

T.C.  
MALİYE BAKANLIĞI  
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 34608673-335-[3361-0]-41118  
Konu : Bedel tespit ve takdir işlemleri

27/11/2014

8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1 inci maddesinde; “*Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.*” hükmüne yer verilmiştir. Aynı Kanunun 9 uncu maddesinde ise; “*Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.*” hükmüne yer verilerek, bedel tespitinin nasıl yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

26/4/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile; Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Anılan Kanunun 6 ncı maddesinde 2/B alanlarında kalan yerlerin, 12 nci maddesinde de Hazineye ait tarım arazilerinin hak sahiplerine doğrudan satışı işlemlerine ilişkin düzenlemelere yer verilmiş, konuyla ilgili olarak Bakanlığımızca yürürlüğe konulan 345 ve 355 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasına ilişkin usul ve esaslar da, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda belirtilmiştir.

Anılan Kanunlar çerçevesinde; Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslar ise, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak 1/7/2007 tarihinde yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (c) bendinde “*Bedel tespit komisyonu;*” “*Bu Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyon*” olarak tanımlanmıştır.

Diğer taraftan, 11/9/2014 tarihli ve 29116 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin bazı maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.

Bu değişikliklerle:

a) "Tahmin edilen bedel tespiti" başlıklı 12 nci maddesinde;

**"(1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.**

...

**(6) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.**

...

**(9) Bakanlık; dolgu, iskele, rıhtım, mendirek, dalgakıran, boru hatları, şamandıra, platform, dolfen, liman, yat limanı, kruvaziyer liman, yat çekek yeri yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları veya verilen kullanma izinlerinde ve ahşap iskelelerin kiralamalarında, kullanım amaçları da göz önünde bulundurarak illere, ilçelere ve yatırımın bulunduğu yere göre yıllık maktu metrekare birim bedellerini belirlemeye yetkilidir."**

b) "Bedel tespit komisyonların oluşumu ve çalışması" başlıklı 18 inci maddesinde ise;

**"(1) ...**

**"(3) Gerekli görülen hâllerde; il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir, illerde kurulacak komisyonlarda farklı ilçelerden başkan veya üyeler görevlendirilebilir.**

**(4) Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitleri, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilir."**

Hükümleri getirilmiştir.

Adı geçen Yönetmelikte yapılan bahse konu değişikliklerle; bedel tespit komisyonun, bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurmamak suretiyle rayiç bedeli esas alacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca yapılan değişikliklerle; kiralama, irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedeli olarak rayiç bedelin, belirli bir oranının alınması imkanı sağlanmıştır. Diğer bir anlatımla, söz konusu bedel tespit ve takdir işlemleri yapılırken, asgari olarak taşınmazların emlak vergi değerinin belli bir oranının dikkate alınması yoluna gidilmemesi, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin 9 uncu bendinde belirtilenlerin dışında kalan bedel tespit ve takdir işlemlerinin, işleme konu olan Hazine taşınmazının rayiç bedelinin esas alınarak belirlenmesi gerekmektedir.

Bilindiği üzere satış, kiralama ve irtifak hakkı işlemleri, taşınmazların ekonomiye kazandırılmasındaki en etkin yöntemlerden biri olup, beklenen verimin ve etkinliğin elde edilebilmesi için taşınmazların değerlerinin de doğru ve sağlıklı bir şekilde tespit edilmesi büyük önem arz etmektedir.

Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesinde, değerlendirme yapacak komisyonların işin ehli ve yetkin kimselerden oluşturulması, komisyonlara değerlendirme işlemine esas olmak üzere gerekli bilgi ve belgelerin sağlanması, araç ve gereç takviyesinin yapılması ve teknik eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede, 2886, 4706, 6292 sayılı Kanunlar ve ilgili diğer mevzuata göre yapılacak bedel tespit ve takdir işlemlerinin daha etkin, ekonomik ve verimli yürütülebilmesi için Valiliklerin (Defterdarlık) görüş ve önerileri ile 2/B vasıflı taşınmazların satışı sürecinde elde edilen deneyimler de dikkate alınarak üç aşamalı bir planlama çerçevesinde hareket edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir:

#### **a) Hazırlık Aşamasında Yapılacak İş ve İşlemler**

-Öncelikle il sınırları içerisinde yaklaşık olarak kaç adet taşınmazın bedel tespit ve takdirinin yapılacağını belirlemek,

-Yapılacak iş ve işlemlere ilişkin süreçlerin ve bedel tespit ve takdir işlemlerinin hangi sürede bitirileceğine dair iş akış takviminin oluşturulması, araç ve personel planlamasının

yapılması,

-Bedel tespit komisyonlarının işin ehli ve uzmanı, yetkin kimselerden oluşturulması,

-Bu komisyonlarda başkan olarak; illerdeki milli emlak müdürü veya emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefinin görevlendirilmesi,

-Bedel tespit komisyonlarının oluşturulmasında zorluk çekilen ilçelerin belirlenmesi, bu ilçelerin gerekirse il merkezinden takviye edilmesi veya merkezde ilçeler için bir veya birden fazla oluşturulacak komisyonların başkanı sabit olmak üzere üyelerinden en az birisinin dönüşümlü olarak görev yapmasının sağlanması,

-Üye olarak, varsa en az biri taşınmazın bulunduğu ilçedeki milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğünde milli emlak işlemleriyle görevli memurlarından olmak üzere iki kişi görevlendirilmesi,

-Defterdar, Defterdar Yardımcısı, Milli Emlak Dairesi Başkanı, Milli Emlak/Emlak Müdürü ve Yardımcıları, ilgili Malmüdürleri ve bedel tespit komisyonu üyelerinin katılımıyla toplantı düzenlenerek yapılacak bedel tespit ve takdirlerinde uygulanacak kriterlerin ve çalışmaların nasıl yürütüleceğinin ortak akıl yoluyla belirlenmesi,

-Bedel tespiti sürecinde kaç bilirkişinin, emlak komisyoncusunun bilgisine başvurulacağı ve bunların hangi kriterlere göre seçileceğinin belirlenmesi, bu konuyla ilgili olarak belirlenen bilirkişi ve emlak komisyoncularıyla ön görüşmeler yapılması,

-Tarım müdürlükleri ve kadastro müdürlükleri ile görüşülerek bedel tespit komisyonu çalışmalarına yardımcı olmalarının sağlanması,

-Milli Emlak/Emlak Müdürlükleri ile Malmüdürlüklerinde bulunan emsal satışların belirlenerek bedel tespit komisyonuna verilmesi,

-Bedel tespit ve takdirinde göz önünde bulundurulmak üzere emsal olabilecek taşınmazların internet ortamında araştırılması,

-Bedel tespit ve takdir çalışmalarına yardımcı olmak üzere Tapu Müdürlüğü, Belediye Başkanlığı, Ticaret ve Ziraat Odası, varsa Üniversitelerin Ziraat Fakülteleri gibi kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması,

-Bedel tespit komisyonunun, bedel tespiti ve takdiri yapılacak taşınmazların niteliklerini göz önüne alarak ilgili muhtarın köyün/mahallenin arazi yapısı, arazinin verimliliği, hangi bölgelerin daha değerli olduğu ve diğer özellikleri konusundaki görüşünün alınması (Muhtarlar ile yapılacak görüşmelerde taşınmazların doğrudan değerini sormak yerine, değerini etkileyebilecek hususlara ait görüşlerinin alınması),

#### **b) Bedel Tespiti Aşamasında Yapılacak İş ve İşlemler**

-Bedel tespit komisyonlarının bedel tespit ve takdirine konu taşınmazları mutlaka mahallinde görmesi ve taşınmazın hukuki ve fiziki özelliklerine vakıf olduktan sonra bedel tespitinde bulunması,

