**T.C.**

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

**Milli Emlak Genel Müdürlüğü**

**Sayı:** 82405078-401[756.02][3303.28886]-E.259033 12.11.2019

**Konu:** Satış işlemleri

**81 İL VALİLİĞİNE**

**İlgi: a)** 03/05/2006 tarihli ve 18303 sayılı yazımız.

**b)** 14/05/2014 tarihli ve 14261 sayılı yazımız.

Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılmakta olan taşınmaz satış işlemleri ile ilgili olarak aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

**1)** Bakanlığımıza intikal eden bazı talep ve şikayetlerde Valiliğiniz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satış işlemlerinde çeşitli nedenlerle oluşan spekülatif fiyatların, aynı bölgede satışı yapılacak diğer taşınmazların değer tespitlerinde dikkate alındığı; bazı durumlarda da taşınmazın bulunduğu bölgede daha önceki yıllarda yapılan satışlarda tespit edilen satış bedellerinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) veya Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında güncellenerek değer tespiti yapıldığı, bu durumun ise Hazine taşınmazlarının tahmin edilen bedelinin genellikle rayiç bedelin çok üstünde belirlenmesine neden olduğu anlaşılmaktadır.

Bakanlığımızca yayımlanan 18.02.2008 tarihli ve 2008/04 sayılı Genelgede çeşitli nedenlerle ihaleleri iptal edilen taşınmazların tahmin edilen bedelleri ile ihalede oluşan bedeller arasında dikkate alınması gerekli bir farkın oluşması durumunda, taşınmazlar ikinci kez ihaleye çıkarılmadan önce iptal edilen ihalede oluşan bedelin rayiç bedel olup olmadığı hususunun incelenerek, rayiç bedel olduğunun anlaşılması durumunda yeniden kıymet takdiri yapılarak satış onayı İçin Bakanlığa gönderilmesi, rayiç bedel olmayıp spekülatif amaçlı bedel olduğunun anlaşılması halinde ise Bakanlığa konu hakkında bilgi verilmesi ve yukarıda belirtilen 6 aylık süre de dikkate alınarak satış işlemlerine devam edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Ayrıca 2014/01 sayılı Genelgemizde “Emsal olarak alınan satış bedelleri, piyasa koşulları göz önünde bulundurularak satış tarihlerine göre değerleme tarihine uyarlanır.” ifadesi yer almaktadır. Ancak geçmiş dönemde yapılan satışlarda oluşan bedellerinin, Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) veya Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) kullanılarak satış tarihine uyarlanması sonucu elde edilecek bedeller, taşınmazın tahmin edilen bedelinin tespitinde kullanılacak değerlerden yalnızca birisidir. Bu şekilde tespit edilen bedellerin, değerleme sürecinde dikkate alınması gereken diğer hususlara göre rayiç değerden uzak olması durumunda, uyarlanmış bedellerin doğrudan rayiç bedel olarak alınması değerleme sürecine uymamaktadır. Gayrimenkul piyasasında fiyatların sadece yukarı yönlü olarak değil, aynı zamanda ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasındaki daralmalar nedeniyle aşağı yönlü olarak da hareket edebileceği hususuna dikkat edilmesi gerekmektedir.

Buna göre;

Valiliğiniz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satış işlemlerinde tahmin edilen bedel tespiti yapılırken bölgede daha önceden yapılan ihalelerdeki aşırı yüksek bedellerin rayiç bedel olup olmadığı hususunun incelenerek, rayiç bedel olduğunun anlaşılması durumunda tahmin edilen bedelin tespitinde dikkate alınması, ihalelerdeki aşırı yüksek bedellerin rayiç bedel olmayıp spekülatif amaçlı bedel olduğunun anlaşılması halinde bu bedellerin dikkate alınmaması ve bu durumun Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunda açıklanması,

Ayrıca satışı yapılacak taşınmazın bulunduğu bölgede daha önceden yapılan satışlarda tespit edilen satış bedellerinin Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) veya Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında güncellenerek elde edilecek değerin Tahmin Edilen Bedelin tespitinde faydalanılacak unsurlardan yalnızca biri olduğu dikkate alınarak bu şekilde elde edilen değerin rayiç değerden farklı olması durumunda Tahmin Edilen Bedelin tespitinde dikkate alınmaması,

Gerekmektedir.

