli kriterlere bağlanmadan, satış fiyatlarını belirlemektedir.

Taşınmaz No: 34050100009

Karar Tarihi:11/04/2005

Karar No: 91

KIYMET TAKDİR KARARI

TAŞINMAZIN:

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bakırköy
MAHALLE/KÖY : Cevizlik Mahallesi
MEVKİİ :
CİNSİ :

CİLT/SAHİFE/SIRA/ : 6/559/
PAFTA/ADA/PARSEL : 11/93/43
YÜZÖLÇÜMÜ (M2) : 268,23
HAZİNE PAY/PAYDASI : 1 / 1
HAZİNE MİKTARI (M2) : 268,23

İL/İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m): Merkez

KIYIYA UZAKLIĞI (m):

İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ: Konut Alanı

PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI KAKS: ,00 TAKS: ,00 YÜKSEKLİK: ,00

BELEDİYE HİZMETLERİ:

YOL: X SU: X ELEKTRİK: X TOPLU TAŞIM: X KANALİZASYON: X HİÇBİRİ:

PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ?: EVET

VARSA MUHDESAT NİTELİĞİ: 5 Katlı Özel Okul Binası

MUHDESAT KİME AİT: Koza Eğitim Hizmetleri A.Ş.

TARIM ARAZİSİİSE:

DOLU MU?: VERİM GÜCÜ:NORMAL SULANIYOR MU?:HA YIR

VARSA İŞGALCİSİ: Koza Eğitim Hizmetleri A.Ş. (Hak Sahibi)

KULLANIM ŞEKLİ: VI. Sınıf A Grubu Yapı (5 Katlı Betonarme Bina)

2002 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ: 135,00 YTL

2886 Say.K. Göre Bild. Birim Satış Bedeli

BELEDİYE

TİC.ODASI

ZİR.ODASI

BİLİRKİŞİ

BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLİYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:

Taks:0,60 Hmax: 12,50 yapılan ma şartlarında konaklama bürolar, iş hanı, çarşı, iş merkezi, ticarete yönelik birimler v.s. yapılabilir alanda kalmaktadır. Güncel EVD: 210,93 YTL'dir

Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün alım-satım rayıçlarına göre m2'sinin 2.500,00 YTL'den x 268,23 m2 = 670.575,00 YTL + muhdesatın 56.662,00 YTL olmak üzere toplam 727.237,00 YTL(yediyüzyirmiyedibinikiyüzotuzyediyedi YTL) tahmini satış bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

EMLAK MÜDÜRÜ

EMLAK MÜDÜR YRD.

EMLAK ŞEFİ

Şekil 4.1 Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Kıymet Takdir Kararı

Bu taşınmazın tahmini arsa satış değeri Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenmiştir. Kıymet takdirinin onay aşamasına gelmeden önce ilçeye bakan Milli Emlak Memurları kıymet takdirini hazırlayıp, müdüriyet makamına sunmuş, bundan sonra komisyon son kararını vererek, kıymet takdir kararını Şekil 4.1’de gösterildiği gibi onaylamıştır.

Tespit edilen rayiç bedel, bütçe kanununca her yıl yayınlanan Tablo 4.5. de gösterilen İ cetvelinde belirtilen 2005 yılı için parasal sınırı geçtiğinden, onay almak için Maliye Bakanlığına görüş sorulmuştur. Bütçe kanununa göre her yıl yayınlanan İ cetvelinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda uygulanan parasal sınırlar gösterilmektedir.

Tablo 4.5 2005 ve 2006 Yılları Bütçe Kanunun İ Cetvelinde Gösterilen Devlet İhale Kanununda Belirtilen Parasal Sınırlar

2005 YILI İÇİN LİMİTLER			
İŞLEMİN TÜRÜ		DAYANAĞI	TUTARI
Açık Teklif Usulünde Limit		Madde 45	600.000 YTL
Pazarlık Usulünde Limit	Nüfusu 50000’i Aşan İlçeler	Madde 51/a	20.000 YTL
	Nüfusu 50000’e kadar olan ilçeler	Madde 51/a	8.000 YTL
Taşınır ve Taşınmaz Malların Satış, Kira, Trampa edilmesinde Mahalli Komisyonların Yetkisi	Ankara,İstanbul,İzmir İl Merkezi	Madde 76	125.000 YTL
	Diğer B.Şehir Bel. Olan İl Merkezi	Madde 76	65.000 YTL
	Diğer İller, Nüf.+50000 İlçeler	Madde 76	45.000 YTL
	Diğer İlçeler	Madde 76	35.000 YTL
2006 YILI İÇİN LİMİTLER			
İŞLEMİN TÜRÜ		DAYANAĞI	TUTARI
Açık Teklif Usulünde Limit		Madde 45	720.000 YTL
Pazarlık Usulünde Limit	Nüfusu 50000’i Aşan İlçeler	Madde 51/a	24.000 YTL
	Nüfusu 50000’e kadar olan ilçeler	Madde 51/a	9.600 YTL
Taşınır ve Taşınmaz Malların Satış, Kira, Trampa edilmesinde Mahalli Komisyonların Yetkisi	Ankara,İstanbul,İzmir İl Merkezi	Madde 76	150.000 YTL
	Diğer B.Şehir Bel. Olan İl Merkezi	Madde 76	78.000 YTL
	Diğer İller, Nüf.+50000 İlçeler	Madde 76	54.000 YTL
	Diğer İlçeler	Madde 76	42.000 YTL

276 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre; “Hazineye ait taşınmazlardan, tahmin edilen bedeli 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76. maddesi gereğince her yıl Genel Bütçe Kanununun İ cetvelinde belirtilen parasal sınırların dört katına kadar olanları satışa çıkarmaya izin vermeye ve il merkezlerinde yapılan ihaleleri İ cetvelinde belirtilen parasal sınırların dört katına kadar onaylamaya defterdar/milli emlak dairesi başkanı, ilçelerde ise İ cetvelinde belirtilen parasal sınırların dört katına kadar olan taşınmazların ihalelerini onaylamaya kaymakam yetkilidir.” denilmektedir. Kısaca kanunun 76. maddesine göre tabloda gösterilen parasal limitlerin 4 katına kadar yapılan satış işlemlerinde mahalli komisyonlar yetkilidir.

Maliye Bakanlığı, satış işleminin gerçekleşmesi için defterdarlıktan (Milli Emlak Dairesi Başkanlığından), söz konusu taşınmazın üzerindeki yapının Hazineye geçmesi gereken kısmına ait kıymet takdiri kararını, taşınmazın zemini ile beraber toplam kıymet takdir kararını ve 11.02.1989 tarih ve 150 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre hazırlanan bilgi formunu istemektedir. Bu verilere dayanarak Maliye Bakanlığı satış bedelini değiştirebilir.

Buna göre Şekil 4.2’de görüldüğü üzere, 150 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre hazırlanan bilgi formunda, taşınmazın tapu kayıt bilgileri, niteliği, tahsis durumu, imar durumu, üzerindeki yapı veya yapıların özellikleri, altyapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, özel çevre koruma bölgesinde kalıp kalmadığı, taşınmazla ilgili bakanlıkla yapılan yazışmaların dosya numarası ve taşınmaz malın tahmini satış değeri gösterilmektedir.

**HAZİNEYE AİT OLAN TAŞINMAZIN
150 SAYILI GENEL TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANAN BİLGİ FORMU**

1. Tapu Kaydına İlişkin Bilgiler:

İLİ	: İstanbul	TAŞINMAZ NO	: 34050100009
İLÇESİ	: Bakırköy	PAFTA/CİLT NO	: 11/93/43
MAHALLE/KÖY	: Cevizlik Mahallesi	ADA/ SAHİFE NO	: 93/559
MEVKİİ	: Hamam	PARSEL/ SIRA NO	: 43/
CİNSİ	: Bahçeli Kargir Karakol	HAZİNE PAYI/PAYDASI	: 1 / 1
YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	: 268,23	HİSSEDARLAR	:
DOSYA NO	: 141		
2. Hazinenin Taşınmazı Hangi Yolla Edindiği, Teferruğ Veya Kamulaştırma Yoluyla Edinmiş İse, Edinme Tarihi, Hangi Kamu Hizmeti İçin Kamulaştırıldığı Veya Satın Alındığı:

Söz konusu taşınmaz mal 18.03.1948 tarihinde kadastro tespiti suretiyle hazine adına tescil edilmiştir.
3. 775,2565,7269,3621,2924,2634,3083,2872,2873,4070,4071,4072 Sayılı Kanunlara Tabi Olup Olmadığı:

Tabi değildir.
4. Tarım Arazisi İse Sulanabilir Nitelikte Olup Olmadığı Ve 3083 Sayılı Kanun Uyarınca Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Emrine Geçip Geçmediği:

Geçmemiştir.
5. Tahsisli İse; Hangi Kuruluşa, Hangi Amaçla Tahsisli Olduğu, Tahsis Yazısının Tarih Ve Sayısı İle Üzerinde İrtifak Tesis Edilmiş İse Kimin Lehine Tesis Edildiği Ve Bu Konudaki Yazının Tarih Ve Sayısı:

Koza Eğitim Hizmetleri A.Ş. lehine tapuya tescil tarihinden itibaren 17.10.1997 tarih ve 4381 yevmiye no ile 49 yıl müddetle irtifak hakkı tesis edilmiştir.
6. İmarlı İse; Planda Hangi Kullanım Amacına Ayrıldığı, İnşaat Yapılabilecek Yer İse Kaç Kata Müsaade Edildiği:

Bakırköy belediye başkanlığı imar işleri müdürlüğünün 07.01.2004 tarih ve 5943 sayılı yazıları ile söz konusu parselin 08.03.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında bitişik nizam TAKS: 0.60 H=15,50 mt irtifaklı Ticaret alanında kalmakta olduğu bildirilmiştir.
7. Üzerinde Muhdesat (Bina, Tesis, Ağaç) Varsa Ne Olduğu, Muhdesat Hazineye Ait Değilse Kime Ait Olduğu, Satışı İstenilen Yer Bina İse Toplam İnşaat Yüzölçümü Varsa İnşaat Ruhsat Tarihi, Yoksa Yapının Kullanılmaya Başlandığı Yıl, Niteliği, Sınıfı, Ne Tür İnşaat Olduğu:

Arsa 268,23 m2, 5 katlı bina toplam alanı 1893 m2 VI. Sınıfı A Grubu Yapı
8. Tapu Kayıtlarında Herhangi Bir Şerh, Veya Beyanın Bulunup Bulunmadığı, Varsa Ne Olduğu, Mülkiyetin İhtilafı Veya Davalı Olup Olmadığı:

Bakırköy 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 31.01.2005 tarih ve 134 sayılı yazısından taşınmazın beyanlar hanesinde; 17.10.1997 tarih ve 4381 yevmiye no ile; "hak lehdarı Maliye Bakanlığından izin almadıkça irtifak hakkını kısmen veya tamamen üçüncü kişi ve kuruluşlara devredemez. İpotek tesis ettiremez. Kurulan tesislerin işletmeciliğini kiralayamaz." Ve 17.10.1997 tarih ve 5527 yevmiye no ile "Bu taşınmazı 5,97 m2'lik kısmı onaylı imar planında yol olarak ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı kanunun 11. maddesi uyarınca "Kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terki yapıldığından belediyece satılamaz ve başka bir amaç için kullanılamaz."belirtmelerin mevcut olduğu anlaşılmıştır.
9. En Son Kullanım Şekli Ve Ne Kadarının Hangi Amaçlarda Kullanıldığı, Boş Olup Olmadığı:

Söz konusu taşınmaz malın 24.12.2004 tarihinde mahallinde yapılan tespitte taşınmazın tamamının Koza Eğitim Hizmetleri A.Ş tarafından okul olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
10. Taşınmaz Malın Bulunduğu Yerin, İl Veya İlçe Merkezine Tahmini Uzaklığı, Elektrik, Su, Kanalizasyon Gibi Altyapı Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı, Bulunduğu Yere Toplu Taşıma Aracı Gidip Gitmediği:

Her türlü altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.
11. Özel Çevre Koruma Alanı İçinde Kalıp Kalmadığı:

Kalmıyor.
12. Taşınmaz malın yaklaşık değeri (YTL):

727.237,00 YTL(yediyüzirmiyedibinikiyüzotuzyediy YTL)

Şekil 4.2 150 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine Göre Hazırlanan, Bakırköy İlçesi, 11 Pafta, 93 Ada, 43 Parselin Bilgi Formu

Örneğimizde Bakanlık 93 ada, 43 sayılı parselin, arsa kıymet takdiri olan 670.575 YTL uygun bulup değiştirmemiş, ancak arsa üzerindeki binanın irtifak hakkı sözleşme tarihi olan 17.10.1997 tarihinde yapıldığını varsayarak, Emlak Vergi Kanunun 23. maddesinde belirtilen aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvelin 6 ila 10 yaş grubuna girdiği, bu durumda binanın yıpranma payının % 50 değeri olan 378.600 YTL değil, 76.855 YTL olduğu, bu nedenle binanın toplam değerinin 691.703 YTL olduğunu belirtmişlerdir. Bu durumda Hazineye geçmesi gereken kısım 109.402 YTL olup, toplam taşınmaz değeri 780.000 YTL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre; 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4. maddesinin birinci fıkrasının “b” bendi uyarınca 93 ada, 43 sayılı parsel 780.000 YTL bedel üzerinden, Koza Eğitim Hizmetleri AŞ’ye satışı yapılmıştır. Bedelin peşin ödenmesinden sonra, tapu sicil müdürlüğüne yazı yazılarak, mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazın, satışının yapılmış olduğu, satışı yapılan şirket adına tapuya tescili ile kayıtlardan terkinin yapılmak üzere ferağ verildiği belirtilmiş, böylece taşınmazın satış işlemi tamamlanmıştır.

