



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-82405078-930-714717

06.04.2021

Konu : Genel Satış

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 10/02/2021 tarihli ve 272186 sayılı yazımız.  
b) 07/01/2015 tarihli ve 82405078-756.02-247 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazımızla Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Hazine taşınmazlarının ihaleye çıkarma açısından hedefler belirlenmiştir. Söz konusu hedeflere ulaşılabilmesini ve Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılmasını teminen Bakanlığımızca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde yapılan genel satış işlemlerine ilişkin olarak bazı hususların izah edilmesi gerekmektedir.

1) İlgi (b) yazımızda özetle? Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerine katılımı arttırmak amacıyla, Hazine taşınmazlarının satış ihalelerine ilişkin yasal ilanların yanında, satın alma talebinde bulunan dilekçe sahipleri ile ihaleye çıkarılacak Hazine taşınmazına komşu olan parsel sahiplerinden adresi tespit edilebilenlere de ihalenin yeri, günü ve saatinin iadeli taahhütlü olarak tebliğ edilmesi talimatı verilmiştir.

Bilindiği üzere satış, kiralama ve irtifak hakkı ihalelerinin ilanları, Genel Müdürlüğümüze ait internet sitesinde (<https://www.milliemlak.gov.tr>) yayınlanmaktadır. Bu nedenle Hazine taşınmazlarının daha etkin bir şekilde ekonomiye kazandırılması amacıyla, **ihaleye çıkarılacak Hazine taşınmazına komşu olan parsel sahiplerinden adresi tespit edilebilenlere de tebliğ edilmesine yönelik uygulamaya son verilmiş** olup satın alma talebinde bulunan dilekçe sahiplerine ihalenin yeri, günü ve saatinin iadeli taahhütlü olarak tebliğ edilmesi ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerin mahalle muhtarlığında da ilan edilmek üzere satışa ilişkin ilanın bir örneğinin muhtarlığa gönderilmesi yönündeki uygulamaya devam edilecektir.

**Ayrıca, değeri 1.000.000 (bir milyon) TL ve olan taşınmazlara dair ihalelerin, taşınmazların herkesin görebileceği kısımlarına konulacak tabela, afiş gibi reklam araçları asılmak suretiyle duyurulması,** bu konuda gerekli olması halinde Bakanlığımızdan ödenek talebinde bulunulması, ayrıca satış ihalelerinin topluma duyurulması konusunda belediyeler ve il özel idareleriyle koordinasyon oluşturulması gerekmektedir.



2) Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) üzerinden yapılan incelemeler neticesinde Genel Satış Modülünde "İhale kaydı" oluşturulmasına yönelik işlemlerin, bazı taşınmazlarda ihale tarihinden sonra yapıldığı anlaşılmaktadır. Oysaki ihale kaydının oluşturulmadığı ve söz konusu kayıt esnasında "İnternette Yayınlansın Mı" seçeneği "evet" olarak seçilmediği durumlarda söz konusu ilanlar Genel Müdürlüğümüze ait internet sitesinde yayınlanamamaktadır.

Bundan dolayı, **yapılacak satış işlemlerinde Genel Satış Modülünde "İhale kaydı" oluşturulmasına yönelik işlemlerin, ihale tarihinden en az 10 gün önce yapılmasına** ve söz konusu kayıt esnasında "İnternette Yayınlansın Mı" seçeneği "evet" olarak seçilmesine dikkat edilmesi gerekmektedir.

3) Genel Müdürlüğümüz taşra birimlerince yapılacak satışlar Genel Müdürlüğümüze ait internet sitesinde yayınlanırken imar durumu "Taşınmaz Ana Modülünde" yer alan imar durumu alanından veri olarak çekilmektedir. "Taşınmaz Ana Modülünde" yer alan imar durumu alanında herhangi bir bilgi olmaması durumunda söz konusu taşınmaz Genel Müdürlüğümüze ait internet sitesinde yayınlanırken imar durumu "imarsız" olarak görünmektedir. Keza "Taşınmaz Ana Modülünde" yer alan imar durumu alanında güncel imar durumu bilgisinin yer almaması durumunda da söz konusu taşınmaz "Taşınmaz Ana Modülünde" yer alan ve güncel olmayan imar durumu ile yayımlanmaktadır. Bu durum ise gerçekte imar planı dahilinde olan taşınmazların imarsız olarak veya gerçek imar durumundan farklı şekilde ilan edilmesine neden olabilmektedir.

**Bu nedenle ihaleye çıkarılacak taşınmazların "Taşınmaz Ana Modülünde" yer alan imar durumlarının, güncel imar bilgisini yansıtacak şekilde güncellenmesi; Taşınmaz Bilgi Formu ile Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporlarındaki imar durumları ile "Taşınmaz Ana Modülünde" yer alan imar durumlarının aynı olmasına özen gösterilmesi gerekmektedir.**

4) Genel Müdürlüğümüzce son dönemlerde yazılan yazılarımızla, son iki yılda satış talimatı verilmesine rağmen herhangi bir nedenle ihaleye çıkarılmayan veya ihaleye çıkarıldığı halde satışı yapılamayan taşınmazları gösterir listelerin gönderildiği belirtilerek taşınmazların yeniden satışa çıkarılması talimatları verilmiştir. Bunun üzerine Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Bakanlığımıza yazılan satış izni yazılarının ekinde yer alan Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporlarının incelenmesinden, daha önce yapılan ve ihalede talep olmayan kıymet takdirlerinin çok üzerinde kıymet takdiri yapıldığı anlaşılmaktadır.

Her ne kadar ilgi (a) yazımızda Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Hazine taşınmazlarının ihaleye çıkarma açısından hedefler belirlenmişse de yapılacak yıl sonu değerlendirilmesinde Hazine taşınmazlarının ihaleye çıkarılmasına dair hedeflerin yanı sıra söz konusu ihalelerde oluşan bedeller ile taşınmazların satılma oranı da analiz edilecek ve dikkate alınacaktır.

**Bundan dolayı, ihaleye çıkarılacak taşınmazlara Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesi, 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ve 2014/1 sayılı Milli Emlak Genelgesi çerçevesinde rayiç bedeli en doğru yansıtacak şekilde kıymet takdiri yapılması, söz**

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : TWCAJNGK

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Gamze BALCI  
Çevre ve Şehircilik Uzmanı



**konusu bedellerinin satış yapılacak dönemin piyasa koşullarına göre en doğru değeri yansıtmasına özen gösterilmesi,** özellikle de rayiç bedel araştırması yapılmadan, daha önceden konulan bedellerin Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE), Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) veya Yeniden Değerleme Oranında artırılması ve bulunan bu değerın Tahmin Edilen Bedel olarak dikkate alınması uygulamasından kaçınılması gerekmektedir.

Bilgileri ve gereğini rica ederim.

Tufan BÜYÜKUZUN  
Bakan a.  
Milli Emlak Genel Müdürü

Dağıtım:

81 İl Valiliğine

