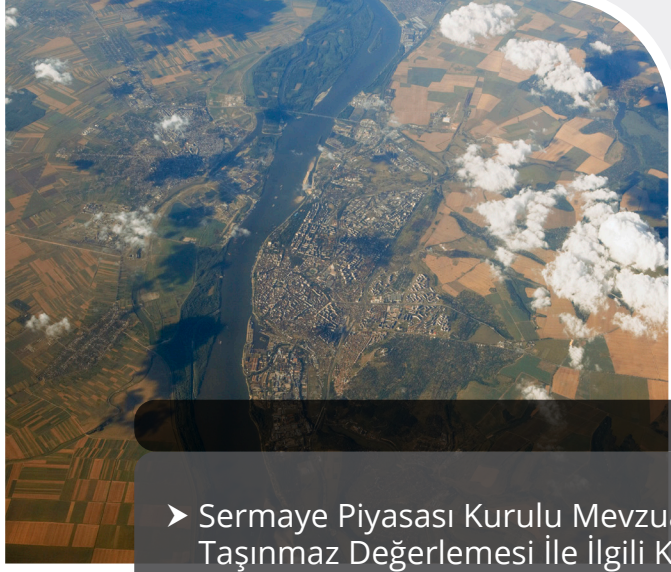




**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

DEĞERLEME



- Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı Yönünden Taşınmaz Değerlemesi İle İlgili Kuruluşlar ve Uluslararası Kuruluşlar
- Genel Olarak Değerleme İşlemleri
- Hazine Taşınmazları Kıymet Takdir İşlemlerinde Uygulamaya Yönelik Mevzuat Hükümleri, Önem Arz Eden Hususlar
- Millî Emlak İşlemlerinde Bedel Tespiti



Musa Evrim YALÇIN

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

İbrahim KARA

Millî Emlak Daire Başkanı

Sinan KURT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Değerleme

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, Millî çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Değerleme / 2022

YAZARLAR

İbrahim KARA
Millî Emlak Daire Başkanı

Musa Evrim YALÇIN
Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Sinan KURT
Çevre ve Şehircilik Uzmanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü
Evren EROL



—
Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
Değerleme Kitabı
Yayın No - 2022 / 8

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Hazine taşınmazlarının satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı tesis edilmesi, kullanma izni verilmesi ve ecrimisil işlemlerine esas olacak bedeller uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmaktadır.

Bu kitapta değerlendirme faaliyetlerine ilişkin olarak Türkiye’de ve Dünya’da önde gelen kurum ve kuruluşlara, değerlendirme süreci, değerlendirme raporu ve değerlendirme yaklaşımlarına yönelik teorik bilgilere, standartlara, mevzuata ve küresel anlamda karşılaşılan hata örneklerine yer verilerek; Hazine taşınmazlarının tahmin edilen bedel tespit sürecinde veri kaynakları ve gözetilmesi gereken muhtelif hususlar açıklanmıştır.

Bu çalışmayla, Hazine taşınmazlarının değerlendirme sürecine ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN’a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Daire Başkanı İbrahim KARA, Çevre ve Şehircilik Uzmanları Musa Evrim YALÇIN ve Sinan KURT ile daire personeline ve basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyor, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.



Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı

İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II
TANIMLAR	VI

BİRİNCİ BÖLÜM

1. SERMAYE PİYASASI KURULU MEVZUATI YÖNÜNDEN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KURULUŞLAR VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR	2
1.1. Sermaye Piyasası Kurulu	2
1.1.1. Sermaye Piyasası Kuruluna Bağlı Kuruluşlar	2
1.1.1.1 Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği	2
1.1.1.2 Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu	2
1.1.1.3 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	3
1.2. ULUSLARARASI ÖNEMLİ KURULUŞLAR	3
1.2.1. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standard Council) (IVSC)	3
1.2.2. Avrupa Değerlemeci Birlikleri Kurulu (The European Group of Valuers' Associations) (TEGOVA)	4
1.2.3. Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute)	4
1.2.4. Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institute of Chartered Surveyors) (RICS)	4