-Emsal alınabilecek taşınmazların araştırılması, emsal olabileceği düşünülen taşınmazlara ait ayrıntılı bilgilerin temin edilerek bu taşınmazların da mahallinde görülmesi, emsal teşkil etmeyeceği düşünülen özellikli satışların ve kamulaştırmaların değerlendirmeye alınmaması (örneğin çok küçük yüzölçüme sahip hisseli bir taşınmazın diğer bütün taşınmazlara birebir emsal olamayacağı vb.),

-İlgili kurum ve bilirkişilerden görüş istenirken taşınmazların özelliklerinin tam ve doğru olarak belirtilmesi ve alınacak görüşlerin gerekçeli olmasına dikkat edilmesi,

-Daha önce yapılan bedel tespitlerinin göz önünde bulundurulması; yeni bedeller arasında aşırı bir sapmanın söz konusu olması halinde nereden kaynaklandığının ilgili formlarda açıklanması,

-Milli Emlak teşkilatınca daha önceki dönemlerde yapılan bedel tespitlerinin göz önünde bulundurulması, geçmiş dönemde tespit edilen bedeller ile yeni bedeller arasında aşırı bir sapmanın söz konusu olması halinde bu sapmanın nereden kaynaklandığının ilgili formlarda açıklanması,

-Rayiç bedellerin komisyon tarafından belirlenmesi ve komisyon kararına katılmayan üyelerin katılmama gerekçesinin kararda belirtilmesi,

-Tarım arazilerinin bedel tespit ve takdirinde esas olarak gelir yönteminin uygulanması, ancak gelir yönteminin uygulanmasının doğru ve uygun olmayacağı ve sağlıklı sonuçlar vermeyeceği durumlarda diğer yöntemlerin kullanılması (313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “*Tahmin Edilen Bedel*” başlıklı (g) bendinde belirtilen gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, sayfiye yerlerinde emsal karşılaştırma yöntemi gibi),

-Daha önce alınan bedel tespit raporundan, toplanan bilgi ve belgelerden ve bilirkişi görüşlerinden farklı bedel tespiti ve takdiri yapılıyorsa bunun gerekçesinin ve dayanaklarının net bir biçimde ortaya konulması,

-Bedel Tespit Raporunun doğru ve eksiksiz şekilde doldurulması,

-6292 sayılı Kanun çerçevesinde Hazine adına orman sınır dışına çıkarılan yerlerin satışına ilişkin yapılacak bedel tespit ve takdir işlemleri ile aynı Kanununun 12 nci maddesi kapsamında tarım arazilerinin satışına ilişkin yapılacak bedel tespit ve takdir işlemleri ve Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yapılacak toplu bedel tespit ve takdir işlemleriyle ilgili çalışmalar konusunda mutlaka Defterdar, Defterdar Yardımcısı, Milli Emlak Dairesi Başkanı, Milli Emlak/Emlak Müdürleri ve Yardımcıları ile Malmüdürlerinin değerlendirme işlemleri devam ederken ve sonuçlandığında toplantılar yapılmak suretiyle bedel tespit ve takdirlerinin belirlenen usullere uygun olarak yapılmasını sağlayıcı ortak akıl yoluyla değerlendirme işlemlerinin, objektif ve gerçekçi bir şekilde belirlenmesine katkıda bulunmalarının sağlanması,

-Konumu, önemi ve diğer nitelikleri bakımından özellikli durum arz eden taşınmazların bedel tespit ve takdirlerinde tereddütlerin oluşması halinde konunun Defterdarlık emrinde çalışan Defterdarlık Uzmanlarına inceletirilmesi,

### **c) Gözden Geçirme ve Kontrol Aşamasında Yapılacak İş ve İşlemler**

Toplu olarak yapılacak değerlendirmelerde,

-2886 sayılı Devlet İhale Kanununun “*Tahmin edilen bedelin tespiti*” başlıklı 9 uncu maddesinde yer alan; “*Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. .... Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.*” hükmü uyarınca; İllerde Defterdarların talimatıyla; Bedel Tespit Komisyonlarınca tespit ve takdir edilen bedellerin gerektiğinde İhale Komisyonlarınca mevzuata uygunluğunun kontrol edilmesi, bu şekilde doğru ve tutarlı olduğu anlaşılan rayiç bedellerin Bakanlığımıza bildirilmesi,