**2)** 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasında 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin paydaş, kiracı ve kullanıcılarına doğrudan satışı; 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun’un 12 inci maddesinde ise 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin kiracılarına, kullanıcılarına ya da paydaşlarına satışı düzenlenmiştir.

10/07/2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 16 ıncı maddesiyle, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasında yapılan değişiklikle belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin başvuru süresinin 31/12/2019 tarihine kadar; aynı Kanun’un 23 üncü maddesiyle 6292 sayılı Kanun’a eklenen Geçici 9 uncu madde ile de belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki Hazineye ait tarım arazilerinin bu Kanun kapsamında satışına ilişkin olarak süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru süresi 16/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

Buna göre; gerek 4706 sayılı Kanun’un 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası ve gerekse 6292 sayılı Kanun’un onikinci maddesindeki süre şartını taşıyan taşınmazların başvuru süresi yukarıda izah edildiği şekilde uzatıldığı için süre ve diğer şartları taşıyan taşınmazların (henüz herhangi bir başvuru olmasa dahi) yukarıda belirtilen tarihlere kadar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 36 ve 45. maddesi kapsamında satışa konu edilmemesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra, tarımsal kullanıma konu taşınmazlar için 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine Göre Hazırlanan Bilgi Formlarında taşınmazın üzerinde tarımsal kullanım olmasına rağmen neden genel hükümlere göre satışa çıkarıldığı (başvurusunun olmaması, süre şartının veya mevzuatın aradığı diğer şartların taşınmaması vb.) konusunda açıklayıcı bilgilere yer verilmesi gerekmektedir.

**3)** İlgi (a) yazımız ile büyükşehirler dahil belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan fakat 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı dışında (plansız) kalan taşınmazların satılamayacağı ifade edilerek bu kapsamdaki taleplerin reddedilmesi gerektiği, bu sınırlar dışında kalan plansız taşınmazların ise satış taleplerinin değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Büyükşehir Belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi başlıklı 1 inci maddesinde;

*(1) Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.*

*(2) Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırlarıdır.*

*(3) Birinci ve ikinci fıkrada sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. … ”* hükmü yer almakta olup, söz konusu düzenleme ile büyükşehir belediyelerinin sınırlarının il mülki sınırları olduğu hükme bağlanmıştır.

İlgi (b) yazımız ile de 6360 sayılı Kanunla büyükşehir statüsüne kavuşturulan illerde satış işlemleri açısından 6360 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 30/3/2014 tarihinden önceki belediye ve mücavir alan sınırlarının dikkate alınarak ilgi (a) yazımız doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Buna rağmen büyükşehir belediyesi olan illerde Valiliklerce 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine Göre Hazırlanan Bilgi Formlarında taşınmazların “belediye ve mücavir alan sınırları dışında olduğu” veya 30/3/2014 tarihinden önceki durum açıklanmaksızın sadece taşınmazın “belediye ve mücavir alan sınırları içinde olduğu” belirtilmektedir. Bu durum ise taşınmazların 30/3/2014 tarihinden önceki durumunun tespiti amacıyla gereksiz yazışmalar yapılmasına neden olmaktadır.

Bu kapsamda büyükşehir belediyesi olan illerde yapılacak taşınmaz satışlarında 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine Göre Hazırlanan Bilgi Formlarında büyükşehir belediyesi sınırlarının ilin mülki sınırları olduğu dikkate alındığında “belediye ve mücavir alan sınırları dışında olduğu” şeklinde ifadelerin konulmaması, ayrıca taşınmazın belediye ve mücavir alan sınırları içinde olduğu yazılırken 30/3/2014 tarihinden önceki durumun dikkate alınması ve bunun Bilgi Formunda açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Tufan BÜYÜKUZUN

Bakan a. Genel Müdür

Dağıtım: 81 İl Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)