

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

ÖNEMLİ / TELEFAKS

Sayı : 22387626-310/0[3313-0]
Konu : 6292 sayılı Kanun.

14.04.14 11392

81 İL VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

6292 sayılı Kanun kapsamında rayiç bedel belirleme aşamasında yapılabilecek bir hatanın çalışma yapılan tüm illeri olumsuz etkileyeceğinden; bedellerin gerçeğe uygun belirlenmesi, gerek komşu il gerekse komşu ilçe fiyatlarının birbirine uyumlu ve tutarlı olması söz konusu Kanunun akamete uğramadan uygulanması açısından büyük önem arz etmektedir.

Bu kapsamda;

1 – Hazineye ait tarım arazilerine ilişkin;

Bilindiği üzere, 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesi kapsamında kalan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin başvuruların alınması ve MEOP sistemine girilmesi işlemleri devam etmektedir.

Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların düzenlendiği 355 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 4 üncü maddesinde; **"Rayiç bedel: Taşınmazın, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini, ... ifade eder."** şeklinde ve 15 inci maddesinde; **"Taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesi aşamasında bu Genel Tebliğ ekinde (EK-6) yer alan form mahallinde düzenlenerek, bu çalışmalar sonucunda elde edilen verilere göre yapılacak kıymet takdirinde dikkate alınır. Birbirine yakın ve emsal olabilecek taşınmazlarda tutarsız rayiç bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve köy geçişlerinde kıymet takdirlirinin birbirleriyle tutarlılığı sağlanır."** şeklinde hükümler yer almaktadır.

Buna göre, söz konusu taşınmazların rayiç bedellerinin yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde belirlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, rayiç bedel belirleme çalışmalarının daha kısa zamanda sonuçlanması ve taşınmazların bedellerinin daha sağlıklı bir şekilde kavranması için gerekli bilgi ve belgelerin çalışmalar başlamadan önce hazırlanması önem arz etmektedir.

Bu nedenle, Hazineye ait tarım arazilerinin bedellerine emsal teşkil edebilecek kamulaştırma, izaleyi şuyu, Hazine tarafından yapılmış tarım arazileri satış bedelleri ile Ziraat Odaları, Tarım İl Müdürlükleri gibi kurumlardan alınacak emsal taşınmaz bedelleri, kapitalizasyon faiz oranı gibi verilerin dikkate alınması gerekmektedir.

Dolayısıyla söz konusu bilgi ve belgelerin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilerek köy bazında ayrı ayrı klasörlerde toplanmasının sağlanması için gerekli çalışmaların yapılması ve bu çalışmaların **02/05/2014** tarihine kadar tamamlanması gerekmektedir.

./...

2- 2/B taşınmazlarının değerlendirilmesi işlemlerine ilişkin;

- 2/B taşınmazları için test ve kontrol çalışmaları tamamlanarak birbirinden farklı tarihlerde tespit edilmiş olsa da rayiç bedellerin doğru ve tutarlı şekilde belirlenmesi,

- İl içindeki komşu ilçe sınırlarında bulunan ve emsal olabilecek 2/B taşınmazlarında; farklı kıymet takdir tespit komisyonlarının çalışmış olması nedeniyle bedeller arasında tutarsızlık olup olmadığının incelenmesi ve bu yönde oluşabilecek sıkıntıların giderilmesi ve bariz fiyat farklılıkları olmaması,

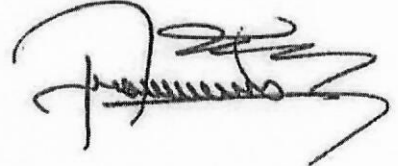
- Komşu illerle sınırınızda bulunan ve emsal olabilecek 2/B niteliğindeki taşınmazlara yaptırılan kıymet takdirlerinin de araştırılması ve il geçişlerinde bariz fiyat farklılıkları olmadığının tespit edilmesi,

- Konu hakkında tereddüt edilen hususlarda Bakanlığımıza görüş sorulması,

Hususlarına dikkat edilerek, ilçelerde bulunan taşınmazlarda dahil belirlenen rayiç bedellerin mutlaka ilgili Defterdar, Müdür/Malmüdüğü ve Bedel Tespit Komisyonu Başkanı tarafından incelenmesi ve bu şekilde kıymet takdir çalışmaları tamamlanarak, **rayiç bedelleri doğru ve tutarlı olduğu tespit edilen**, satışa konu edilemeyenlerin dışındaki 2/B taşınmazlarının (Kanunun 7. maddesine göre iade kapsamında kalması, Kanunun 8. maddesine göre proje alanlarında kalması vb. nedenlerle) tebligat ve satış işlemlerine devam edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Hazineye ait tarım arazilerinin değerlendirme işlemlerinde de bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, İlçelerinizin de (Malmüdürlükleri) bilgilendirilerek gereğinin yapılmasını rica ederim.



H. Abdullah KAYA
Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM:

81 İl Valiliğine (Defterdarlık)