-Yapılan bedel tespit ve takdir işlemlerinin dayanaklarının ve yeterli araştırma yapıp yapılmadığının incelenmesi ile sınır yöre, köy-mahalle, ilçe ve illerde bulunan taşınmazların değerlerinin harita üzerinde karşılaştırılarak gerekirse toplantılar yapılarak varsa aralarındaki tutarsızlıkların giderilmesi,

-Farklı komisyonlar tarafından yapılan bedel tespitlerinin bütüncül ve tarafsız bakış açısıyla değerlendirmek üzere Defterdarlık Uzmanı görevlendirilmesi ve sonuçlarının bizatihi Defterdar tarafından değerlendirilmesi,

-Bedel tespit ve takdiriyle ilgili bir sorun olduğunun düşünülmesi halinde, konunun yeniden incelenmesi için merkezi denetim elemanları ve Maliye Uzmanı görevlendirilmesi için Bakanlığımızdan talepte bulunulması,

-Yukarıda belirtilen mevzuat çerçevesinde Hazine taşınmazlarının en etkin ve verimli bir biçimde değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırılabilmesi amacıyla bedel tespit ve takdir işlemlerinin mevzuat hükümlerine uyularak ve yukarıda belirlenen hususlar dikkate alınarak yürütülmesi,

Gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre ifasını rica ederim.

Mehmet ŐİMŐEK  
Maliye Bakanı

DAĐITIM :  
81 İl ValiliĐine

T.C.  
MALİYE BAKANLIĞI  
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 34608673-335-[3361-0]-41118  
Konu : Bedel tespit ve takdir işlemleri

27/11/2014

D O S Y A

8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1 inci maddesinde; “*Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.*” hükmüne yer verilmiştir. Aynı Kanunun 9 uncu maddesinde ise; “*Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.*” hükmüne yer verilerek, bedel tespitinin nasıl yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

26/4/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile; Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Anılan Kanunun 6 ncı maddesinde 2/B alanlarında kalan yerlerin, 12 nci maddesinde de Hazineye ait tarım arazilerinin hak sahiplerine doğrudan satışı işlemlerine ilişkin düzenlemelere yer verilmiş, konuyla ilgili olarak Bakanlığımızca yürürlüğe konulan 345 ve 355 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasına ilişkin usul ve esaslar da, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda belirtilmiştir.

Anılan Kanunlar çerçevesinde; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslar ise, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak 1/7/2007 tarihinde yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (c) bendinde “*Bedel tespit komisyonu;*” “*Bu Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyon*” olarak tanımlanmıştır.

Diğer taraftan, 11/9/2014 tarihli ve 29116 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin bazı maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.

Bu değişikliklerle:

a) "Tahmin edilen bedel tespiti" başlıklı 12 nci maddesinde;

**"(1) Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.**

...

**(6) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.**

...

**(9) Bakanlık; dolgu, iskele, rıhtım, mendirek, dalgakıran, boru hatları, şamandıra, platform, dolfen, liman, yat limanı, kruvaziyer liman, yat çekek yeri yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları veya verilen kullanma izinlerinde ve ahşap iskelelerin kiralamalarında, kullanım amaçları da göz önünde bulundurarak illere, ilçelere ve yatırımın bulunduğu yere göre yıllık maktu metrekare birim bedellerini belirlemeye yetkilidir."**

b) "Bedel tespit komisyonların oluşumu ve çalışması" başlıklı 18 inci maddesinde ise;

"(1) ...

**"(3) Gerekli görülen hâllerde; il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir, illerde kurulacak komisyonlarda farklı ilçelerden başkan veya üyeler görevlendirilebilir.**

*(4) Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitleri, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilir."*

Hükümleri getirilmiştir.