4.2.2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Satışı Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Bu örnekte, Bakırköy ilçesi, 62 pafta, 173 ada, 25 parsel sayılı Hazine adına kayıtlı taşınmaz mal, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 45. maddesine göre, açık teklif usulü ile satışı yapılmıştır. Bu bölümde, taşınmazın satış kararı alınmasından satışının tamamlanma süreci ve kıymet takdiri sırasıyla incelenecektir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre yapılan satışlar, mükelleflerin dilekçe ile satış talepleri olması durumunda veya Maliye Bakanlığının gelir elde etme amacı ile talep olmaksızın yapılmaktadır. Söz konusu taşınmaz malın satış kararı, mükelleflerin talebi üzerine alınmıştır.

Taşınmaz 60,62 m² yüzölçümlü, bitişik nizam, H:12.50 m irtifalı konut alanında kalmaktadır. Taşınmaz üzerindeki bina yıkıldığından, sadece arsanın kıymet takdiri yapılmıştır. Satış genel beyan döneminde olmadığı için, Milli Emlak Müdürlüğü bilirkişiye görüş sormuştur. Ticaret odasına bağlı bilirkişinin verdiği rapor, son

derece yetersizdir. Yaptığı işlemin hiçbir dayanağı olmayıp, neye göre arsa değerini belirlediği belli değildir.

Çevrede emsal herhangi bir taşınmaz satışına ait veriler bulunmadığından, Milli Emlak Müdürlüğü kendi komisyonunca taşınmaz değerini belirlemiştir. Taşınmaz değerini belirlerken, fiyatın emlak vergi değerinden az olmaması gerektiğinden, yeniden değerlendirme oranı ile emlak vergi değeri güncelleştirmiş, 2002 yılında o sokak için emlak vergi değeri 105,00 YTL olup, 2005 yılı güncelleştirilmiş emlak vergi değeri 164,10 YTL olarak hesaplanmıştır.

Ancak Şekil 4.3.'de görüldüğü üzere, Kıymet Takdir Komisyonunca alınan kıymet takdir kararında, komisyon taşınmazın günlük alım satım rayicine göre diyerek m²'sine 1.000 YTL fiyat belirlemiş, buna göre tahmini satış bedelinin $1.000 \times 60,62 \text{ m}^2 = 60.620 \text{ YTL}$ olabileceğine karar vermiştir. Komisyonun, bu kararı hangi kriterlere göre verdiği belli olmadığından, komisyondaki kişilerin kendi görüşlerine göre tahmini satış bedelini belirledikleri aşıkardır.

Satışın yapılacağı tarih, yer, geçici teminat bedeli ve tahmini satış bedeli 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 17. maddesinin “1a” bendine göre, günlük ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetede bir gün ara ile iki defa yayınlanarak, defterdarlığın ve ilgili belediye hizmet binalarının askılarına asılarak ve talepte bulunanlara bildirilmek suretiyle ilan edilmiştir. Ayrıca ihale ilanları İstanbul Defterdarlığının www.ist-def.gov.tr/milliemlak Internet adresinde yayınlanmaktadır.

Taşınmaz No: 34050100674

Karar Tarihi:30/06/2005

Karar No: 252

KIYMET TAKDİR KARARI

TAŞINMAZIN:

İLİ	: İstanbul	CİLT/SAHİFE/SIRA/	: 4/351/
İLÇESİ	: Bakırköy	PAFTA/ADA/PARSEL	: 62/173/25
MAHALLE/KÖY	: Osmaniye Mahallesi	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	: 60,62
MEVKİİ	: Cami	HAZİNE PAYI/PAYDASI	: 1 / 1
CİNSİ	: Bahçeli Kargir Ev	HAZİNE MİKTARI (M2)	: 60,62

İL/İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m): Merkez

KIYIYA UZAKLIĞI (m):

İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ: Konut Alanı

PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI **KAKS: ,00** **TAKS: ,00** **YÜKSEKLİK: 12,50**

BELEDİYE HİZMETLERİ:

YOL: X **SU: X** **ELEKTRİK: X** **TOPLU TAŞIM: X** **KANALİZASYON: X** **HİÇBİRİ:**

PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ?: HAYIR

VARSA MUHDESAT NİTELİĞİ:

MUHDESAT KİME AİT:

TARIM ARAZİSİ İSE:

DOLU MU?: **VERİM GÜCÜ: NORMAL** **SULANIYOR MU?: HAYIR**

VARSA İŞGALCISI:

KULLANIM ŞEKLİ:

2005 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ M2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ: 164,10 YTL

2886 Say.K. Göre Bild. Birim Satış Bedeli

BELEDİYE	TİC.ODASI
ZİR.ODASI	BİLİRKİŞİ 175,00 YTL

BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLİYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:

Taşınmazın 2002 EVD: 105,00 YTL'dir. Üzerindeki ev yıkılarak kaldırıldığından, taşınmazın arsasına kıymet takdiri yapılmıştır.

Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün alım-satım rayıçlarına göre m2'sinin 1.000,00 YTL'den x 60,62 m2 = 60.620,00 YTL (Altmışbinaltıyüzyirmi YTL) tahmini satış bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

EMLAK MÜDÜRÜ

EMLAK MÜDÜR YRD.

EMLAK ŞEFİ

Şekil 4.3 Bakırköy İlçesi, 62 Pafta, 173 Ada, 25 Parselin Kıymet Takdir Kararı

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 4. maddesinde ihaleye katılabilmek için;

- Kanuni ikametgâh sahibi olmak;
- Tebligat için Türkiye’de adres göstermek;
- Bu yönetmelikte istisna edilen işler dışında geçici teminatı yatırmış olmak;
- İşin gereğine göre defterdarlık veya malmüdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermek;
- Tüzel kişilerde ise, yukarıdaki şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir, noterlikçe tasdik edilmiş vekaletnameyi vermeleri gerekmektedir.

Aynı yönetmeliğin 18. maddesine göre “Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin kiralanması, satışı, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi veya ön izin verilmesi ihalelerinde tahmini bedelin %3 (yüzde üç)’ünden az olmamak üzere %30 (yüzde otuz)’una kadar geçici teminat alınabilir” denilmektedir. İhaleye kabul şartlarından olan geçici teminat bedeli yönetmelik göz önünde bulundurularak 12.000 YTL olarak belirlenmiştir.

İhale öncesi son aşama, ihale konusu işlerin her türlü özelliğini gösteren şartnamenin hazırlanmasıdır. Şartnamede özel ve teknik şartlar dışında genel olarak, taşınmazın özellikleri, tahmin edilen satış bedeli, isteklilerde aranan şartlar, ödeme yeri ve şartları gibi ihale konularını içermektedir. İhaleye katılacak bütün şahıslara bu şartname imzalatılır (Ek D1).

İhale sırasında en yüksek meblağı veren kişiye taşınmazın satışı yapılır. Satın alan kişiden 15 gün içinde satış bedelini ödeyerek, taşınmazın tescil işlemlerini yürütmesi istenir. Örneğimizdeki parsel 60.620 YTL’den satışa çıkarılmış, 61.000 YTL’den satışı gerçekleşmiştir.

Son olarak Defterdarlıkça Tapu Sicil Müdürlüğü’ne yazı yazılarak, mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazın, satış ihalesinin yapılmış olduğu, ihaleyi kazanan şahıs

adına tapuya tescili ile kayıtlardan terkinin yapılmak üzere ferağ verildiği belirtilir. Böylece taşınmazın satış işlemi tamamlanmış olur.

Ayrıca satışı yapılan 62 pafta, 173 ada, 25 parselin Milli Emlak Komisyonunca hazırlanan tahmini satış bedeli 60.620 YTL olup, 2005 yılı bütçe kanunun İ cetvelindeki parasal sınır olan 600.000 YTL'den düşük olması nedeni ile Maliye Bakanlığına görüş sorulmayarak, satışı yapılmıştır.

4.3. Hazine Arazilerinin Kiralama İşlemlerinde Değer Tespiti

Hazine arazilerinin kiralama işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu kanuna istinaden, 20/10/2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren, 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre yapılmaktadır. Bu tebliğe istinaden, İstanbul Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan örnek iki adet kiralama işleminden ilki pazarlık usulü ile direk şahısa kiralama, ikincisi ise açık teklif usulü ile kiralama işlemidir. Örnek olarak alınan kiralamalarda usul, değer tespit ve diğer işlemler incelenmiştir.

4.3.1. Pazarlık Usulüne Göre Kiralama İşlemi Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Bakırköy ilçesi, Kartaltepe mahallesi, 55 pafta, 251 ada, 17 parsel sayılı 789.738 m² yüzölçümlü taşınmaz mal , Hazine adına kayıtlı olup, Sağlık Bakanlığına tahsislidir. Parsel üzerinde Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve kreş binası bulunmaktadır. Kreş binası, anılan hastanede görevli doktor, hemşire ve diğer personelin çocuklarına hizmet vermesi amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle hastane Milli Emlak Dairesi Başkanlığından, kreşin işletmecisine doğrudan kiralınmasını talep etmektedir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “g” bendi uyarınca kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif usulüyle ihalesi uygun görülmeyen, taşınmazların kiralama ihalesi pazarlıkla yapılabilmektedir. Hastane ve kreş işletmecisi, anılan kanunun bu bendine karşılık kiralama talebinde bulunmaktadır.

İlgili talebi Milli Emlak Dairesi Başkanlığı kabul etmiş, ilk olarak taşınmaz malın kira bedelinin tespit işlemlerine başlanmıştır. Kiralama talebi 2005 yılında

yapıldığından, genel beyan döneminin dışında olması nedeni ile o cadde için 2002 yılı emlak vergi değeri 135 YTL olup, yeniden değerlendirme oranı ile 2005 yılı güncellenmiştir emlak vergi değeri 211 YTL bulunmuştur.

Kira bedelinin tespitinde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 8. maddesine göre, güncellenmiştir emlak vergi değeri üzerinden hesaplanan satış değerinin, % 5’inden az olmamak koşulu getirilmiştir.

Ayrıca bu kiralama, 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin kira bedel tespiti bölümünde; işletme hakkı verilen büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin işletme hakkına ait tahmini bedel, Yönetmeliğin 8. maddesinde sayılan kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmadan bünyesinde büfe, kantin, çay ocağı gibi yerler açılacak idarenin yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak idarece tespit edileceği belirtilmektedir. Bu nedenle kreş, kamu kurumu içinde işletilen bir yer olacağından “Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler.” sınıfında değerlendirilmektedir.

300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde bahsedildiği gibi bilirkişiye sormaksızın, Milli Emlak Memurları bedel tespiti için taşınmaz mahalline giderek, çevredeki emlakçılardan görüş almışlar, bu bilgilere göre kreşin 1000- 1500 YTL aylık kira geliri olabileceğini tutanak düzenleyerek belirtmişlerdir.

Bu tutanağa göre Milli Emlak Müdürlüğü aylık kira bedelini 1500 YTL kabul ederek yıllık 18.000 YTL tahmini kira bedeli tespit etmiştir. Buna göre bulunan değer, parselin güncellenmiştir emlak vergi değeri 16.635 YTL’nin % 5’i olan 8.332 YTL’den fazladır. Şekil 4.4’ de görüldüğü üzere idarece hesaplanan tahmini kira bedeli, Tahmin Edilen Satış/Kira/Trampa/Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı’nda gösterilmektedir.

TAHMİN EDİLEN KİRA/ECRİMİSİL/MÜLKİYETİN GAYRİ AYNİ HAK TESİSİ BEDEL TESPİTİNE AİT HESAP TUTANAĞI		
İL/İLÇESİ: Bakırköy		
DOSYA NO:		
TABLO 1 – TAŞINMAZMAL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER		
	Emsal alınan aynı benzer Taşınmaz mal	Tahmini satış, trampa, mülkiyetin gayriayni hak hazine de ait bedeli tespit edilecek taşınmaz mal
Taşınmaz malın Cinsi		Kireçocağı ve araziye müştemilatı saireyi havi hastane
Pafta, ada, parsel		55 pafta, 251 ada, 17 parsel
Bulunduğu mahalle Köy		Kartaltepe Mah.
Cadde veya Sokağı		E-5 karayolu-Demirkapı Cad.
Kapı ve Daire No.		
Bina Arsasının Alanı		
İnşaat Türü ve Sınıfı		
İnşaatın Bitim Tarihi		
Yüzölçümü		789.738 m2 (Kira lanacak alan: 150 m2) Kreş olarak kullanılmak üzere
Kullanış Şekli		
Arazinin Kullanım Durumu Verim.		
Arsanın İmar Durumu		Sağlık tesisleri alanında kalmaktadır.
Bayan Edilen Rayiç Bedeli		
Varsa Kesinleşen Rayiç Bedeli	2002 EVD: 135 YTL (Demirkapı Cad.) 2005 Güncelleştirilmiş EVD: 211 YTL (Demirkapı Cad.)	
Hazineye ait Taşınmazmalın Emsaline Göre Hesaplanan Değeri:		
TABLO 2- TESPİTİN İDARECE DOĞRUDAN YAPILMASI		
Tablo 1’deki bilgilerde nazara alınarak, taşınmazın kira bedeli olarak.....-YTL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.		
TABLO 3-TESPİTİN İLGİLİ KURULUŞ VEYA BİLİRKİŞİDEN SORUŞTURULMASI SURETİYLE YAPILMASI		
İst. Ticaret odasından bilirkişi alınan ve bu hesap tutanağına ekli olan. Sayılı bilirkişi raporunda yer alan bilgilerde göz önünde tutularak taşınmazın kira bedeli olarak 18.000 YTL tahmini bedel tespit edilmiştir.		
İlde Emlak Müdürü/Müdür Yardımcısı/Şefi		

Şekil 4.4 Bakırköy İlçesi, 55 Pafta, 251 Ada, 17 Parselin Tahmin Edilen Satış/ Kira/
Trampa/ Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı

Taşınmaz No: 34050100037 Karar Tarihi:28.09.2005

Karar No: 280

KIYMET TAKDİR KARARI

TASINMAZIN:

İLİ	: İstanbul	CİLT/SAHİFE/SIRA/	: 56 / 5584
İLÇESİ	: Bakırköy	PAFTA/ADA/PARSEL	: 55 / 251 / 17
MAHALLE/KÖY	: Kartaltepe Mahallesi	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	: 789.738
MEVKİİ	: E-5 Karayolu	HAZİNE PAYI/PAYDASI	: 1 / 1
CİNSİ	: Arazi	HAZİNE MİKTARI (M2)	: 789.738

İL /İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m): Merkez

KIYIYA UZAKLIĞI (m):

İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ: Konut Alanı

PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI KAKS: ,00 TAKS: ,00 YÜKSEKLİK: ,00

BELEDİYE HİZMETLERİ:

YOL: X SU: X ELEKTRİK: X TOPLU TAŞIM: X KANALİZASYON: X HİÇBİRİ:

PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ ?: HAYIR

VARSA MUHDESAT NİTELİĞİ:

MUHDESAT KİME AİT:

TARIM ARAZİSİ İSE:

DOLU MU ?: VERİM GÜCÜ: NORMAL SULANIYOR MU ? : HA YIR

VARSA İŞ GALCISI:

KULLANIM ŞEKLİ:

2002 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ: 135,00 YTL

2886 Say.K. Göre Bild. Birim Satış Bedeli

BELEDİYE	TİC.ODASI	
ZİR.ODASI	BİLİRKİŞİ	YTL

BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLİYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:

Taşınmazın 2005 EVD: 211,00 YTL'dir. Taşınmazın 150 m2'lik kısmı kreş mahalli olarak kullanılmak üzere kiralanması talep edilmektedir.

Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün rayıçlarına göre 18.000 YTL (Onsekizbin YTL) yıllık tahmini kira bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

EMLAK MÜDÜRÜ

EMLAK MÜDÜR YRD.

EMLAK ŞEFİ

Şekil 4.5 Bakırköy İlçesi, 55 Pafta, 251 Ada, 17 Parselin Kıymet Takdir Kararı

Şekil 4.5’de görüldüğü üzere Kıymet Takdir Komisyonu Tahmin Edilen Satış/ Kira/ Trampa/ Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağında hesaplanan kira bedelini aynen kabul etmiştir.

Bulunan bedelin 18.000 YTL olması nedeni ile Tablo 3.5. de görüldüğü üzere, bütçe kanunun, 2005 yılı İ cetvelinde gösterilen parasal sınırları aşmadığından, Maliye Bakanlığına görüş sorulmamıştır.

Milli Emlak Dairesi Başkanından olur alınarak, olurda ihale şekli, tahmin edilen kira bedeli, geçici teminat ve kiralama süresi belirtilir. Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde, geçici teminat alıp almamakta idareler serbest olduğundan “geçici teminat toplam bedelin %3’ünden az olamaz” gibi bir sınırlamaya bakılmaksızın idarece belirlenmiştir.

İhalenin yapılacağı gün, geçici teminat bedeli, tahmin edilen kira bedeli ve süresi kreşin işletmecisine, iadeli-taahhütlü olarak tebliğ edilir. Pazarlık usulü ihalelerde kira bedeli, tahmin edilen kira bedelinden az veya aynı olamaz. Bu nedenle ihale sonucu kreş ilk yıl 18.100 YTL’ya anlaşılarak kiraya verilmiştir. Kira süresi 3 yıl, ödemelerinde 3’er aylık dönemler halinde olacağı belirlenmiştir.

Bundan sonra işletme hakkı sözleşmesi hazırlanarak, sözleşmede; yıllık kira bedeli, kira süresi, genel ve özel şartlar, yıllık kira bedeli artırımının DİE tarafından yayınlanan üretici fiyat endeksine göre arttırılacağı, kira ödeme dönemleri gibi kiralama hakkındaki Hazinesin ve işletmecinin tüm hak ve sorumlulukları belirtilmektedir (EK D2).

Son olarak Milli Emlak Memurlarınca kiraya verilen taşınmaz kreşin işletmecisine teslim edilmiştir.

4.3.2 Açık Teklif Usulüne Göre Kiralama İşlemi Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Sarıyer ilçesi, İstinye mahallesi, 51 pafta, 360 ada, 76 parsel sayılı Hazine adına kayıtlı taşınmaz malın yüzölçümü 7432 m²’dir. Parsel, işgalcilerinin talepleri üzerine açık teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır.

Açık teklif usulü kiralama işlemlerinde, gelir amacıyla doğrudan talep aranmaksızın ihale yapılabileceği gibi, talepler sonucu da taşınmazlar kiralama ihalelerine

çıkarılabilir. Bu örneğimizde, taşınmazın işgalcileri tarafından kiralanması talep edilmektedir.

İlk olarak taşınmazın tahmini kira bedeli hesaplanır. O caddenin 2002 yılı emlak vergi değeri 150 YTL, 2004 yılı güncelleştirilmiş emlak vergi değeri 222 YTL'dir. Kiralanması talep edilen alan 1420 m²'dir. Buna göre tahmini kira bedeli $1420 \times 222 = 315.240$ YTL'nin % 5'i olan 15.762 YTL'den az olamaz.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 9. maddesinde; Tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz için beyanda bulunulmamış ise bedel, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak, hesap edileceği, bedelin idarece doğrudan tespit edilmesi halinde de, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden yararlanılacağı belirtilmektedir. Ancak bu kiralama işleminde, yerinde araştırma yapılmadan, bilirkişi veya denetmenlere görüş sorulmadan idarece tespit yoluna gidilmiştir. Şekil 4.6' da görüldüğü gibi taşınmazın Tahmin Edilen Satış/ Kira/ Trampa/ Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı'nda emsal gösterilmeden, direk açıklamasız 18.000 YTL ilk yıl tahmini kira bedeli belirlenmiştir.

TAHMİN EDİLEN KİRA/ECRİMİSİL/MÜLKİYETİN GAYRİ AYNİ HAK TESİSİ BEDEL TESPİTİNE AİT HESAP TUTANAĞI İL/İLÇESİ: SARIYER DOSYA NO:		
TABLO 1 – TAŞINMAZMAL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER		
	Emsal alınan aynı benzer Taşınmaz mal	Tahmini satış, trampa, mülkiyetin gayriayni hak hazine de ait bedeli tespit edilecek taşınmaz mal
Taşınmaz malın Cinsi		Tarla
Pafta, ada, parsel		51 pafta, 360 ada, 76 parsel
Bulunduğu mahalle Köy		İstinye Mah.
Cadde veya Sokağı		Bağalar Hilali
Kapı ve Daire No.		
Bina Arsasının Alanı		
İnşaat Türü ve Sınıfı		
İnşaatın Bitim Tarihi		
Yüzölçümü		7432 m2 (Kiralanacak alan: 1500 m2)
Kullanış Şekli		
Arazinin Kullanım Durumu Verim.		
Arsanın İmar Durumu	Taşınmaz mal Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 22.07.1983 onay tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi öngörünüm bölgesi uygulama imar planında taşınmaz malın bir bölümü Turizm alanı, bir bölümü yol, bir bölümü de park alanında kalmaktadır.	
Bayan Edilen Rayiç Bedeli		
Varsa Kesinleşen Rayiç Bedeli	2002 EVD: 150YTL 2005 Güncelleştirilmiş EVD: 222 YTL	
Hazineye ait Taşınmazmalın Emsaline Göre Hesaplanan Değeri:		
TABLO 2- TESPİTİN İDARECE DOĞRUDAN YAPILMASI		
Tablo 1'deki bilgilerde nazara alınarak, taşınmazın kira bedeli olarak 18.000YTL tahmini bedel tespit ve hesap edilmiştir.		
TABLO 3-TESPİTİN İLGİLİ KURULUŞ VEYA BİLİRKİŞİDEN SORUŞTURULMASI SURETİYLE YAPILMASI		
İst. Ticaret odasından bilirkişi alınan ve bu hesap tutanağına ekli olan. Sayılı bilirkişi raporunda yer alan bilgilerde göz önünde tutularak taşınmazın kira bedeli olarak 18.000 YTL tahmini bedel tespit edilmiştir.		
İlde Emlak Müdürü/Müdür Yardımcısı/Şefi		

Şekil 4.6 Sarıyer İlçesi, 51 Pafta, 360 Ada, 76 Parselin Tahmin Edilen Satış/ Kira/ Trampa/ Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı

Ayrıca, Şekil 4.7’de kıymet takdir kararında görüldüğü üzere minimum emlak vergi değeri sınırlaması dışında hangi kriterlere dayanılarak bedel tespit edildiği belli değildir. Burada komisyon üyelerinin kişisel görüşleri sonucu fiyatların oluştuğu anlaşılmaktadır.

Taşınmaz No: 34220100333

Karar Tarihi:28.11.2004

Karar No: 175

KIYMET TAKDİR KARARI

TAŞINMAZIN:

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLE/KÖY : İstinye Mahallesi
MEVKİİ : Bağlar Hilali
CİNSİ : Tarla

CİLT/SAHİFE/SIRA/ : 16 / 1543 / 1
PAFTA/ADA/PARSEL : 51 / 360 / 76
YÜZÖLÇÜMÜ (M2) : 7.432
HAZİNE PAYI/PAYDASI : 1 / 1
HAZİNE MİKTARI (M2) : 7.432

İL/İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m):

KIYIYA UZAKLIĞI (m):

İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ: Park+Yol+Turizm Alanı

PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI KAKS: ,00 TAKS: ,00 YÜKSEKLİK: ,00

BELEDİYE HİZMETLERİ:

YOL: X **SU:** X **ELEKTRİK:** X **TOPLU TAŞIM:** X **KANALİZASYON:** X **Hiçbiri:**

PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ ?: EVET

VARSA MUHDESAT NİTELİĞİ: Tek katlı ve çok katlı binalar

MUHDESAT KİME AİT: İşgalcilere

TARIM ARAZİSİ İSE:

DOLU MU ?: VERİM GÜCÜ: NORMAL **SULANIYOR MU ?:** HA YIR

VARSA İŞGALCISI:

KULLANIM ŞEKLİ: İkametgah ve Bahçe

2002 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ: 150,00 YTL

2886 Say.K. Göre Bild. Birim Satış Bedeli

BELEDİYE

TİC.ODASI

ZİR.ODASI

BİLİRKİŞİ

110 YTL

BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLİYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:

Taşınmazın 2004 EVD: 222,00 YTL'dir. Boş olan 1420 m2'lik kısmı için kiralama takdiri yapılacaktır.

Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün rayıçlarına göre 18.000 YTL (Onsekizbin YTL) yıllık tahmini kira bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

EMLAK MÜDÜRÜ

EMLAK MÜDÜR YRD.

EMLAK ŞEFİ

Şekil 4.7 Sarıyer İlçesi, 51 Pafta, 360 Ada, 76 Parselin Kıymet Takdir Kararı

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 76. maddesine dayanılarak, ihaleye çıkarma yetkisi, 2005 yılı için kiralamalarda parasal sınır 125.000 YTL olduğundan Defterdarlıktır. Bu nedenle Maliye Bakanlığına görüş sorulmadan, Milli Emlak Dairesi Başkanından olur alınmıştır.

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı daha önce bahsettiğimiz 3.2.2. bölümün altıncı paragrafında usulleri belirtildiği üzere taşınmazın açık teklif ihale usulü kiralanağını ilan etmiştir. İhale öncesi son aşama ihale şartnamesi hazırlanması ve ihaleye katılacak kişilere imzalatılmasıdır.

Geçici teminat olarak 3.600 YTL belirlenmiştir. Bu değerin tahmin edilen kira bedelinin %3'ünden az olmadığı görülmektedir. Yine tekrarlamak gerekir ki bu fiyatlar komisyon üyelerinin kişisel görüşleri sonucu belirlenmektedir.

İhale sonucu, Hazineye ait taşınmazın 1420 m²'lik kısmı 3 yıl süre ile ilk yıl 41.000 YTL'na kiralanmıştır. Bunda sonra kira sözleşmesi hazırlanır. Sözleşmede yıllık kira bedeli, kira ödeme dönemleri, kira süresi, kiranın başlangıcı ve kullanım şekli belirtilmektedir (EK D3).

Son olarak Milli Emlak Memurlarınca kiraya verilen taşınmaz, kira ihalesini kazanan şahısa teslim edilmiştir.

4.4. Hazine Arazilerinin İrtifak Hakkı Tesis İşlemlerinde Değer Tespiti

Milli Emlak Dairesi Başkanlığında düzenlenen irtifak hakkı tesisleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesi uyarınca pazarlık usulüne göre yapılmaktadır. 3.4. bölümde bahsedildiği üzere, Hazine taşınmazları üzerinde en çok kurulan irtifak hakkı üst hakkıdır. Hazine taşınmazları üzerinde, üst hakları dışında mecra ve geçit hakkı tesisleri de seyrek olarak kurulmakta iken, yararlanma (intifa) ve oturma hakkı (sükna hakkı) tesisleri kurulmamaktadır. Üst hakkı ve mecra irtifak hakkı tesisleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesi hükümlerine göre pazarlık usulü ile yapılırken, geçit hakkı tesisleri; Hazine parseli üzerinden geçit hakkı isteyen tarafın, Asliye Hukuk mahkemesine başvurusu sonucu elde edebildiği sınırlı ayni haklardan olup, bedel tespiti de mahkeme tarafından belirlenmektedir. Bu nedenle, geçit hakkı tesis edilen parsellerin dosyalarında değer tespit veya diğer işlemler hakkında yazışmalar bulunmamaktadır. Mahkeme kararı ardından Milli Emlak Müdürlüğünce tapuya bilgi verilerek geçit hakkı tesisi tapuya işlenmektedir. Bu nedenle bu

bölümde; Hazine taşınmazları üzerinde kurulan üst hakkı ve mecra irtifak hakkı tesisleri incelenmiştir.

4.4.1. Üzerinde Üst Hakkı Tesis Edilen Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Bu bölümde; Bakırköy ilçesi, Şenlik mahallesi, 75 pafta, 292 ada, 33 parsel sayılı, 22.866 m² yüzölçümlü, tamamı Hazine adına kayıtlı taşınmaz mal üzerinde kurulan üst hakkı tesisinin işlemleri, değer tespiti ve usulleri incelenerek, Hazine arazileri üzerinde kurulan mülkiyetin gayri ayni hak tesisleri hakkında bilgi sahibi olmak hedeflenmektedir.