İKİNCİ BÖLÜM

2. GENEL OLARAK DEĞERLEME İŞLEMLERİ	8
2.1. DEĞERLEME SÜRECİ	9
2.1.2. Değerleme Sürecinde Yaygın Hatalar ve Sorunlar	10
2.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE YÖNTEMLERİ	11
2.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi	11
2.2.1.1. Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi	12
2.2.2. Gelir Yaklaşımı	12
2.2.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemleri	12
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı	13
2.2.3.1. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	14
2.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME FAALİYETLERİNDE UYULACAK İLKE VE ESASLAR	14
2.4. DEĞERLEME RAPORU	14

İçindekiler

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. HAZİNE TAŞINMAZLARI KIYMET TAKDİR İŞLEMLERİNDE UYGULAMAYA YÖNELİK MEVZUAT HÜKÜMLERİ, ÖNEM ARZ EDEN HUSUSLAR	18
3.1. 313 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde Değerlemeye Yönelik Yer Alan Esaslar	18
3.1.1. 313 sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine İlişkin Hükümler	20
3.1.2. 313 sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde Karşılaştırma Yöntemine İlişkin Hükümler	20
3.1.3. Kıymet Takdir Örnekleri	21
3.2. 2014/1 sayılı Değerleme İşlemlerine İlişkin Millî Emlak Genelgesi	24
3.3. 2015/1 sayılı Genelge	27
3.4. Hazine Taşınmazlarının Değerleme İşlemlerinde Esas Alınabilecek Veri Kaynakları ve Verilerin Değerlendirilmesi	27
3.5. İmar Hukuku Açısından Önem Arz Eden Hususlar	28
3.6. Taşınmaz Değerlemesinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Önemi ve Kullanımı	30

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. MİLLÎ EMLAK İŞLEMLERİNDE BEDEL TESPİTİ	32
4.1. Kiralama İşlemlerinde Bedel Tespiti	32
4.2. Ecrimisil İşlemlerinde Bedel Tespiti	35
4.3. Satış ve Trampa İşlemlerinde Bedel Tespiti	37
4.3.1. Rayiç Bedel (Pazar Değeri) Üzerinden Yapılacak Satış ve Trampa İşlemleri	37
4.3.2. Harca Esas Değer Üzerinden Yapılacak Satış ve Trampa İşlemleri	39
4.3.3. Bedelsiz Devirler	41
4.4. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Bedel Tespiti	44
4.5. Millî Emlak Genel Müdürlüğü Değerleme İşlemlerine İlişkin Veriler	47

Sonuç

Sonuç	48
-------	----

Kaynakça

Kaynakça	48
----------	----

Tanımlar

- a. Rayiç Bedel (Pazar Değeri):** Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutarı¹,
- b. Gayrimenkul Değerleme:** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini²,
- c. Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri:** Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımını,
- d. Uluslararası Değerleme Standartları (UDS):** Sermaye Piyasası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği (III.62.1) Değerleme görevinin, uygulamada şeffaflığın ve tutarlılığın geliştirilmesine hizmet eden genel kabul görmüş kavram ve ilkeler çerçevesinde, yerine getirilmesini sağlayan standartlardır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi).
- e. Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu:** Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin EK-17 nci maddesinde yer alan formu,
- f. Bedel Tespit Komisyonu:** Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece (Millî Emlak Genel Müdürlüğü merkez veya taşra teşkilatı birimleri) 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 komisyonu,
- g. İrtifak Hakkı:** Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,
- h. Kullanma İzni:** Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni,

İfade eder.

¹ UDS 104 Değer Esasları

² Seri VIII, No:58 Sayılı Tebliğ



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Sermaye Piyasası
Kurulu Mevzuatı
Yönünden Taşınmaz
Değerlemesi İle
İlgili Kuruluşlar
ve Uluslararası
Kuruluşlar



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

SERMAYE PİYASASI KURULU MEVZUATI YÖNÜNDEN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KURULUŞLAR VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR

1. SERMAYE PİYASASI KURULU MEVZUATI YÖNÜNDEN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KURULUŞLAR VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR

1.1. Sermaye Piyasası Kurulu

6362 Sayılı Kanun¹ kapsamına giren GYO² ve halka açık ortaklıkların envanterinde bulunan taşınmazların alım satım işlemleri, değerlendirme işlemleri, şirket paydaşlarını ve kamuyu ilgilendirmektedir. Kamunun ve paydaşların yeterli ve doğru olarak aydınlatılmasını sağlama görevi bulunan SPK³, taşınmaz değerlendirme yapacak olan uzmanlara lisans vermekte ve bu uzmanların bulunduğu şirketleri listeye almaktadır.