Adı geçen Yönetmelikte yapılan bahse konu değişikliklerle; bedel tespit komisyonun, bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurmak suretiyle rayiç bedeli esas alacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca yapılan değişikliklerle; kiralama, irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedeli olarak rayiç bedelin, belirli bir oranının alınması imkanı sağlanmıştır. Diğer bir anlatımla, söz konusu bedel tespit ve takdir işlemleri yapılırken, asgari olarak taşınmazların emlak vergi değerinin belli bir oranının dikkate alınması yoluna gidilmemesi, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin 9 uncu bendinde belirtilenlerin dışında kalan bedel tespit ve takdir işlemlerinin, işleme konu olan Hazine taşınmazının rayiç bedelinin esas alınarak belirlenmesi gerekmektedir.

Bilindiği üzere satış, kiralama ve irtifak hakkı işlemleri, taşınmazların ekonomiye kazandırılmasındaki en etkin yöntemlerden biri olup, beklenen verimin ve etkinliğin elde edilebilmesi için taşınmazların değerlerinin de doğru ve sağlıklı bir şekilde tespit edilmesi büyük önem arz etmektedir.

Hazine taşınmazlarının değerlemede, değerleme yapacak komisyonların işin ehli ve yetkin kimselerden oluşturulması, komisyonlara değerleme işlemine esas olmak üzere gerekli bilgi ve belgelerin sağlanması, araç ve gereç takviyesinin yapılması ve teknik eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede, 2886, 4706, 6292 sayılı Kanunlar ve ilgili diğer mevzuata göre yapılacak bedel tespit ve takdir işlemlerinin daha etkin, ekonomik ve verimli yürütülebilmesi için Valiliklerin (Defterdarlık) görüş ve önerileri ile 2/B vasıflı taşınmazların satışı sürecinde elde edilen deneyimler de dikkate alınarak üç aşamalı bir planlama çerçevesinde hareket edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir:

#### **a) Hazırlık Aşamasında Yapılacak İş ve İşlemler**

-Öncelikle il sınırları içerisinde yaklaşık olarak kaç adet taşınmazın bedel tespit ve takdirinin yapılacağını belirlenmesi,

-Yapılacak iş ve işlemlere ilişkin süreçlerin ve bedel tespit ve takdir işlemlerinin hangi

sürede bitirileceğine dair iş akış takviminin oluşturulması, araç ve personel planlamasının yapılması,

-Bedel tespit komisyonlarının işin ehli ve uzmanı, yetkin kimselerden oluşturulması,

-Bu komisyonlarda başkan olarak; illerdeki milli emlak müdürü veya emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefinin görevlendirilmesi,

-Bedel tespit komisyonlarının oluşturulmasında zorluk çekilen ilçelerin belirlenmesi, bu ilçelerin gerekirse il merkezinden takviye edilmesi veya merkezde ilçeler için bir veya birden fazla oluşturulacak komisyonların başkanı sabit olmak üzere üyelerinden en az birisinin dönüşümlü olarak görev yapmasının sağlanması,

-Üye olarak, varsa en az biri taşınmazın bulunduğu ilçedeki milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğünde milli emlak işlemleriyle görevli memurlarından olmak üzere iki kişi görevlendirilmesi,

-Defterdar, Defterdar Yardımcısı, Milli Emlak Dairesi Başkanı, Milli Emlak/Emlak Müdürü ve Yardımcıları, ilgili Malmüdürleri ve bedel tespit komisyonu üyelerinin katılımıyla toplantı düzenlenerek yapılacak bedel tespit ve takdirlerinde uygulanacak kriterlerin ve çalışmaların nasıl yürütüleceğinin ortak akıl yoluyla belirlenmesi,

-Bedel tespiti sürecinde kaç bilirkişinin, emlak komisyoncusunun bilgisine başvurulacağı ve bunların hangi kriterlere göre seçileceğinin belirlenmesi, bu konuyla ilgili olarak belirlenen bilirkişi ve emlak komisyoncularıyla ön görüşmeler yapılması,