75 pafta, 292 ada, 33 parselin 17.145 m²'lik kısmını Kaşibeyaz Turizm İşletmesi A.Ş. 10 yıllığına kiralamış olup, kira müddeti dolduğundan, kiraladığı alan üzerinde 49 yıllık irtifak hakkı tesisi kurmak istemektedir. Şirketin parsel üzerinde et lokantası ve müştemilatı bulunmaktadır.

Hazine taşınmaz malları üzerinde kurulacak irtifak hakkı tesislerinde, irtifak sebebinin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 72. maddesine göre eğitim, sağlık, kamu yararı amaçlı, turizm amaçlı, sosyal amaçlı, fuar ve sergileme amaçlı olması gerekmektedir. Bu nedenle şirket Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletmesi belgesi aldığını ve irtifak hakkı tesisi talep ettiğini belirtmektedir.

Aynı yönetmeliğin 73. maddesine göre “Hazine taşınmaz malları üzerinde irtifak hakkı tesisinden önce, bedel ve miktar ne olursa olsun bakanlıktan izin alınır.” denildiğinden Maliye Bakanlığına görüş sorulmuş, olumlu cevabın ardından Üst hakkı tahmini bedel tespit aşamasına geçilmiştir. Yine aynı maddede “Turizm amaçlı irtifak hakkı tesisinde bedel Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre Turizm Bakanlığı’nca tespit edilir.” denilmektedir. Buna istinaden Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğinin 19. maddesinde; İlk yıl kira bedelinin, kamu arazisinin değerinin % 5’i olacağı ve 21. maddesinde de; Taşınmaz malların irtifak hakkı yoluyla tahsislerinde, süreler, bedeller diğer koşullar, 18. 19. ve 20. maddelerde belirlenen esaslara göre tespit edileceği belirtilmektedir. Buna göre ilk yıl irtifak hakkı bedelinin taşınmazın değerinin % 5’i olduğu anlaşılmaktadır.

Taşınmaz No: 34050100674

Karar Tarihi:30/06/2005

Karar No: 252

KIYMET TAKDİR KARARI

TAŞINMAZIN:

İLİ	: İstanbul	CİLT/SAHİFE/SIRA/	:
İLÇESİ	: Bakırköy	PAFTA/ADA/PARSEL	: 75 / 292 / 33
MAHALLE/KÖY	: Şenlikköy Mahallesi	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	: 22.866
MEVKİİ	:	HAZİNE PAYI/PAYDASI	: 1 / 1
CİNSİ	: Bahçeli Ahşap Ev	HAZİNE MİKTARI (M2)	: 22.866

İL/İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m): Merkez

KIYIYA UZAKLIĞI (m):

İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ: Konut Alanı

PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI KAKS: ,00 TAKS: ,00 YÜKSEKLİK: ,00

BELEDİYE HİZMETLERİ:

YOL: X SU: X ELEKTRİK: X TOPLU TAŞIM: X KANALİZASYON: X HİÇBİRİ:

PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ?: HAYIR

VARSA MUHDESAT NİTELİĞİ: Et Lokantası ve Müstemilatı

MUHDESAT KİME AİT: Kaşıkbeyaz Tur. İşl. San ve Tic. A.Ş.

TARIM ARAZİSİ İŞE:

DOLU MU?: VERİM GÜCÜ: NORMAL SULANIYOR MU?: HA YIR

VARSA İŞGALCISI:

KULLANIM ŞEKLİ:

2003 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ: 341,00 YTL

2886 Say.K. Göre Bild. Birim Satış Bedeli

BELEDİYE	TİC.ODASI
ZİR.ODASI	BİLİRKİŞİ YTL

BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLİYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:

Taşınmazın kiralanın 17.145 m2'lik kısmı için 04/05/2003- 04/05/2004 tarihleri arası 9. yıl kira bedeli senelik 321.780 YTL olarak belirlenmiştir.

Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün rayıçlarına göre toplam 458.000 YTL (Dört yüz ellisekizbin YTL) tahmini İrtifak hakkı bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

EMLAK MÜDÜRÜ

EMLAK MÜDÜR YRD.

EMLAK ŞEFİ

Şekil 4.8 Bakırköy ilçesi, 75 Pafta, 292 Ada, 33 Parselin Kıymet Takdir Kararı

Şekil 4.8'da görüldüğü üzere, Milli Emlak Müdürlüğü değer tespitinde, taşınmazın bulunduğu sokağın güncelleştirilmiş emlak vergi değerinin 341 YTL olduğunu,

emsal taşınmazın olmadığını, son kira bedelinin 321.780 YTL olduğunu, bilirkişi raporuna dayanılarak tahmini üst hakkı bedelinin 458.000 YTL olacağını belirtmektedir. Ancak dosyada Bilirkişi raporu bulunmamakta olup şifai görüş alınmış olabilir. Güncelleştirilmiş emlak vergi değerine göre taşınmazın minimum değeri $341 \text{ YTL} \times 22.866 \text{ m}^2 = 7.797.306 \text{ YTL}$ olması, Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğe göre bu değer % 5'i olan 389.865 YTL'nin üzerinde ilk yıl irtifak bedelinin hesaplanması gerekmektedir. Komisyon bu sınırlamaya uymakla beraber taşınmazın gerçek değerini araştırmamış, buna göre taşınmaz değerinin % 5'ini alarak kesin ilk yıl irtifak bedeline ulaşamamıştır. Yine kişisel görüşlere göre tahmini bedel oluşturdıkları görülmektedir.

İlk yıldan sonraki kira artışları Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğinin 19. maddesine göre “Kiralar her yıl, Yargıtay'ca belirlenen ölçüde artırılır. Böyle bir kararın bulunmaması halinde, DİE genel toptan eşya fiyat endeksleri ile bir önceki yıl belirlenen artış oranının yarısı kadar yükseltilerek yeniden belirlenir.” denilmektedir. Örneğin Tablo 4.1'de satışı yapılmadan önce irtifak hakkı tesis edilen bir Hazine parselinin, yıllara göre yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar arttırılan irtifak hakkı bedelleri görülmektedir. 4.2.1. bölümde bahsedildiği üzere yeniden değerlendirme oranı; DİE'nin Toptan Eşya Fiyatları Genel Endeksinde meydana gelen ortalama fiyat artış oranıdır.

Bakanlığa kıymet takdiri ve yapılan işlemler hakkında bilgi verilmiş olup, bakanlığın görüşü sorulmuştur. Bakanlık ilk yıl için 460.000 YTL tahmini bedel ile toplam hasılatın %1 oranında pay alınması karşılığında şirket lehine, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “g” bendine göre ihalesi yapılarak, 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmesini kabul etmiştir.

Bundan sonraki aşama taşınmazın ihalesinin yapılmasıdır. 2886 sıra sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 74. maddesine göre; İrtifak hakkı tesis ihalesi, hak sahibinin, 28.04.1983 ve 18031 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesinde olduğu gibi özel mevzuatına veya bu yönetmelik uyarınca, Maliye Bakanlığınca çıkarılacak tebliğlerle belirtilen esaslara uyulmak kaydıyla, 2886 sayılı Devlet İhale

Kanunu'nun 51'inci maddesinin "g" bendine istinaden, pazarlık usulüyle yapılabileceği belirtilmektedir.

İhale sonucu, taşınmaz malın 461.000 YTL ilk yıl üst hakkı bedeli karşılığında, Kaşibeyaz Turizm İşletmesi A.Ş.'ne 49 yıllığına, üst hakkı tesisi edilmiştir.

İhale sonrası tapu kütüğünde düzenlenecek resmi senede yazılacak hususlar başlığı altında bir form düzenlenerek, taraflarca imzalanır. Bu formda; taşınmaz malın tapu kaydı, irtifak hakkının süresi, hak sahibi, irtifak hakkının konusu, inşaat yapılacak ise süre ve şartları, irtifak hakkının bedeli, teminat, irtifak hakkının sona ermesi ve iptal şartları ile tesis edilecek irtifak hakkına ilişkin diğer özel şartlar gösterilmektedir (EK D4).

Son olarak Maliye Bakanlığı'na ihale sonucu ve yukarıda bahsedilen form bildirilerek, Bakanlıkça üst hakkı tesisinin uygun görüldüğüne dair, Defterdarlığa bilgi verilmesi istenmiştir. Bakanlık olurunun ardından, ilgiliye tebligat yapılmıştır. Hak sahibi şirket ilk yıl üst hakkı bedelini yatırdıktan sonra ilçe tapu müdürlüğüne yazı yazılarak, formda belirtilen koşulların tümünü kapsayacak şekilde, irtifak hakkı tesisinin tapuda resmi senede bağlanması istenmiş, irtifak hakkının tapuda resmi senede bağlanması ve bir örneğinin Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilmesi ile üst hakkı tesis işlemleri son bulmuştur.

4.4.2. Üzerinde Mecra İrtifak Hakkı Tesis Edilen Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Pendik ilçesi, Dolayoba mahallesi, 22 pafta, 579 parsel sayılı, 471 m² yüzölçümlü, tamamı Hazine adına kayıtlı taşınmaz malın üzerinden Botaş boru hattı geçtiğinden, BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma AŞ.'i Hazine arazisi üzerinden geçen boru hattı için mecra irtifak hakkı talebinde bulunmuştur.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 744. maddesi uyarınca, her taşınmaz maliki uğrayacağı zararın önceden bir defaya mahsus olarak ödenmesi kaydıyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının başka yerden geçirilmesinin imkansız olması halinde, kendi taşınmazı altından veya üstünden geçirilmesine katlanmak durumunda olduğunu belirtmektedir.

Bu nedenle, ilk olarak Milli Emlak Müdürlüğü taşınmazın tahmini mecra irtifak hakkı bedelini hesaplamıştır. Bedel hesabında Milli Emlak Memurları taşınmazın

sahasına giderek, BOTAŞ boru hattının taşınmazın 471 m²'lik alanı üzerinden geçtiğini ve bölgede emsal taşınmazlara göre tahmini metrekare satış bedelinin 7.000.000 TL olduğunu tutanak düzenlemek suretiyle belirlemişlerdir. Şekil 4.9' da görüldüğü üzere, Kıymet Takdir Komisyonu metrekaresini 7.500.000 TL üzerinden hesaplayarak, 3.532.500.000 TL tahmini mecra irtifak hakkı bedelini belirlemişlerdir.

Taşınmaz No: 5113-11877	Karar Tarihi:23.10.2000	Karar No: 128
-------------------------	-------------------------	---------------

KIYMET TAKDİR KARARI

TAŞINMAZIN:		CİLT/SAHİFE/SIRA/	:
İL	: İstanbul	PAFTA/ADA/PARSEL	: 22/579
İLÇESİ	: Pendik	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	: 471
MAHALLE/KÖY	: Dolayoba Mahallesi	HAZİNE PAYI/PAYDASI	: 1 / 1
MEVKİİ	: Tavşantepe	HAZİNE MİKTARI (M2)	: 471
CİNSİ	: Arsa		

İL /İLÇE MERKEZİNE UZAKLIĞI (m):

KIYIYA UZAKLIĞI (m):

İMAR PLANINDA AYRILDIĞI AMAÇ:

PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI **KAKS: ,00** **TAKS: ,00** **YÜKSEKLİK: ,00**

BELEDİYE HİZMETLERİ:

YOL: X **SU: X** **ELEKTRİK: X** **TOPLU TAŞIM: X** **KANALİZASYON: X** **HİÇBİRİ:**

PARSELİN MÜSTAKİL KULLANIMI MÜMKÜN MÜ ?:

VARSA MUHDESAT NİTELİĞİ:

MUHDESAT KİME AİT:

TARIM ARAZİSİİSE:

DOLU MU ?: **VERİM GÜCÜ:NORMAL** **SULANIYOR MU ? :HAYIR**

VARSA İŞGALCİSİ:

KULLANIM ŞEKLİ:

1998 YILI EMLAK VERGİSİ ASGARİ m2/DÖNÜM BİRİM BEDELİ:

2886 Say.K. Göre Bild. Birim Satış Bedeli

BELEDİYE	TİC.ODASI
ZİR.ODASI	BİLİRKİŞİ

BİR ÖNCEKİ İHALEDE ÖNERİLEN EN YÜKSEK BEDEL:

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLİYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR:

Buna göre, komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucu, taşınmazın günün İrtifak hakkı bedeli rayıçlarına göre m2'sinin 7.500.000 TL'den x 471 m2 = 3.532.500.000 TL (üçmilyarbeşyüzotuzikimilyonbeşyüzbin TL) tahmini yıllık irtifak hakkı bedeli edebileceğine oy birliği ile karar verilmiştir.

KOMİSYON BAŞKANI	ÜYE	ÜYE
EMLAK MÜDÜRÜ	EMLAK MÜDÜR YRD.	EMLAK ŞEFİ

Şekil 4.9 Pendik ilçesi, 22 Pafta, 579 Parselin Kıymet Takdir Kararı

İrtifak hakkı tesis işlemlerinde, bedel ne kadar olursa olsun Maliye Bakanlığının görüşünün alınması gerektiğinden, görüş sorulmuş, olumlu görüşün ardından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun, 51. maddesinin, “g” bendine göre; taşınmazın pazarlık usulü ile ihalesi yapılmıştır.

İhale sonucu Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.’ne 3.600.000.000 TL üzerinden mecra irtifak hakkı tesis edilmiştir. Mecra irtifak hakkı tesisi, hak sahibinin bedeli yatırması ve taahhütnamenin yapılmasının ardından, ilçenin tapu sicil müdürlüğüne yazı yazılarak, hak sahibinden bir defaya mahsus alınacak 3.600.000.000 TL bedel karşılığında ve hizmet süresince kullanılmak kaydıyla, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “g” bendi ve 4721 sayılı Türk medeni kanunun 744. maddesi uyarınca, Boru Hatları İle Petrol Taşıma Aş.’i lehine mecra irtifak hakkı tesisinin tapuya kaydedilmesi istenmiştir. İrtifak hakkının tapuda resmi senede bağlanması ve bir örneğinin Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilmesi ile mecra irtifak hakkı tesisinin işlemleri son bulmuştur.