1.1.1. Sermaye Piyasası Kuruluna Bağlı Kuruluşlar

1.1.1.1 Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği

Birliğin amacı, üyelerinin müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, çalışanlarının mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, sermaye piyasasının gelişmesine katkıda bulunmak, üyelerin birbirleri ve yatırımcılar ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak üzere meslek disiplini ve ahlâkını korumak, üyelerin dayanışma ve sermaye piyasasının gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarını, iktisadi menfaatlerinin korunmasını ve mesleki konularda gelişmelerini sağlamak, üyeleri arasında haksız rekabetin önlenmesini ve sermaye piyasasının gelişmesini teminen Anayasa, Kanun ve bu Statü ile verilen görevleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmaktır.⁴ Birliğin üyeleri sermaye piyasası aracılık faaliyetleri kapsamında yetkilendirilmiş tüm bankalar ve aracı kurumlardır. Yönetim kurulunda TDUB⁵ temsilen bir üye de bulunmaktadır.⁶

1.1.1.2 Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

SPK tarafından sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışanlara lisans verme, lisans sahibi kişilerin sicilini tutma ve lisanslarla ilgili eğitim programları düzenlemekle yetkilendirilmiş bir kuruluştur. gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde belirli bir unvan ve niteliğe sahip olan çalışanlar, kurul düzenlemeleri ile zorunlu tutulması halinde tebliğde⁷ yazılı lisanslardan bir ve ya birkaçına sahip olmak zorundadırlar.

1 Sermaye Piyasası Kanunu

2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

3 Sermaye Piyasası Kurulu

4 TSPB Statü Md: 6

5 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

6 Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Statüsü Md: 15

7 Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ.

1.1.1.3 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

Kanunla kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. TDUB' un organları, komiteleri, görev ve yetkileri, gelirleri, giderleri, üyeleri, üyelik esasları, disiplin cezaları ile çalışma ilke ve esasları Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü ile düzenlenir. TDUB, üyelerinin iş ahlakı, dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması amacıyla değerlendirme standartları ve meslek kuralları oluşturmakta, değerlendirme sektörünün kurumsallaşmasına katkıda bulunmaktadır.⁸

TDUB, gayrimenkul piyasası ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesi, üyelerinin dayanışma ve değerlendirme faaliyetlerinin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarını ve mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, mesleki konularda aydınlatılması ve mesleki gelişim eğitimlerinin verilmesi amaçlarına sahiptir.⁹ TDUB, değerlendirme mesleği ve faaliyetlerine ilişkin küresel bir kuruluş olan IVSC¹⁰ ve yine Avrupa çapında bir meslek kuruluşu olan TEGOVA¹¹ üyesi bir kuruluştur. TDUB'un 31.12.2020 itibarıyla, 9.565 gerçek kişi Üye Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve 140 tüzel kişi Üye Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu olmak üzere 9.705 üyesi bulunmaktadır.¹²

TDUB statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarda ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmakta birliğin görevleri arasındadır.¹³

1.2 ULUSLARARASI ÖNEMLİ KURULUŞLAR

1.2.1 Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standard Council - IVSC)

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), değerlendirme mesleği için bağımsız küresel standart belirleyicidir. Kamu yararı çerçevesinde tutarlılık ve profesyonelliği geliştiren Uluslararası Değerleme Standartlarını düzenlemektedir. Temel amacı; dünya çapında tutarlılık, şeffaflık ve güven sağlayan yüksek nitelikli Uluslararası Değerleme Standartları geliştirmek, üye değerlendirme meslek organizasyonları tarafından sağlanan değerlendirme uzmanlığı ile birlikte Uluslararası Değerleme Standartlarına uyumu teşvik etmektir. Konsey dünya çapında 160' ın üzerinde üye organizasyonlarından oluşmakta ve değerlendirme mesleğinin öncüleri olan bir çok sponsor tarafından desteklenmektedir.¹⁴

TSPB ve TDUB tarafından 01/02/2017 tarihinde yayımlanan "Uluslararası Değerleme Standartları", Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin (IVSC) 2017 yılı çalışması dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III.62.1) çerçevesinde yayımlanmıştır.