-Tarım müdürlükleri ve kadastro müdürlükleri ile görüşülerek bedel tespit komisyonu çalışmalarına yardımcı olmalarının sağlanması,

-Milli Emlak/Emlak Müdürlükleri ile Malmüdürlüklerinde bulunan emsal satışların belirlenerek bedel tespit komisyonuna verilmesi,

-Bedel tespit ve takdirinde göz önünde bulundurulmak üzere emsal olabilecek taşınmazların internet ortamında araştırılması,

-Bedel tespit ve takdir çalışmalarına yardımcı olmak üzere Tapu Müdürlüğü, Belediye Başkanlığı, Ticaret ve Ziraat Odası, varsa Üniversitelerin Ziraat Fakülteleri gibi kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması,

-Bedel tespit komisyonunun, bedel tespiti ve takdiri yapılacak taşınmazların niteliklerini göz önüne alarak ilgili muhtarın köyün/mahallenin arazi yapısı, arazinin verimliliği, hangi bölgelerin daha değerli olduğu ve diğer özellikleri konusundaki görüşünün alınması (Muhtarlar ile yapılacak görüşmelerde taşınmazların doğrudan değerini sormak yerine, değerini etkileyebilecek hususlara ait görüşlerinin alınması),

#### **b) Bedel Tespiti Aşamasında Yapılacak İş ve İşlemler**

-Bedel tespit komisyonlarının bedel tespit ve takdirine konu taşınmazları mutlaka mahallinde görmesi ve taşınmazın hukuki ve fiziki özelliklerine vakıf olduktan sonra bedel tespitinde bulunması,

-Emsal alınabilecek taşınmazların araştırılması, emsal olabileceği düşünülen taşınmazlara ait ayrıntılı bilgilerin temin edilerek bu taşınmazların da mahallinde görülmesi, emsal teşkil etmeyeceği düşünülen özellikli satışların ve kamulaştırmaların değerlendirmeye alınmaması (örneğin çok küçük yüzölçüme sahip hisseli bir taşınmazın diğer bütün taşınmazlara birebir emsal olamayacağı vb.),

-İlgili kurum ve bilirkişilerden görüş istenirken taşınmazların özelliklerinin tam ve doğru olarak belirtilmesi ve alınacak görüşlerin gerekçeli olmasına dikkat edilmesi,

-Daha önce yapılan bedel tespitlerinin göz önünde bulundurulması; yeni bedeller arasında aşırı bir sapmanın söz konusu olması halinde nereden kaynaklandığının ilgili formlarda açıklanması,

-Milli Emlak teşkilatınca daha önceki dönemlerde yapılan bedel tespitlerinin göz önünde bulundurulması, geçmiş dönemde tespit edilen bedeller ile yeni bedeller arasında aşırı bir sapmanın söz konusu olması halinde bu sapmanın nereden kaynaklandığının ilgili formlarda



açıklanması,

-Rayiç bedellerin komisyon tarafından belirlenmesi ve komisyon kararına katılmayan üyelerin katılmama gerekçesinin kararda belirtilmesi,

-Tarım arazilerinin bedel tespit ve takdirinde esas olarak gelir yönteminin uygulanması, ancak gelir yönteminin uygulanmasının doğru ve uygun olmayacağı ve sağlıklı sonuçlar vermeyeceği durumlarda diğer yöntemlerin kullanılması (313 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “*Tahmin Edilen Bedel*” başlıklı (g) bendinde belirtilen gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, sayfiye yerlerinde emsal karşılaştırma yöntemi gibi),

-Daha önce alınan bedel tespit raporundan, toplanan bilgi ve belgelerden ve bilirkişi görüşlerinden farklı bedel tespiti ve takdiri yapılıyorsa bunun gerekçesinin ve dayanaklarının net bir biçimde ortaya konulması,