4.5. Hazine Arazilerinin Ecrimisil İşlemlerinde Değer Tespiti

3.3. bölümde açıklandığı üzere Hazine arazilerinin fuzuli şağıl tarafından işgal edilmesi üzerine işgal için fuzuli şağılden alınan tazminata ecrimisil denilmektedir. Ecrimisil bir arsa veya arazinin doğrudan işgal edilmesi dolayısıyla alınabileceği gibi, kira ve irtifak hakkı tesislerinin sona ermesi ardından eski kiracı veya irtifak hak tesis sahibinin taşınmazı terk etmediği durumlarda da alınmaktadır. Bu bölümde, bu iki durumda yapılan ecrimisil işlemleri incelenmiştir.

4.5.1. İşgal Nedeni İle Ecrimisil İşlemi Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Bakırköy ilçesi, Kartaltepe mahallesinde bulunan, 22 pafta, 869 ada, 80 parsel sayılı, 331,03 m² yüzölçümlü Hazine arazisinin 108 m²’lik kısmının kahvehane ardiyesi olarak işgal edildiği, Milli Emlak Tespit Memurlarınca tespit edilmiş olup, taşınmaz mala ait tespit ve tahmin edilen bedel hesap tutanağında işgal durumu ve ayrıntıları belirtilmiştir (EK.D5).

Yapılan tespit sonucu Hazine arazisi üzerindeki işgalin, 1999-2003 yılları arası olduğu görülmekte olup, bu yıllar arasında ecrimisil bedel tespitinin yapılması gerekmektedir. O mahalde daha önce düzenlenen emsal ecrimisil bedel tespiti varsa

ona, yoksa bilirkişi veya denetmenlere görüş sorulmaktadır. Bu parselin ecrimisil bedel tespiti için İstanbul Ticaret Odası bilirkişisine başvurulmuştur.

Bilirkişiden gelen raporda; Tablo 4.6’da görüldüğü üzere taşınmazın bütününe ait bugünkü satış değeri ve yıllara göre takdir edilen ecrimisil bedelleri gösterilmiş olup, hangi kriterlere veya emsal varsa emsallere göre bedel tespiti yapıldığı belirtilmemiştir.

Tablo 4.6 Bakırköy İlçesi 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin Yıllara Göre Takdir Edilen Ecrimisil Bedelleri

İşgal Miktarı	YIL	Ecrimisil Tutarı
108 m ²	1999	437.000.000 TL
	2000	590.000.000 TL
	2001	738.000.000 TL
	2002	923.000.000 TL
	2003	1.200.000.000 TL
	2004	1.620.000.000 TL
Satış Değeri	2004	132.400.000.000 TL

Zaten ecrimisil bedel tespitleri kira, satış ve irtifak hakkı tesislerinde belirtilen belli kanuni sınırlamalara tabi olmayıp, son karar Milli Emlak Müdürlüğünündür. Bilirkişi ve denetmenlere görüş sorulsa da son kararı Kıymet Takdir Komisyonu vermektedir.

Sonraki işlem, o ilçeye bakan Milli Emlak Müdürlüğünün ecrimisil kıymet takdirini hazırlayarak, komisyona sunmasıdır. Komisyonunda zaten ecrimisil kıymet takdirini hazırlayanlardan oluştuğundan, hazırlanan bedel aynen kabul edilmiştir.

Şekil 4.10’ da görüldüğü üzere, İstanbul ticaret odası eksperinin sunduğu rapora sadık kalınmakla beraber, fiyatlar yukarı çekilmek suretiyle yuvarlatılmıştır. Ayrıca yıllara göre hesaplanan ecrimisil bedelleri Tablo 4.2’de gösterilen yıllara göre yeniden değerlendirme oranlarının yarısı kadar arttırılarak hesaplanmıştır. Ecrimisil işlemlerinin kıymet takdirlerinde başvurulabilecek en üst makam Milli Emlak Müdürlüğüdür. Milli Emlak Dairesi Başkanına görüş sorulmamaktadır.

Dosya No : 1095
Taşınmaz No : 34050100072
Komisyon Taktir Tarihi : 13/05/2004
Komisyon Takdir No : 1123

ECRİMİSİL KIYMET TAKDİR KARARI

2886 sayılı kanuna dayalı olarak çıkartılan yönetmeliğin 10. maddesi gereğince teşekkül eden komisyonumuz toplandı.

Bakırköy ilçesi, Kartaltepe mahallesinde bulunan hazineye ait, 22 pafta, 869 ada, 80 parsel sayılı 331,03 m2 yüzölçümlü taşınmazın 108 m2'si üzerinde Saim KAPAN tarafından kahvehane ardiyesi yapılmak suretiyle fuzulen işgal edilmiştir.

2886 sayılı yasanın 9. ve bu kanuna bağlı uygulama yönetmeliğinin 8. maddesi uyarınca söz konusu taşınmaz malın aşağıda belirtilen yıllar itibariyle kaç lira ecrimisil getirebileceği ilgili kuruluşlardan sorulmuş olup, bu kuruluşlarca bildirilen ecrimisil bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

1999 Yılı (TL)

2004 Yılı (TL)

Belediye Başkanlığı
Ticaret ve Sanayi Odası Başkanlığı
Ziraat Odası Başkanlığı
Tarım İl Müdürlüğü
Bilirkişiler
Emlak Vergi Değeri

Buna göre; Anılan kuruluşlarca ve kişilerce belirtilen değerler ile bu yörede yapılan araştırma neticesinde ve ayrıca taşınmaz malın (Belediye imar planı içerisinde bulunması, toplu taşıma aracı, elektrik, su, yol ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yararlanması v.b.) işgal şekli de göz önünde bulundurularak;

Dönemi	Yıllık Ecrimisil Bedeli (TL)	İşgal olunan Miktar	Ecrimisil Bedeli(TL)
01/01/1999 – 31/12/1999	440.000.000	108,00 m2	440.000.000
01/01/2000 – 31/12/2000	600.000.000	108,00 m2	600.000.000
01/01/2001 – 31/12/2001	740.000.000	108,00 m2	740.000.000
01/01/2002 – 31/12/2002	930.000.000	108,00 m2	930.000.000
01/01/2003 – 31/12/2003	1.200.000.000	108,00 m2	1.200.000.000
01/01/2004 – 10/05/2004	1.650.000.000	108,00 m2	595.833.333
GENEL TOPLAM			4.505.833.333

olmak üzere toplam 4.506.000.000 (Dörtmilyarbeşyüzaltımilyon) TL ecrimisil tespit ve takdirine komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi.

KOMİSYON BAŞKANI
Emlak Müdürü

ÜYE
Emlak Müdür Yrd.

ÜYE
Emlak Müdür Yrd.

Şekil 4.10 Bakırköy İlçesi, 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin Ecrimisil Kıymet Takdir Kararı

Ecrimisil bedelinin kesinleşmesinin ardından, fuzuli şagilin adresine Şekil 4.11’ de görüldüğü üzere, ecrimisil ihbarnamesi yapılır. İhbarnamede işgal tarihi, işgalin sona erdiği tarih, tasarruf süresi ve ecrimisil bedeli belirtilmektedir.

T.C. İSTANBUL VALİLİĞİ DEFTERDARLIK EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI Topkapı Emlak Müdürlüğü ECRİMİSİL İHBARNAMESİ		
FUZULİ ŞAĞILIN Adı ve Soyadı : SAİM KAPAN Baba Adı : İşi : Adresi : Kartaltepe mahallesi, Fuat Hulusi Demirelli Sok. No:36 Bakırköy/İstanbul		
ECRİMİSİLİN		
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih	01/01/1999	
İşgal veya tasarrufun sona erdiği tarih	10/05/2004	
Toplam işgal veya tasarruf süresi	5 Yıl, 4 Ay, 10 Gün	
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı	4.506.000.000 (Dörtmilyarbeşyüzaltımilyon TL)	
TARHİYATİ GEREKTİREN NEDENLER: Bakırköy ilçesi, Kartaltepe mahallesi sınırları dahilinde bulunan mülkiyeti hazineye ait 869 ada 80 parsel numaralı ve 331,03 m2 yüzölçümlü taşınmazın 108 m2’ lik kısmını Kahvehane ardiyesi olarak kullanmak suretiyle fuzulen işgalinizden dolayı 2886 sayılı yasanın 75. ve ilgili yönetmeliğin 79. maddesi uyarınca 13/05/2004 tarih ve 1123 sayılı komisyon kararına istinaden tahakkuk ettirilmiştir.		
Bu ihbarname iki örnek olarak hazırlanır, biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şagile verilir.		
Tebliğ Tarihi	:	
Varsa Düzeltme	:	
Talebinde bulunma tarihi	:	
Kesinleşme Tarihi	:	
Düzenlenme Tarihi	: 20/05/2004	
Uygundur.		
Emlak Memuru	Emlak Şefi	Emlak Müdür Yrd.
İmza	İmza	İmza
I-ÖDEME: Bu ihbarname ile tarh ve tebliğ edilen ecrimisil için tebliğ tarihinden itibaren 1(bir) ay içerisinde muhatabı tarafından ya ödeme yapılır veya düzeltme talebinde bulunulur. Tebliğ olunan ecrimisil alacağına karşı muhataplar tarafından düzeltme talebinde bulunulmaz ise ecrimisil kesinleşir. Düzeltilme talebinde bulunulmayan ecrimisil alacağının ödeme süresi, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren bir aydır. Bu sürenin son günü ödenmesi gereke ecrimisilin vade tarihidir. Vadesinde ödenmeyen ecrimisil alacağı, 21/07/1953 tarih ve 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre takip ve tahsil edilir.		
II- DÜZELTME: Ecrimisile muhatap olanlar, tebliğ edilen ecrimisil ile ilgili olarak, idarece bir hata yapıldığını gördükleri takdirde, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde, tebliğaty yapan idareye, bir dilekçe ile müracaat ederek düzeltme talebinde bulunabilirler.		

**Şekil 4.11 Bakırköy İlçesi, 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin İşgalcisi Adına
Düzenlenen Ecrimisil İhbarnamesi**

Fuzuli şagil isterse bir ay içinde ecrimisil bedeline itiraz edebileceğinden, söz konusu taşınmazın işgalcisi 4.506 YTL ecrimisil tutarına itiraz etmiştir. İtiraz sonucu tekrar mahalline gidilerek, tespit yapılmış ve işgal sabit bulunduğundan, ecrimisil düzeltilmemiştir. Bu nedenle tekrar ilk gönderilen ecrimisil ihbarnamesi aynı şekliyle ecrimisil düzeltme ihbarnamesi adı altında fuzuli şagilin adresine gönderilmiştir.

Ecrimisil alacağının ödenme süresi, ihbarnamenin tebliğinden itibaren bir aydır. Vadesinde ödenmek istenen ecrimisil, Milli Emlak Müdürlüklerince taşınmaz malın bulunduğu yer saymanlığına yatırılmaktadır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 81. maddesine göre, fuzuli şagilin ecrimisil alacağını ödeme süresi içinde yatıracağını bildirmesi durumunda, isterse ecrimisil bedelini en az %25'i peşin olmak üzere, kalan kısmını üçer aylık dönemler halinde, dört eşit taksitte, bir yıl içinde ödeyebilmektedir.

Bu örnekte, fuzulu şagil bir ayın sonunda ecrimisil bedelini ödemediğinden, Milli Emlak Müdürlüğü ilgili ilçenin vergi dairesine yazı yazarak, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre fuzuli şagilden, ecrimisil bedelinin tahsil edilmesi gerektiğini bildirmiş ve sonucundan bilgi verilmesini istemiştir.

Vergi daireleri veya gelir servisleri, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını, anılan Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek, sonuçlarını Milli Emlak Müdürlüğüne bildirmektedirler.

4.5.2. Kiralama Sonrası İşgali Devam Ettiğinden Ecrimisil İşlemi Yapılan Örnek Taşınmazın İncelenmesi

Bakırköy ilçesi, Kartaltepe mahallesinde bulunan, 52 pafta, 62 ada, 49 parsel sayılı 260.514 m² yüzölçümlü Hazine adına kayıtlı taşınmaz malın 2.500 m²'lik kısmının, Türkiye Ortopedik Özürlüler Federasyonu etkinlikleri dahilinde sirk gösterimi organize edildiğinden, 06/11/2005 – 27/11/2005 tarihleri arasında kiralanması talep edilmiştir.

Bunun üzerine, Milli Emlak Müdürlüğü kiralanacak alanın kira bedel tespitini yapmış, kıymet takdir kararında kira bedeli 3.500 YTL olarak hesaplamıştır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 51. maddesinin “g” bendine göre; Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiralaması pazarlık usulü ile yapılabileceğinden, taşınmazın 2500 m²'lik kısmı sirk alanı olarak, pazarlık usulü ile 22 günlüğüne 3.800 YTL bedel üzerinden kiralanmıştır.

Taşınmazın kira sözleşmesinin yapılmasının ardından, Ulu Sirk Organizasyon Şirketi, 29/11/2005 tarihinde, kiralama döneminin 27/11/2005 – 18/12/2005 tarihleri arasında olması konusunda değişiklik yapılmasını isteyerek, Milli Emlak Müdürlüğüne başvurmuş, ancak ihale tamamlandığından ve sözleşme 01.11.2005 tarihinde müştereken imzalandığından, talepleri geri çevrilmiştir.

Bunun üzerine Ulu Sirk Organizasyon Şirketi kira süresinin dolmasından itibaren kiraladığı alanı tahliye etmeyip, 28 gün boyunca işgal ettiğinden, fuzuli şağıl konumuna gelmiştir. Bu nedenle; kira süresinin sona ermesinin ardından işgal ettikleri 28 gün için ecrimisil bedel takdiri yapılmıştır.