8 www.tdub.org.tr 2020 yılı Faaliyet Raporu Syf:2

9 TDUB Statü Md:6

10 Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi

11 Avrupa Değerlemeci Birlikleri Kurulu

12 www.tdub.org.tr 2020 yılı Faaliyet Raporu Syf:2

13 6362 Sayılı Kanun Md:76

14 https://www.ivsc.org/ 2021 Eylül

1.2.2 Avrupa Değerlemeci Birlikleri Kurulu (The European Group of Valuers Associations - TEGOVA)

Avrupa bünyesinde ulusal değerleme birliği kuruluşlarının çatı kuruluşudur. Temel hedefi değerleme uygulaması, eğitim ve nitelikte birlikte kurumsal yönetim ve etik kurallara yönelik uyumlu hale getirilmiş standartların yaratılması ve yayılmasıdır.

Üye kuruluşlarını bu standartların tanıtımı ve uygulanması konusunda desteklemektedir. TEGOVA toplamda 70 binin üzerinde üye ile birlikte 37 ülkeden 69 kuruluşun çıkarlarını temsil eder.¹⁵

TEGOVA 1980'lerin başından bu yana Avrupa Değerleme Standartlarını¹⁶ yayımlamaktadır. Standartları içeren Mavi Kitabın (The Blue Book) 2020 tarihli 9. baskısı 1 Ocak 2021 den itibaren yürürlüktedir.

1.2.3 Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute)

1932 yılında kurulan Değerleme Enstitüsü dünya çapında 50 ülkeden yaklaşık 17.000 mesleki uzmanı ile birlikte gayrimenkul değerleme uzmanlarının küresel mesleki kuruluşudur. Misyonu dünya çapında taşınmaz ekonomisinin mesleki gelişmesi ile birlikte profesyonelliği ve etik kuralları, küresel standartları, metodolojiyi ve uygulamaları geliştirmektir.

USPAP¹⁷, Amerika da bulunan değerleme uzmanları için uygun olan ulusal standartlardır. Appraisal Foundation'a bağlı Appraisal Standard Board tarafından geliştirilmektedir. Gayrimenkul, değerleme incelemesi, kişisel mülkiyet, işletme, maddi olmayan duran varlıklar ve toplu değerlemelere yönelik geliştirme ve raporlama için standartlar yolu ile değerleme hizmetleri sunar.¹⁸

1.2.4 Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institute of Chartered Surveyors) (RICS)

RICS Uzmanlar (veya Bilirkişiler) Kulübü olarak 1792'de kurulmuştur. RICS saygın küresel standartları, önde gelen profesyonel ilerlemeleri, güvenilir verileri aracılığıyla arazi, gayrimenkul, inşaat ve altyapı geliştirme ve yönetiminde en yüksek profesyonel standartları teşvik edip uygulamaktadır. 134.000'den fazla yüksek nitelikli stajyer ve profesyoneli ve önemli finansal piyasalardaki ofisleriyle, tüketicileri ve işletmeleri korumak için politikayı etkilemek ve standartlarını yerel pazarlara yerleştirmek için doğru noktada konumlanmıştır.

RICS taşınmaz değerleme konusunda Red Book–Global Standards (Kırmızı Kitap) adıyla yayınladığı kitapta, kendi üye ve ortaklarının uyması zorunlu olan standartları belirlemiştir. Yayın, değerleme hizmetlerini üstlenen RICS üyeleri için zorunlu uygulamaları detaylandırmaktadır.

¹⁵ <https://tegova.org/> 2021 Eylül

¹⁶ EVS

¹⁷ The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice

¹⁸ <http://www.appraisalinstitute.org/> 2021 Eylül

RICS Valuation - Global Standarts (Kırmızı Kitap Global Standartları), varlık değerlemelerini üstlenen tüm üyeler için zorunlu kurallar, en iyi uygulama kılavuzları ve ilgili yorumları içerir. Kırmızı Kitabın son baskısı, IVS'nin en son baskısının yürürlüğe girdiği tarih olan 31/01/2020'de yürürlüğe girmiştir.¹⁹

¹⁹ www.rics.org/uk Eylül 2021



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Olarak
Değerleme İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

2. GENEL OLARAK DEĞERLEME İŞLEMLERİ

Değer varlığa sahip olmanın ekonomik yararına ya da alım satım halinde olası fiyata ilişkin bir görüştür. Fiyat ise mülkiyet değişikliğinde oluşan nihai bir kavramdır.