-Bedel Tespit Raporunun doğru ve eksiksiz şekilde doldurulması,

-6292 sayılı Kanun çerçevesinde Hazine adına orman sınır dışına çıkarılan yerlerin satışına ilişkin yapılacak bedel tespit ve takdir işlemleri ile aynı Kanununun 12 nci maddesi kapsamında tarım arazilerinin satışına ilişkin yapılacak bedel tespit ve takdir işlemleri ve Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yapılacak toplu bedel tespit ve takdir işlemleriyle ilgili çalışmalar konusunda mutlaka Defterdar, Defterdar Yardımcısı, Milli Emlak Dairesi Başkanı, Milli Emlak/Emlak Müdürleri ve Yardımcıları ile Malmüdürlerinin değerlendirme işlemleri devam ederken ve sonuçlandırıldığında toplantılar yapılmak suretiyle bedel tespit ve takdirlerinin belirlenen usullere uygun olarak yapılmasını sağlayıcı ortak akıl yoluyla değerlendirme işlemlerinin, objektif ve gerçekçi bir şekilde belirlenmesine katkıda bulunmalarının sağlanması,

-Konumu, önemi ve diğer nitelikleri bakımından özellikli durum arz eden taşınmazların bedel tespit ve takdirlerinde tereddütlerin oluşması halinde konunun Defterdarlık emrinde çalışan Defterdarlık Uzmanlarına incelettirilmesi,

### **c) Gözden Geçirme ve Kontrol Aşamasında Yapılacak İş ve İşlemler**

Toplu olarak yapılacak değerlendirmelerde,

-2886 sayılı Devlet İhale Kanununun “*Tahmin edilen bedelin tespiti*” başlıklı 9 uncu maddesinde yer alan; “*Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. .... **Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.***” hükmü uyarınca; İllerde Defterdarların talimatıyla; Bedel Tespit Komisyonlarınca tespit ve takdir edilen bedellerin gerektiğinde İhale Komisyonlarınca mevzuata uygunluğunun kontrol edilmesi, bu şekilde doğru ve tutarlı olduğu anlaşılan rayiç bedellerin Bakanlığımıza bildirilmesi,

-Yapılan bedel tespit ve takdir işlemlerinin dayanaklarının ve yeterli araştırma yapıp yapılmadığının incelenmesi ile sınır yöre, köy-mahalle, ilçe ve illerde bulunan taşınmazların değerlerinin harita üzerinde karşılaştırılarak gerekirse toplantılar yapılarak varsa aralarındaki tutarsızlıkların giderilmesi,

-Farklı komisyonlar tarafından yapılan bedel tespitlerinin bütüncül ve tarafsız bakış açısıyla değerlendirmek üzere Defterdarlık Uzmanı görevlendirilmesi ve sonuçlarının bizatihi Defterdar tarafından değerlendirilmesi,

-Bedel tespit ve takdiriyle ilgili bir sorun olduğunun düşünülmesi halinde, konunun yeniden incelenmesi için merkezi denetim elemanları ve Maliye Uzmanı görevlendirilmesi için Bakanlığımızdan talepte bulunulması,

-Yukarıda belirtilen mevzuat çerçevesinde Hazine taşınmazlarının en etkin ve verimli bir biçimde değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırılabilmesi amacıyla bedel tespit ve takdir işlemlerinin mevzuat hükümlerine uyularak ve yukarıda belirlenen hususlar dikkate alınarak yürütülmesi,

Gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre ifasını rica ederim.

Mehmet ŐİMŐEK  
Maliye Bakanı

DAĐITIM :

81 İl ValiliĐine

27/11/2014 Maliye Uzmanı : S. GÖÇER  
27/11/2014 Daire Başkanı T. : H. YEŐİLYURT  
27/11/2014 Genel Müdür Yardımcısı : M.A. U MAY  
27/11/2014 Genel Müdür : H. KAYA  
.. / .. / .... MüsteŐar Yardımcısı : M.S. KENEZ  
.. / .. / .... MüsteŐar : N. AĐBAL