Şekil 4.12’de ecrimisil kıymet takdirinde görüldüğü üzere, ecrimisil bedel takdiri yapılırken, önceki kira bedeli üzerinden işgal edilen süre için ek kira bedeli hesaplanmış, 22 günlük kira bedeli olan 3.800 YTL, 28 güne çevrilerek, 4.840 YTL ecrimisil bedeli bulunmuştur.

Bu hesaplamada ecrimisil kira gibi kabul edilmiş ve hesaplanmıştır. Ancak ecrimisil bedellerinin hesaplanmasında, kira bedelinin hesaplandığı gibi kanuni kısıtlamalar olmadığından, ecrimisil bedel takdiri tamamen Milli Emlak Müdürlüğü’nün inisiyatifindedir.

Bedelin tespitinin ardından, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75. maddesi ve bu kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 77. maddesine göre şirkete ecrimisil ihbarnamesi gönderilerek bir ay içinde bedelin ödenmesi ve tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde taşınmazın tahliye edilmesi istenmiştir.

Taşınmaz No : 34050100016
Komisyon Taktir Tarihi : 01/03/2006
Komisyon Takdir No : 316

ECRİMİSİL KIYMET TAKDİR KARARI

2886 sayılı kanuna dayalı olarak çıkartılan yönetmeliğin 10. maddesi gereğince teşekkül eden komisyonumuz toplandı.

Bakırköy ilçesi, Kartaltepe mahallesinde bulunan hazineye ait, 52 pafta, 62 ada, 49 parsel sayılı 260.514,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın 2500 m2'si üzerinde ULU SİRK ORGANİZASYON TİC.LTD.ŞTİ tarafından Sirk ve müstemilatı yapılmak suretiyle fuzulen işgal edilmiştir.

2886 sayılı yasanın 9. ve bu kanuna bağlı uygulama yönetmeliğinin 8. maddesi uyarınca söz konusu taşınmaz malın aşağıda belirtilen yıllar itibariyle kaç lira ecrimisil getirebileceği ilgili kuruluşlardan sorulmuş olup, bu kuruluşlarca bildirilen ecrimisil bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

2005 Yılı (TL)

Belediye Başkanlığı
Ticaret ve Sanayi Odası Başkanlığı
Ziraat Odası Başkanlığı
Tarım İl Müdürlüğü
Bilirkişiler
Emlak Vergi Değeri

Buna göre; Anılan kuruluşlarca ve kişilerce belirtilen değerler ile bu yörede yapılan araştırma neticesinde ve ayrıca taşınmaz malın (Belediye imar planı içerisinde bulunması, toplu taşıma aracı, elektrik, su, yol ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yararlanması v.b.) işgal şekli de göz önünde bulundurularak;

Dönemi	Yıllık Ecrimisil Bedeli (YTL)	İşgal olunan Miktar	Ecrimisil Bedeli(YTL)
28/ 11/2005 – 25/12/2005	62.228,57	2.500,00 m2	4.840,00
GENEL TOPLAM			4.840,00

olmak üzere toplam 4.840,00 (Dörtbinsekizyüzkırk) YTL ecrimisil tespit ve takdirine komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi.

KOMİSYON BAŞKANI
Emlak Müdürü

ÜYE
Emlak Müdür Yrd.

ÜYE
Emlak Müdür Yrd.

Şekil 4.12 Bakırköy İlçesi, 52 Pafta, 62 Ada, 49 Parselin Ecrimisil Kıymet Takdir Kararı

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Şu ana kadar Hazine arazilerinin edinim yolları, kullanımları ve gelir getirme amacı ile satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil işlemlerinden örneklerle bahsedilmiştir. Örnekler İstanbul Milli Emlak Dairesi Başkanlığından temin edilip incelenmiştir.

Taşınmaz değerlemesi, hem hukuki hem de ticari olarak çok önemli bir konu olmakla beraber, ülkemizde gerek literatüre geçen çalışmalar açısından, gerekse hukuki esaslara bağlanması açısından, hak ettiği konuma gelememiştir. Ülkemizde değerlendirme kavramının önemi daha yeni anlaşılmaya başlamıştır. Özel sektör bu konuda eleman yetiştirme ve bilgi sahibi olma konularında daha hızlı davranmaktadır. Bununla beraber kamu sektörü kanunlara tabi olduğundan, geriden gelişmeleri takip etmektedir.

Ülkemizde, değişik değerlendirmeler için çeşitli komisyonlarca kıymet takdirleri yapılmaktadır. Hazine arazilerinin satışlarında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre kurulan komisyonlarca yapılan değer saptamaları vatandaşlar arasında geniş hoşnutsuzluklar oluşturmaktadır. Çünkü anılan değerlendirmeler rayiç bedeli belirlemeye yönelik değildir. Bu nedenle hukuk sistemimizin en önemli eksikliklerinden biri, taşınmaz malların objektif olmayan rayiç değerlerini saptayacak uygulamaların olmamasıdır.

Değerleme, son derece ayrıntılı bir uzmanlık konusudur. Ülkemizde hala taşınmaz mal değerlendirme konusunda yasal düzenlemeler yürürlüğe girmediğinden, Hazine arazilerinin satış, kiralama, irtifak hakkı ve ecrimisil işlemlerinde belli bir sisteme göre bedel tespitinin yapılması beklenemez. Bu nedenle ilk olarak, Sermaye Piyasası Kurulunu tarafından tanımlanan esaslar dışında, yasal düzenlemelerin hazırlanarak, yürürlüğe konması gerekmektedir.

Hazine arazilerinin bedel tespit işlemlerinde satış, kiralama ve irtifak hakkında metot aynıdır. İlk olarak, taşınmazın rayiç değeri bulunur, bu satış değeridir. Bu değer üzerinden kanuni sınırlamalara göre, kira ve irtifak hakkı tesislerinin yıllık bedelleri

hesap edilmektedir. Taşınmazın rayiç değeri, ne kadar doğru hesaplanırsa kira ve irtifak hakkı tesislerinin yıllık bedelleri o kadar güvenilir olur. Ecrimisil işlemlerinde ise, hiçbir kısıtlayıcı yada belirleyici bir kriter bulunmadığından, ecrimisil bedel tespiti, tamamen Milli Emlak Müdürlüğü inisiyatifinde hesaplanmaktadır.

Satış, kiralama ve irtifak hakkı işlemlerinde, Hazine taşınmazlarının rayiç değer tespiti ayrıntılı olarak hesaplanmamaktadır. Mevcutta taşınmazın rayiç bedel tespitine, o ilçeye bakan Milli Emlak Memuru ve Şefi görüş vermekte, bu görüşü onaylayan yada kendi kişisel görüşüne göre değiştiren Milli Emlak Müdürü ise son kararı vermektedir. Kıymet Takdir Komisyonu zaten Milli Emlak Müdürü, Milli Emlak Müdür Yardımcısı ve Milli Emlak Şefinden oluşmaktadır.

Değer tespitinde kanuni sınırlamalar dikkate alınmaktadır, ancak bu sınırlamalar minimum değeri gösterdiğinden, fiyatlar çok yüksek çıkarılmaktadır. Hazine taşınmaz mallarının bu nedenle rayice göre yüksek fiyatlardan bedel tespiti yapıldığından, yüksek gelir grubundaki kişiler dışında vatandaşlar taşınmazların ihalelerine katılamadığı gibi, taşınmazları talep bile edememektedirler. Bu durumlarda taşınmazın satışı yapılamamakta, böylece Devlet gelir elde edememektedir.

Ecrimisil işlemlerinde de durum aynıdır. Ecrimisil bedel takdirleri, Milli Emlak Müdürlüklerinin görüşleri doğrultusunda yapıldığından, çok yüksek fiyatlar çıkarılmakta, işgalciler bu miktarları ödemekte zorlanmaktadırlar. İlk bakışta, ecrimisil bedellerinin, Hazine taşınmaz mallarına yapılan işgallerin caydırıcı olması amacıyla yüksek hesaplandığı düşünülmektedir. Ancak şahısların ecrimisil bedellerini ve diğer caydırıcı etkenleri düşünmeden, Hazine taşınmazlarının üzerine eskiden işgal etmiş ve hala işgal ediyor olmaları nedeniyle, işgale uğramadan önce Hazine taşınmazları üzerinde önlem alınması daha doğru olacaktır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9. maddesinde, bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden işin özelliğine göre gerektiğinde görüş alınacağı belirtilmektedir. Ancak ticaret odası bilirkişilerinden gelen raporlarda son derece yetersiz kalmaktadır. Güvenilirliği olmadığından yine Milli Emlak Müdürlükleri kendi inisiyatifinde rayiç değer oluşturmaktadır.

Taşınmazların bedel tespitlerini, bu konuda uzmanlaşmış, SPK değerleme uzmanı lisanslı veya değerleme konusunda eğitim almış kişilerin oluşturduğu bir birimin yapması gerekir. Bu olmuyorsa; şu an taşınmazların değer tespitini yapan Milli Emlak Müdür ve memurlarının bu konuda eğitilmeleri ve değerleme kriterlerine uyarak tespit yapmaları konusunda yaptırım oluşturulmalıdır.

Böylece, Hazine arazilerinin gelir amaçlı satış, kiralama, irtifak hakkı tesislerinde ve ecrimisil işlemlerinde ne Devlet nede vatandaş mağdur olmayacak, değer saptamaları bilimsel kıstaslara dayanacağından, vatandaşın Devlete güveni de artacaktır.

KAYNAKLAR

- Açlar, A.**, 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Abacıoğlu, M.**, 2005. İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Alp, A. ve Yılmaz, U.**, 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayını, İstanbul.
- Arslanlı, K.Y.**, 2004. Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması, Yüksek Lisans Tezi. İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Brueggeman, W. B. ve Fisher J. D.**, 1993. Real Estate Finance, 13. Baskı, Homewood, Illinois.
- Flury, A.**, 1985. Zur Boden und Liganschaftsbevertung in der schwerz. Institute fur Kulturtechnik Zurich.
- Germeç, M. E.**, 2006. Kamulaştırma Kanunu ve İlgili Mevzuat, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Gönülal, İ.**, 2006. Kamu İhale Kanunu ve İlgili Mevzuat, Yargı Yayınevi, Ankara.
- Jaffe, A. ve Sirmans, C. F.**, 1989. Fundamentals of Real Estate Investment, second edition, Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Kardeş, S.**, 1999. Hazine Malları, Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, Ankara.
- Kardeş, S.**, 2004. Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü, Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, Ankara.
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü.**, 2005. Devlet Malları, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Öksüz, H.**, 2005. Kadastro, Orman, Mera Kanunu, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Özmen, S.**, 1998. Devlet İhale Kanunu Rehberi, Beta Yayıncılık, İstanbul.
- Sabır, J.**, 1989. Devlet Özel Mallarının (Hazine Mallarının) Kazanılma, Kaybedilme ve Değerlendirme Yolları Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi. İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.

Süslü, Ö., 1996. Devletin Taşınmaz Mal Edinmesi ve Bu Taşınmazların Yapı Kooperatiflerine Tahsis veya Satışı Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi. M.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.

T.C. Maliye Bakanlığı, İstanbul Defterdarlığı, 2002. 2002 Yılında Uygulanacak Asgari Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri, Milli Eğitim Basımevi, İstanbul.

Yavuz, C., 2004. Borçlar ve Medeni Kanunu, Beta Yayıncılık, İstanbul.

13.12.1983 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile 178 Sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 14.12.1983 tarih ve 18251 sayılı R.G.

05.09.1998 tarih ve 23454 sayılı R.G. ile 237 Sıra Sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarında Taşınmazların Takas Yolu ile Korunmasına Dair Milli Emlak Genel Tebliği.

27.06.2002 tarih ve 24798 sayılı R.G. ile 261 Sıra Sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Genel, Katma ve Özel Bütçeli Dairelere Tahsisine İlişkin Milli Emlak Genel Tebliği.

24.04.2004 tarih ve 25412 sayılı R.G. ile Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik.

26.11.2004 tarih ve 25652 sayılı R.G. ile 285 Sıra Sayılı Hazineye Ait Tahsisli Taşınmazların Ekonomiye Kazandırılmasına İlişkin Milli Emlak Genel Tebliği.

20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı R.G. ile 300 Sıra Sayılı Hazine ve Devletin Özel Mülkiyetinde ve Hüküm ve Tasarrufunda Bulunan Taşınmazların Kiraya Verilmesine İlişkin Milli Emlak Genel Tebliği.

Yararlanılan Internet Kaynakları

www.alomaliye.com/pratik_bilgiler_son.htm#16 (Erişim Tarihi., 25.02.2006)

www.bumko.gov.tr/mevzuat/2005bkanunu/bcetvel/2005I.htm. (Erişim Tarihi., 16.01.2006)

www.bumko.gov.tr/mevzuat/2006bkanunu/2006bkanunu.htm (Erişim Tarihi., 03.03.2006)

www.milliemlak.gov.tr/_mevzuat (Erişim Tarihi., 18.03.2006)

EKLER

Ek D1 :Bakırköy İlçesi, 62 Pafta, 173 Ada, 25 Parselin Taşınmaz Mal Satış
Şartnamesi

Ek D2 :İşletme Hakkı Verilen Büfe-Kantin-Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait İşletme
Hakkı Sözleşmesi

Ek D3 :Sarıyer İlçesi, 51 Pafta, 360 Ada, 76 Parselin Kira Sözleşmesi

Ek D4 :Bakırköy İlçesi, 74 Pafta, 292 Ada, 33 Parsele Ait Tapu Kütüğünde
Düzenlenecek Resmi Senede Yazılacak Hususlar

Ek D5 :Bakırköy İlçesi, 22 Pafta, 869 Ada, 80 Parselin Taşınmaz Mala Ait Tespit ve
Tahmin Edilen Bedel Hesap Tutanağı

EK D1

TAŞINMAZ MAL SATIŞ ŞARTNAMESİ

I

GENEL ŞARTLAR

Madde 1- Aşağıda tapu kaydı ve niteliği belirtilen Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz mal İstanbul Defterdarlığınca, 14/09/2005 tarihine tesadüf eden Çarşamba günü saat 14.00 de yapılacak ihale ile satılacaktır.