Değerlemenin amacı genelde kullanıcısı veya mülkiyet sahibi açısından bir çeşit değer fikri oluşturmak olarak açıklanabilir. Taşınmaz değerinin doğru olarak tespiti ve kayıt altına alınması kullanıcıların ekonomik kararlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

Taşınmaz değerlendirme işlemine;

- Genel olarak şirketlerin gayrimenkul odaklı finansal varlık ve haklarının değerlemesi,
- İpotek kredisi karşılığında borcun güvence altına alınmasını sağlamak amacıyla taşınmazın değerini tespit etme,
- Taşınmazlara ilişkin en verimli ve en iyi kullanım analizi gerçekleştirme,
- Muhtemel mülkiyet değişimlerinde alım satım fiyatı oluşturulması için yardımcı olma,
- Ortaklığın giderilmesi,
- Vergi değerinin tespiti, kamulaştırma, sigorta işlemleri, özelleştirme, mahkemelerce taşınmaza ilişkin uyuşmazlık ve mülkiyet davaları, kentsel dönüşüm ve Hazine taşınmazlarının kıymet takdir işlemleri gibi işlemler nedeniyle duyulmaktadır.

Taşınmaza ilişkin mülkiyet haklarını para gibi başka varlıklarla değiştirmek isteyen ekonomik birimlerin karşılıklı etkileşimi sonucu oluşan piyasa, taşınmaz piyasası olarak nitelendirilir (Al,2001).

Taşınmaz alım satımı taşınmazların likit olmayan varlıklar olması, alıcının karar verme süresinin uzun olması gibi nedenlerden dolayı diğer mal ve hizmet piyasalarından ayrılmaktadır.

Daha uzun süre sergilenmesi zorunluluğu, spot piyasasının olmaması, taşınmaz piyasasının çeşitliliği profesyonel değerlendirme uzmanlarına ve değerlendirme standartlarına olan ihtiyacı artırmıştır (Üreten,2007).

Etkin Piyasalar İle Taşınmaz Piyasasının Karşılaştırılması

Etkin Piyasa	Taşınmaz Piyasası
Homojen ürünler	Heterojen taşınmazlar (Taşınmazlar genelde eşit değildir, parsel vb.)
Atomisite Koşulu ²⁰ fiyat düzeyi etkilenemez	Belirli bir bölgede ve fiyat aralığında alıcı satıcı
İstikrar ve nispeten düşük fiyatlar	Dalgalanan ve yüksek fiyatlar
Az düzeyde kısıtlamaya tabidir	Her düzeyde hukuk kuralları
Bilgili alıcı ve satıcı	Nispeten az bilgili alıcı satıcı
Organize piyasa	Küçük kesişen alt piyasalar
Likidite	Likit olmayan piyasa
Arz ve talep hiçbir zaman dengeden çok uzak değildir, rekabet nedeniyle piyasa çok çabuk dengeye kavuşur.	Gayrimenkul piyasalarında arz ve talep nedensel faktörler olarak kabul edilir ve fiyat da bunların karşılıklı etkileşiminin bir sonucudur. Fiyat değişiklikleri genellikle piyasa işlemlerindeki değişiklikleri izler.

(Özçelik, 2004: 32)

2.1 DEĞERLEME SÜRECİ

Değerleme süreci;

- Değerlemenin amacı,
- İşin kapsamı,
- Taşınmazın hukuki özelliklerinin belirlenmesi,
- Taşınmaz özelliklerinin belirlenmesi,
- Verilerin toplanması ve analizi, piyasa analizi,
- En iyi ve verimli kullanım analizi,
- Değerleme yöntemlerinin uygulanması,
- Değerlerin uzlaştırılması ve tahmin edilen değerin belirlenmesi,

aşamalarından oluşmaktadır.

Bu kapsamda Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunun değerlendirme sürecini içeren özet bir form olduğu söylenebilir.

²⁰ Çok sayıda alıcı satıcı.

2.1.2 Değerleme Sürecinde Yaygın Hatalar ve Sorunlar

Aşağıda belirtilenler Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute) için deneyim ve mesleki uygulama gözlemcileri tarafından birçok görevlendirmede dikkat çekilen yaygın yanlışlardır;

Boşluk, gider, gelir ve EİVK²¹ analizi gerçekleştirirken yeterince kapsamlı piyasa analizi yerine getirmede başarısız olma.

- Raporda ilgili verilere yer vermek yerine ilgisiz verilere yer vermek. Örneğin; değerlemeye konu taşınmaz konut olduğunda, perakende ve ofis varlıklarını kapsayan ayrıntılı piyasa analizi içeren ancak konut piyasasına ilişkin zayıf analizler içeren raporlar
- Uygun olmayan kullanım ve taşkın alanları hesaba almama
- İncelemenin raporlamasında okuyucunun sonuç ya da incelemeyi anlamasını zorlaştıran boşluklara yer verme
- Taşınmaza ilişkin yerel, bölgesel ve ulusal piyasayı tanımlamada başarısız olma
- Kira şartlarını bilmeden ya da analiz etmeden kira ücret gelirlerini değerlendirme
- Tek kiracı tarafından kullanılan, sahibi tarafından kullanılan taşınmazı çok kiracı tarafından kullanılan emsaller esas alınarak analiz etme
- Değerlemeye konu taşınmazda ya da emsallerinde terk edilmiş yerleri dikkate almaksızın kira emsallerini analiz etme
- Kira ücret gelirlerinin analizinde güvenilir sonuçlar için gerekli olduğunda indirgenmiş nakit analizi yöntemini kullanmada başarısız olma
- Ticari yapıların amortisman değeri ve yeniden inşa maliyetlerine yönelik rehber hakime olmama
- Uygun olmayan sonuçlarda yüzdesel düzeltmeleri uygulama
- Düzeltmeleri desteklemede uygun emsalleri kullanmanın tek yol olmadığını anlamada başarısız olma
- Dayanağı olmayan düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulduğunda, düzeltme yapmamanın artık uygun olmadığını anlamada başarısız olma

21 En İyi Verimli Kullanım

- Güncel materyalleri kullanmama ya da atıf yapmama; Örneğin eski ders kitaplarına atıf yapma
- Vergi beyannamesini eski formlar kullanarak doldurmaya benzer şekilde standartların güncel halini edinmeme ya da değerlendirmeme
- Taşkın yapıları ve fonksiyonel sorunları EİVK analizinde ele almama
- Değerlemede veri ve analizleri uzlaştırmada başarısız olma
- Basmakalıp metinlerden özensiz düzenleme
- Farklı en iyi verimli kullanıma sahip emsalleri kullanma (tek kiracılı ile çok kiracılı taşınmazlar)
- Düzeltme yapılmış emsallerin aralığının dışında değeri uzlaştırma
- Düzeltilmemiş dar bir aralıktan başlamak ve düzeltmelerden sonra daha geniş bir aralıkta sonuçlandırmak
- Konut maliyet yaklaşımında konum değerine yönelik dayanak sağlamama (Common Errors and Issues, 2020).

2.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde temel ölçüt değerlemeye konu taşınmazın yararlıdır. Değerleme yöntemleri, bu yararlılığı ve kullanılabilirliği ölçme amacıyla değerlendirme uzmanının başvurduğu yöntemlerdir. Nihai hedef genellikle piyasa değerinin bulunmasıdır (AI,2001).

Değerleme yaklaşımları üç temel yaklaşımdan oluşmakta olup bunların her biri ayrı, farklı, ayrıntılı uygulama yöntemleri içermektedir. Bu yöntemlerin tümü fiyat dengesi, fiyat beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.²²

2.2.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.²³

²² UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

²³ UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

2.2.1.1 Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Yöntem;

- a. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- b. Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- c. Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması halinde uygulanabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.²⁴

2.2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Yöntem;

- a. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- b. Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması halinde kullanılabilir.²⁵

2.2.2.1 Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.²⁶

²⁴ UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

²⁵ UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

²⁶ UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

İNA yönteminin temel adımları:

- a. Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (Örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- b. Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- c. Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- d. (Varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- e. Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve
- f. İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.²⁷

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomiklik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.²⁸

Yöntem;

- a. Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b. Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- c. Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması halinde uygulanabilir.