Madde 2- Satılacak taşınmaz malın:

<u>İli</u> :	<u>İlçesi</u> :	<u>Mahallesi</u> :	<u>Sokağı</u> :
İstanbul	Bakırköy	Osmaniye	Cami
<u>Mevkii</u> :	<u>Cinsi</u> :	<u>Pafta No</u> :	<u>Ada No</u> :
-	Bahçeli Kargir Ev	62	173
<u>Parsel No</u> :	<u>Cilt No</u> :	<u>Sahife No</u> :	<u>Yüzölçümü</u>
25	4	351	60,62 m ²
<u>Hazine Hissesi</u> :	<u>Satılacak Alan</u> :		
Tam	60,62 m ²		

Sınırı (Bitişik parsellerin, tapulama görmüşse, parsel numaraları, tapulama görmemişse maliklerinin isimleri yön belirtilerek yazılacaktır)

Niteliği (Taşınmaz malın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

Madde 3-İhale, İstanbul Defterdarlığında, 08.09.1983 tarih, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde Açık Teklif usulü ile yapılacaktır.

Madde 4- Taşınmaz malın tahmin edilen bedeli 60.620,00 YTL ve geçici teminat miktarı 12.124,00 YTL'dır.

Madde 5- İhaleye katılabilmek için; 08.09.1983 tarih, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74'üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak yine anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

Madde 6- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

Madde 7- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

08.09.1983 tarih, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 31 veya 76. maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren 15 gün içinde müşteri ihale bedelini peşin yatırmak, ihale ile ilgili vergi, resim, harçları ve diğer giderleri ödemek, adına tescili sağlamak zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye irat kaydedilir, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepten bulunamaz.

İdare de bu süre içerisinde ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre satılan malı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

Madde 8- Taşınmaz malın fuzuli işgal altında bulunması halinde; Hazine, fuzuli şagili bu taşınmaz maldan tahliye için hiç bir sorumluluk yüklenmez ve müşteri bunu Hazineden isteyemez. Taşınmaz mal, işgal edilmiş hali ile alıcı adına idarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan idare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Teslim tutanağında taşınmaz mal ile birlikte satışa konu eşya veya levazımda var ise bunlarda ayrı ayrı belirtilir.

Madde 9- Gerektiğinde ihtilafların hal mercii İstanbul icra daireleri ve mahkemelerdir.

II

ÖZEL ŞARTLAR

Madde 10- Taşınmaz malın tapu kayıtlarındaki ipotek, hacizlerle ve vakıfla ilişik kesme konusundaki taviz bedeli, vergi, resim, harç ve diğer görev ve yükümlülükler alıcıya aittir.

Madde 11- Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre satış işlemlerini sonuçlandırmayarak ihale feshi yapan istekliler söz konusu taşınmazın yapılacak sonraki ihalelerine katılamazlar.

Madde 12- İhaleye iştirak etmek isteyenlerin, geçici teminat makbuzu veya mektubu (banka teyit yazısı ile), nüfus hüviyeti sureti, ikametgah belgesi (Tüzel kişilerde ise siciline kayıtlı oda veya mesleki teşekkülden 2005 yılı içinde alınmış sicil belgesi, teklifte bulunacak kişilerin noterlikçe tasdikli yetki belgesi, imza sirküleri) ortak katılım halinde ortak girişim beyannamesi ile birlikte ihale saatine kadar İstanbul defterdarlığı Kat-1 Cağaloğlu – İstanbul adresinde toplanacak ihale komisyon başkanlığına başvurmaları gerekmektedir. İhale saatinden sonra yapılan başvurular kabul edilmez.

Madde 13- Tapu kaydında çıkabilecek icareteyn ve mukata şerhinin terkin bedeli alıcıya aittir.

Madde 14- Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemlerinde KDV de dahil olmak üzere vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satış tarihini takip eden 5 (beş) yıl süre ile emlak vergisine tabii tutulmayacaklardır.

Madde 15- Söz konusu taşınmaz mal 08.03.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında bitişik nizam H= 12.50 mt irtifalı konut alanında kalmaktadır.

Madde 16- 4706 sayılı kanunun 5. maddesine göre, talep halinde taksitlendirme yapılabilir.

Taksitle ödeme halinde, borcun tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmeyecektir. Ancak ferağın verilmesi için taksitle bağlanan borç ve kanuni faizlerini karşılayacak tutarda ve süresiz banka teminat mektubu alınır veya 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı medeni kanunun 893. maddesinin 1. bendi gereğince, satışı yapılan taşınmaz mal üzerine tapuda Hazine lehine kanuni ipotek tesisi konulur.

Madde 17- Taşınmaz malın tapu kaydına göre cinsi “ Bahçeli Kagir Ev” ise de üzerindeki bina yıkılmış olup boş ve işgalsizdir.

Bu şartlar 17 maddeden ibarettir

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin

Adı Soyadı :.....

(Tüzel kişilerde ünvan ve yetkilinin Adı Soyadı)

Tebliğat Adresi :.....

İmza Tarihi :.....

İmzası :.....

EK D2

**İŞLETME HAKKI VERİLEN BÜFE-KANTİN-ÇAYOCAĞI GİBİ YERLERE
AİT İŞLETME HAKKI SÖZLEŞMESİ**

İŞLETME HAKKI VERİLEN : Ayhan Teyze Çocuk Yuvası
SÖZLEŞMENİN KONUSU Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve
Araştırma Hastanesi Bahçesindeki 150
m²'lik tek katlı prefabrik kreş binası

I

GENEL ŞARTLAR

Madde 1- Süresi : 3 (Üç) yıl (Kira süresi yer teslim tarihinde başlar.)

Madde 2- Bedeli Yıllık 18.100,00 YTL'dır.

Madde 3- Kesin teminatı bir yıllık ihale bedeli üzerinden alınır. Nispet %6 (Yüzdealtı) tutarı 1.086,00 YTL'dır.

Madde 4- İşletme hakkı verilecek yer, büfe kantin, çay ocağı gibi yerlerin bulunduğu daire ve işletme hakkını kiraya veren defterdarlık veya malmüdürlüğünce mahallinde tanzim edilecek tutanakla teslim edilir. Tutanakta teslim edilen yerdeki kapı, pencere, dolap, musluk, lavabo gibi levazımın tam ve sağlam olup olmadığı, işletme hakkı verilecek taşınmaz mal içerisinde malzemedede (ocak, masa, sandalye vb.) bulunuyorsa bunlar da çeşitleri ve değerleri itibarıyla ayrı ayrı belirtilir. Teslim tutanağı, yukarıda adı geçen daire yetkilileri ile işletme hakkı verilen kuruluş veya şahıs tarafından imzalanır. İşletme hakkı müddeti, işletme hakkına konu yerin yukarıda açıklanan şekilde bu yeri işletecek kuruluş veya şahsa mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

Madde 5- İşletme hakkı sona erdiğinde, işletme hakkı verilen yer, işletme hakkı verilen kuruluş veya şahıs tarafından büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin bulunduğu daire ve işletme hakkını kiraya veren defterdarlık veya malmüdürlüğü yetkililerine bir tutanak ile teslim edilir. Bu tutanakta işletme hakkı verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte işletme hakkı sahibi kuruluş veya şahsın tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen malzemenin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme işletme hakkı sahibi tarafından aynen temin edilir veya bedeli taşınmaz malın bulunduğu yer saymanlığına çeşitli gelir olarak yatırılır.

Madde 6- İşletme hakkı verilen kuruluş veya şahıs, temizlik ve sağlık koşullarına uygun faaliyette bulunur, sabotaj ve yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri alır, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarım yapar,

tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi, nedenlerle vukuu bulacak zarar ve ziyanı Hazineye öder.

Madde 7- İşletme hakkı verilen yerde hizmetin gerektirdiği malzeme veya eşya dışında Devlet güvenliği, örf, adet ve genel ahlâki değerlere aykırı ve idarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, kitap, broşür gibi eşya bulundurulması yasaktır.

Madde 8- İşletme hakkı verilen kuruluş ve şahıs bu hakkı devredemez, ortak alamaz, işletme hakkı verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz, işçi çalıştırabilmesi daire amirinin yazılı muvafakatine bağlıdır. Bu durumda çalıştıracağı işçilerin isim ve adreslerini söz konusu idareye yazılı olarak bildirir.

Madde 9- İdarece tahliyesine lüzum görülen hallerde tebligatı müteakip 15 gün içinde tahliye edilir.

Madde 10- İlk yıl işletme hakkı bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar işletme hakkı bedelleri ise, bir önceki yıl işletme hakkı bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyat Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

İşletme hakkı bedelleri peşin ödenebileceği gibi üçer aylık dönemler halinde taksitle de ödenebilir. İşletilen yerde kullanılacak elektrik, su, havagazı ve ısıtma sayaçlarının teknik olarak genel tesisattan ayrılmasının mümkün olmaması ve bu giderlerin İdarece karşılanması halinde, dönem sonunda mahsuplaşma yapılması kaydıyla hesaplanacak elektrik, su, havagazı ve ısıtma giderlerinden kira dönemine isabet eden miktar, kira bedelleri ile birlikte ödenir.

Vadesinde ödenmeyen işletme hakkı bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51. maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Madde 11- İdarece bir fiyat tarifesinin önerilmesi halinde önerilen bu fiyat tarifesine uyulur.

Madde 12- İşletme hakkı süresi sona erdiği halde işletme hakkı sahibi kuruluş veya şahıs tarafından işletme hakkı verilen yer idareye teslim edilmediği takdirde geçen her gün için bu kuruluş veya şahıs tarafından lira ceza ödenir.

Madde 13- Bu sözleşmede yazılı hususlara uymadığı takdirde 08.09.1983 tarih, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62. maddesine göre işlem yapılır.

Madde 14- Gerektiğinde ihtilafların hal mercii İstanbul İcra Daireleri ve Mahkemelerdir.

II

ÖZEL ŞARTLAR

Madde 15- Söz konusu Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi Bahçesindeki 150 m²'lik tek katlı prefabrik kreş binası mahallinde kullanılacak elektrik, su, bakım ve onarım giderleri kiracıya aittir. Bakanlığımızca yada kamu kurum ve kuruluşlarınca ihtiyaç duyulması halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Hazineden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan yapılacak tebligatı müteakiben 15 gün içerisinde, kira dönemi sonunda ise herhangi bir tebligata gidilmeden derhal tahliye edilecektir. Aksi takdirde kiracının idarece 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75. maddesine göre tahliyesi sağlanacaktır.

Madde 16-İlk yıl işletme hakkı bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise önceki yıl kira bedelinin DİE ÜFE (Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyat Endeksi - bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

İşletme hakkı bedelleri üçer aylık dönemler halinde peşin olarak tahsil edilecektir. İşletilen yerde kullanılacak elektrik, su, havagazı ve ısıtma sayaçlarının teknik bakımından genel tesisattan ayrılması mümkün olmaması nedeniyle bu giderlerin idarece karşılanması halinde işletilen yerle ilgili olarak idarece karşılanacak olan giderler için hesaplanacak elektrik, su havagazı ve ısıtma giderleri sözleşme düzenlenmeden önce peşin olarak yatırılır. Daha sonraki yıllarda da idarece hesaplanacak elektrik, su havagazı ve ısıtma giderleri işletme hakkının başlangıç tarihi esas alınarak her yıl aynı tarihinde peşin olarak ödenir. Vadesinde ödenmeyen işletme hakkı bedelleri ve elektrik, su havagazı ve ısıtma giderleri 21.6.1953 tarih ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51. maddesinde belirtilen oranda gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilecektir.

Madde 17- Kiracı işletme hakkı süresi sona ermeden faaliyetini durdurması, sözleşmenin feshine neden olması veya işletme ruhsatını alamaması yada işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi halinde kalan süreye ait işletme hakkı bedeli kiracıdan tahsil edilecektir. İşletme hakkı bedeli tahsil edilmişse iade edilmeyecektir.

Madde 18- İşletme hakkı verilen alanın dışına kesinlikle çıkılmayacaktır. Çevrenin emniyet ve temizlik hususları kiracının sorumluluğu altında olacaktır.

Madde 19- İdare amiri tarafından nizamlara ve yönetmeliklere aykırı herhangi bir durumun tespiti ve bu hususun yapılacak bir uyarıya rağmen giderilmediği anlaşıldığı takdirde sözleşmenin feshi yoluna gidilecektir.

Madde 20- Söz konusu mahallin çalışma saatleri idare amiri tarafından tespit edilecektir.

Madde 21- Belediyeye ait aydınlatma, temizleme ve tellaliye masrafları kiracıya aittir.

Madde 22- Söz konusu 150 m²'lik kreş mahallinde kullanılacak elektrik, su, varsa havagazı, ısıtma giderleri için süzme saat takılacaktır. Takılan saatler ilgili idarece kontrol edilerek her iki ayda bir kullanılan sarfiyat miktarı ile hesaplanan bedel yazılı olarak İstanbul defterdarlığı Topkapı emlak müdürlüğüne bildirilecektir. Bildirilen elektrik, su, havagazı, ısıtma giderleri kira bedeli ile birlikte kiracı tarafından idareimiz makbuz mukabilinde yatırılacaktır.

Madde 23- Kiracının taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde kira sözleşmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 62. maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilecek, kesin teminatı irad kaydedilecek ve son bir yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilecektir.

Madde 24- Kiracı kira dönem,i boyunca, 213 sayılı VUK'nda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönem, boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Ayrıca Vergi Usul Kanunun 359. maddesinde sayılan fiillerden biri ile kaçakçılık suçunu işlediği mahkeme kararıyla kesinleşen kiracının, kira kontratı hüküm alınmaya gerek kalmaksızın feshedilecektir.

Madde 25- Bahse konu alanın imar planında ayrıldığı amaç doğrultusunda düzenleme yapılmaması, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca faaliyetinin uygun görülmemesi, ayrıca 3621 sayılı kırı kanunu hükümlerine aykırı bir hususun tespiti halinde, kiracı Hazinesinden herhangi bir tazminat talep etmeksizin söz konusu yeri boş olarak Hazineye teslim edecek ve sözleşme tek taraflı olarak feshedilecektir.

Bu İşletme hakkı Sözleşmesi 14 (ondört) genel ve 11 (onbir) özel olmak üzere toplam (yirmi beş) maddeden oluşmaktadır.

İTA AMİRİ

Milli Emlak Dairesi Başkanı

.....

İŞLETME HAKKI VERİLEN

Adı

Soyadı

(Kuruluşlarda ünvan ve yetkilinin adı soyadı)

Tebliğat

Adresi

.....

İmza

Tarihi

.....

İmzası

.....

EK D3Damga
Pulu**KİRA SÖZLEŞMESİ**

31.05.2005

Dairesi	:	Defterdarlık Avrupa yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
Mahallesi	:	Sarıyer ilçesi, İstinye mahallesi, Bağlar hilali, Şişli İstinye asfaltı mevkiinde bulunan, 51 pafta, 360 ada, 76 parsel sayılı, 7.432 m ² yüzölçümlü taşınmaz malın 1.420 m ² 'lik kısmı
Kiralanan şeyin cinsi		Tarla
Kiraya verenin adı, soyadı		Defterdarlık Avrupa yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Cağaloğlu-İstanbul
Kiraya verenin ikametgahı		
Kiracının adı, soyadı		Tahsin BORA
Kiracının ikametgahı		A.Adnan Saygı Cd. Eti Tek Sitesi No.58-B D.9 Beşiktaş-İST
Kiracının işyeri adresi		
Bir aylık kira karşılığı		
Bir senelik kira karşılığı		41.000 YTL(kırkbirbin Yeni Türk Lirası)
Kira karşılığının ne şekilde ödeneceği		3'er aylık dönemler halinde peşin olarak
Kira müddeti		3 (üç) yıl
Kiranın başlangıcı		Teslim tarihi
Kiralanan şeyin şimdiki durumu		Tarla
Kiralanan şeyin ne için kullanılacağı		Bahçe

Kiralanan şey ile beraber teslim olunan demirbaş eşyanın beyanı

Gelir vergisi kanununa göre:

Tüccar, serbest meslek erbabı ve çiftçiler, ticari, mesleki ve zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden kanunca belirtilen oranlarda stopaj tevkifatı yaparak vergi dairesine yatıracaklardır.

BU KİRA SÖZLEŞMESİNDE 210 SAYILI KANUNUN 5. MADDESİ GEREĞİNCE DAMGA PULU YAPIŞTIRILINCA GEÇERLİDİR.

EK D4

TAPU KÜTÜĞÜNDE DÜZENLENECEK RESMİ SENEDE YAZILACAK HUSUSLAR

MADDE 1- ÜZERİNDE ÜST HAKKI KURULACAK TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bakırköy
MAHALLESİ	: Şenlikköy
SOKAĞI	: Çatal
PAFTA NO	: 75
ADA NO	: 292
PARSEL NO	: 33
VASFI	: Bahçeli Ahşap Ev
YÜZÖLÇÜMÜ M ²	: 22.886 m ²

MADDE 2- ÜST HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli(müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur.

Hakkın süresi: 49 (kırkdokuz) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ

KAŞIBEYAZ TURİZM İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

MADDE 4- ÜST HAKKININ KONUSU

Birinci maddede belirtilen taşınmaz üzerindeki mevcut et lokantası ve müştemilatına ilave olarak, onaylı imar planı ve projesine uygun şekilde yeni balık lokantası ve müştemilatı, baklava imalathanesi, satış mağazası, toplantı ve konferans salonları, spor kompleksi, butik otel gibi komple tesisler yapılacaktır.

MADDE 5- ÜST HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Üst hakkına konu taşınmazın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacaktır.

MADDE 6- ÜST HAKKININ BEDELİ

A- Zeminin Üst Hakkı Bedeli:

İlk yıla ait üst hakkı bedeli pazarlık ihalesi sonucunda kararlaştırılan 461.000 YTL'dır. Üst hakkı bedelleri Devlet İstatistik Enstitüsü Toptan Eşya Fiyat Endeksinde (Bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl üst hakkı bedeli çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl üst hakkı bedeline ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir. Bu bedel Türkiye

Kalkınma Bankası A.Ş.'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm bakanlığınca üst hakkına konu hazine taşınmazın üzerinde turizm işletmesi belgesi ve onaylı projesine göre inşa edilen tesislerin (lokanta, market, açık-kapalı rekreasyon alanı) tamamı için tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %05 (binde beş)'i ile üst hakkı konusu taşınmazın emlak vergisi metrekare vergi değerleri esas alınarak hesaplanan değerin % 1 (yüzde bir)'inden az olamaz.

B- Hasılatıtan Pay Alınması:

Üst hakkının tapuya tescil edildiği tarihten itibaren, üst hakkına konu taşınmaz üzerinde bulunan tüm tesislerin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatıtan % 1 (yüzde bir) oranında pay alınacaktır. Hasılatı: Üst hakkı tesis edilen arazi üzerinde kurulan işletmelere ait tahakkuk eden her türlü mal ve hizmet satış bedelleri, faizler ile yapılan kiralamalar dahil edilir.

Üst hakkına konu taşınmaz üzerindeki tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden % 1 (yüzdebir) payı ilgili saymanlığa yatırmayı taahhüt edeceklerdir. Taahhüt kira kontratının tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır. Kiracıların taahhütte bulunmamlarından dolayı bunlardan alınamayan hasılat payları kiraya verenlerden alınır. Kiracıların yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmasında yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır.

C-  deme Zamanı:

 lk yıl zemin üst hakkı bedeli, en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce yatırılır. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise, her yıl hakkın başlangıç tarihine tekabül eden tarihe kadar ilgili saymanlığa yatırılır. Hasılatıtan alınacak pay bilanço dönemini takip eden en geç Mayıs ayı içinde ilgili saymanlığa yatırılır.

D- Bedellerin S resinde  denmemesinde Yapılacak İşlem:

Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli ve hasılat payları hakkında 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51. maddesinde yazılı nispette gecikme zammı uygulanır. Üst hakkı bedeli veya hasılat payının herhangi birinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde üst hakkı iptal edilir.

MADDE 7- İNşAATIN VE İşLETMENİN KONTROLÜ

Maliye bakanlığı inşaat ve işletme süresince üst hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar bu bakanlıkça saptanacak süre ve şartlarla şirket tarafından tamamlanacaktır.

MADDE 8- VERG , RES M, HARÇ, PR M VE BENZER  YÜKÜMLÜLÜKLER

Üst hakkının tapuya tescili, devri ve terkinini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak sahibi tarafından karşılanacaktır.

MADDE 9- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

Üst hakkı konusu arazinin bulunduğu alanda belediye hizmetlerinin belediyece, diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlarca karşılanmaması halinde bu hizmetlerin görülmesi için kurulacak idarenin kararlarına kesinlikle uyulacak ve talep edilen katkı payları hak sahibince ödenecektir.

MADDE 10- DEVİR

Üst hakkını herhangi bir şekilde devralan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre üst hakkı konusu hazine taşınmazının üzerinde gerçekleştirilen tesisin proje bedelinin %05'i oranında veya o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli yada Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 9 ve 13. maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır.

MADDE 11- ÜST HAKKININ SON BULMASI

Üst hakkı tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde üst hakkı kurulan alan süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edilecektir. Bunun için şirket veya bir başka üçüncü kişi veya kuruluş tarafından herhangi bir hak, tazminat veya bedel talep edilmeyecektir.

MADDE 12- ÜST HAKKININ İPTALI

Bu taahhüt senedinin 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10. maddelerindeki yazılı şartlara uyulmaması, üst hakkı sözleşmesinin önemli ölçüde ihlali sayılır ve üst hakkı iptal edilir. Bu durumda hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda hazineye intikal eder. Üst hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde yapılan tesise ait turizm işletme belgesinin iptal edilmesi halinde üst hakkı da iptal edilecektir.

MADDE 13- TAHLİYE

Hak sahibi hak süresi sonunda veya bu taahhütnamede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, taşınmazı tahliye etmez ve bu taahhütnamede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 7. maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl üst hakkı bedelinin %1'i kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılmaz.

MADDE 14- SORUMLULUK

Hak sahibi hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 15- SÜRE UZATIMI

- 1- Tabii afetler, (yangın, zelzele, su baskını vs)
- 2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3- Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,
- 4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri hallerde süre uzatımı talebinde bulunulabilir.

MADDE 16- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu taahhütnamede belirtilmeyen hallerde ilgili mevzuat uygulanacaktır.

MADDE 17- HUSUMETİN KABULÜ

Üst hakkı ile ilgili olarak açılmış olarak açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak sahibi karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren 15 (onbeş) gün içinde yazılı olarak yerel ilgili Maliye Dairesine bildirilecektir.

Bildirilmemesinden dolayı hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak sahibi Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava hazine veya hak sahibi aleyhine sonuçlanacak olursa hak sahibi hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

MADDE 18- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri taşınmazın bulunduğu ilçedeki İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

HAZİNE TEMSİLCİSİ

HAK SAHİBİ

EK D5

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

.....DEFTERDARLIĞI

.....MÜDÜRLÜĞÜ

.../.../.....

TAŞINMAZ MALA AİT TESBİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL

HESAP TUTANAĞI

İL-İLÇE:

DOSYA NO:

Tablo I - VARSA FUZULİ ŞAĞİL VEYA ŞAĞİLLERİN

Soyadı veya Ünvanı	KAPAN
Adı	Saim
Adresi	Kartaltepe Mah. Fuat Hususi Demirelli Sok. No:36 Bakırköy V.D. No = 4970034310

Tablo II - TESCİLLİ İSE TAPU BİLGİLERİ (DEĞİLSE KROKİ DÜZENLENİR)

1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	Kartaltepe
2	Tapuda kayıtlı olduğu	Pafta, Ada, Parsel
		Cilt, Sahife ve Sıra No
		Tapu tarihi
3	Cinsi ve yüzölçümü	Arsa 331,03 m ²
4	Hisse durumu ve oranı	Tam
5	Mevkii ve sokağı	
6	Hudutları	

Tablo III - ÜZERİNDE MUHDESAT VARSA

7	Cinsi ve niteliği	Tek katlı yığma yapı tecavüzü
8	Miktarı	
9	Kime ait olduğu	

Tablo IV - ARAZİ İSE

10	Arazinin verim gücü	
11	Sulanabilirlik durumu	

Tablo V - BİNA İSE

12	İnşaatın brüt alanı (m ²)	
13	İnşaatın sınıfı	
14	İnşaatın türü	
15	Kalorifer ve asansör bulunup bulunmadığı	
16	Yıpranma oranı	
17	Kullanılabilirlik durumu	

Tablo VI - TESBİTE İLİŞKİN BİLGİLER

18	İşgal veya tasarrufun başlangıç tarihi ve süresi	1999
19	İşgal veya tasarrufun amaç ve biçimi	Kahvehane Ardiyesi (Tecavüzlü)
20	İşgal veya tasarruf edilen miktar	108 m ²
21	Kamu hizmetlerine yakın tarihlerde gerekli olup olmadığı	
22	Deniz, göl, nehir kıyıları ile tarihi ve turistik yerlerde bulunup bulunmadığı, ormanla ilgisinin olup olmadığı	

Tablo VII - TAŞINMAZ MALA AİT TESBİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL

	Not: Parselin işgal harici kısımları boştur.
--	--

Tablo VIII - TAŞINMAZMALA AİT TESBİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL HESAP TUTANAĞI

23	İşgal veya tasarrufun başlangıcından tespit tarihine kadar yıllar itibariyle getirebileceği ayrı ayrı ecrimisil miktarı	
24	Toplam ecrimisil tutarı	
25	Tespitten sonra satış, trampa, kiralama veya üzerinde mülkiyetin gayri ayni hak tesisi gereken hallerde bu işlemler için ihtiyaç duyulan sahanın yüzölçümü ile rayiç, satış-trampa-bir yıllık kira-bir yıllık mülkiyetin gayri ayni hak bedeli	

İlde Milli Emlak

ADI SOYADI

İMZASI

Müdürü/Müdür Yardımcısı/Şefi

İlçede

Malmüdürü/Milli Emlak Şefi ADI SOYADI ADRESİ İMZASI

Bilirkişi

Bilirkişi

Fuzuli şağıl veya şağıllerin

NOT: Tespiti yapılacak ve tahmin edilen bedeli hesap edilecek taşınmaz mal tapuda tescilli olsa dahi, satış, trampa ve gereken diğer hallerde tespit anında taşınmaz malın alanı yeniden ölçülür, noksanlık veya fazlalık olup olmadığı bu tutanağın VII numaralı Tablosunda, idarenin yer vermek istediği diğer bilgilerle birlikte gösterilir.

Tespiti yapılacak taşınmaz mal tescilli değilse önceden çizilmiş ölçekli krokisi varsa bunda, yoksa çizilecek basit kroki üzerinde hudutları, komşu taşınmaz mallar ve malikleri veya kullananları ile yer verilmesi istenen diğer bilgiler gösterilir ve II nolu Tablonun 2 numaralı bölümü hariç diğer bölümleri doldurulur.

ÖZGEÇMİŞ

Dilber Lüküslü 1977 yılında İstanbul Kadıköy’de doğdu. İlkokulu Şair Nedim İlkokulunda, orta ve lise öğrenimini Erenköy Kız Lisesinde tamamladı.

1999 yılında İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’nden mezun oldu. 1998-2000 yılları arasında Ada Şehircilik ve Mimarlık Bürosunda, 2000-2002 yılları arasında İBB Planlama ve İmar Daire Başkanlığında Şehir Plancısı olarak çalıştı.

Halen, 04/2002 tarihinde çalışmaya başlamış olduğu İstanbul Defterdarlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğü’nde Şehir Plancısı olarak görevine devam etmektedir.