²⁷ UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

²⁸ UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri

2.2.3.1 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- a.İkame maliyeti yöntemi:** gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- b.Yeniden üretim maliyeti yöntemi:** gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- c.Toplama yöntemi:** varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2.3 GAYRİMENKUL DEĞERLEME FAALİYETLERİNDE UYULACAK İLKE VE ESASLAR

Değerleme faaliyetlerinde uyulması gereken ilke ve esaslar Tam Zamanlılık, Sorumluluk, Bağımsızlık, Mesleki Özen ve Titizlik, Sır Saklama Yükümlülüğü başlığı ve diğer başlıklar altında *Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)* ile ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

2.4 DEĞERLEME RAPORU

Değerleme raporu kullanıcıyı değerlendirme problemi tanımından analiz ve konu ile ilgili tanımlayıcı verilerle belirli bir sonuca götürür (AI,2001).

Bu standarda uyum belli bir rapor şeklinin veya formatının benimsenmesini gerektirmemekle birlikte; raporun değerlendirme görevinin kapsamı, yapılan çalışmalar ve ulaşılan sonuçlar hakkında kullanıcılara yeterli bilgi vermesi gerekir (UDS 103 Raporlama).

Değerleme raporu, değerlendirme sürecindeki aşamaları açık ve anlaşılır biçimde içermeli, verilerin kullanılarak edinilen değerlerin karşılaştırılması ve ulaşılan nihai objektif değeri içermelidir.

Değerleme raporu düzenlemeye yetkililer ihtiyaç halinde Değerleme Esasları çerçevesinde ilgili başlıkları detaylandırarak ve/veya yeni başlıklar ekleyerek değerlendirme raporu düzenleyebilir.

Bankalar, ipotekli konut kredileri ve diğer ticari gerekçelerle değerlendirme hizmeti almaktadır. BDDK tarafından bankalara yönelik değerlendirme raporu düzenleyenlere ilişkin Değerleme Raporunda asgari düzeyde yer alması gereken hususlar aşağıda belirtilmiştir.

“(3) Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen hususları içerecek şekilde düzenlenir:

a.Rapor bilgileri;

- 1.İçindekiler,
- 2.Başlık,
- 3.Raporun sunulduğu merci,
- 4.Raporun tarihi,
- 5.Değerlemeyi yapan değerleme uzmanı veya uzmanlarının ad ve soyadları ile imzaları,
- 6.Değerleme raporunu imzalamaya yetkili kişinin adı ve soyadı ile imzası,
- 7.Değerleme tarihi,
- 8.Dayanak sözleşmenin düzenlenme tarihi,

b.Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıtıcı bilgiler;

- 1.Değerleme kuruluşunun unvanı ve adresi,
- 2.Bankanın unvanı ve adresi,
- 3.Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,

c. Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler;

ç. Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ve değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,

d.Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer bağli olduğu tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,

e.Sonuç;

- 1.Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi,
- 2.Nihai değer takdiri: Bu değer takdirinde; gerçeğe uygun değer esas alınarak Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılır. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.

f. Rapor eki;

(4)Bankalar değerlendirme kuruluşlarına yaptırdıkları değerlendirme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor düzenleme yetkisine sahiptir.”²⁹

29 Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik Md:14



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Hazine Taşınmazları
Kıymet Takdir
İşlemlerinde
Uygulamaya Yönelik
Mevzuat Hükümleri,
Önem Arz Eden
Hususlar



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. HAZİNE TAŞINMAZLARI KIYMET TAKDİR İŞLEMLERİNDE UYGULAMAYA YÖNELİK MEVZUAT HÜKÜMLERİ, ÖNEM ARZ EDEN HUSUSLAR

Etkin satın alma gücü ve fayda beklentisi doğrultusunda tüketici tercihleri farklılık göstermekte olup taşınmazın alıcılar açısından değerini farklılaştırmaktadır. Ancak değer kavramının sübjektif yönünden ziyade Hazine taşınmazlarının kıymet takdirlerinde objektif bir değer kavramının tespitine ihtiyaç duyulmaktadır.

Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin düzenlenen 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde kıymet takdirine, satış bedeline ulaşılmasına yönelik esaslar düzenlenmiş olup, uygulamaya yönelik açıklamalar yer almaktadır. Kiralama, irtifak ve kullanma işlemlerine yönelik tebliğlerde de değerlendirme işlemlerine ilişkin birtakım esaslar belirtilmiştir.³⁰

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in Tahmin Edilen Bedel Tespiti başlıklı 12 nci madde hükümleri satış bedeli (rayiç bedel) üzerinden oranlar belirlemek suretiyle kira, irtifak, kullanma izni bedellerini belirlemiştir. Bedel tespit ve takdirinde taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedelin esas alınacağı hüküm altına alınmıştır.³¹

2014/1 sayılı Değerleme Usul ve Esaslarına İlişkin Genelge ile taşınmaz değerlendirme sürecinde yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemek, değerlendirme işlemleri konusunda kıtas oluşturmak hedeflenmiştir.

3.1 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde Değerlemeye Yönelik Yer Alan Esaslar

Tebliğin, satışa ilişkin yapılacak olan piyasa değeri tespitinde uyulması gereken esasları düzenlediği Tahmin Edilen Bedelin Tespiti başlıklı maddesinde;

- Tahmin edilen bedelin yönetmelikte yer alan esaslar çerçevesinde tespit edileceği,
- 4706 Sayılı Kanun 5 inci madde hükmü gereğince Hazine taşınmazları üzerine yapılan her türlü yapı ve tesisin mülkiyeti Hazineye ait olacağından, bu yapı ve tesislerin bedelinin de değerlendirmeye dâhil edilmesi gerektiği,
- Bina değerinin tespit edilmesinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanmasında esas alınan bina inşaat metrekare maliyet bedelleri dikkate alınmasını,
- Taşınmaza ilişkin imar planı uygulanmasa dahi, bölgeye ilişkin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artması sonucu ileride gelişmesi muhtemel alanlarda kalma ihtimalini, altyapı tesislerinden yararlanma olasılığını, imar planının değişmesi ihtimalinin değerlendirilmesi,

³⁰ Bkz.(4.1 Kiralama İşlemlerinde Bedel Tespiti)

³¹ Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Md.12

- Taşınmazın bulunduğu bölgede, Hazine ve diğer kamu kurum veya kuruluşları tarafından gerçekleştirilen satış, kamulaştırma, satın alma ve kiralama işlemlerinde oluşan bedellerin araştırılarak hesaplamada dikkate alınması,
- Taşınmazın imar durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü, işyerlerine, meskûn yerlere yakınlığı ve ulaştırma durumu, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı vb. itibarıyla en iyi kullanım alternatiflerinin göz önünde bulundurulması,
- Belediye ve mücavir alan içinde imar planında yerleşik alan ve ile gelişme alanının tümünü kapsayan iskân sahasında³² kalan parsellenmemiş arazilerin yerleşik halde olup olmadığına bakılmaksızın arsa olarak değerlendirilmesi,
- Belediye ve mücavir alan içinde bulunup da her ölçekli imar planında iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen yerleşik (meskûn) alanda bulunan ve belediye hizmetlerinden en az ikisinden faydalanmakta olan (yol-ulaşım, su-yol, su-ulaşım, ulaşım-temizlik, yol-temizlik vb.) parsellenmemiş araziler arsa olarak değerlendirilmesi,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup yukarıda belirtilen kapsamda kalmayan araziler ile bu sınırlar dışında bulunan arazi vasfındaki taşınmazların zirai faaliyete (Arazinin; hububat, sanayi ve yem bitkileri, baklagiller, sebze ve diğer tarla bitkileri ile bağ, bahçe, çay, meyve, kavak ve sair ağaç türlerinin yetiştirilmesinde kullanılması zirai faaliyet olarak nitelendirilecektir.) konu edilmeyerek başka bir amaçla (mesken, akaryakıt istasyonu, restoran, sanayi tesisi vb.) kullanıldığının belirlenmesi durumunda arsa, mevcut durumda vasfı arsa olarak belirtilmiş ise arsa olarak değerlendirilmesi gerektiğinden; buna uygun asgari metrekaare birim bedelinin belirlenmemiş olması durumunda, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesine göre oluşturulacak takdir komisyonu vasıtasıyla asgari metrekaare birim bedelinin belirlenmesinin istenilmesi, üzerinde bina bulunan Hazineye ait taşınmazın asgari metrekaare birim bedelleri farklı olan iki veya daha fazla caddeye/sokağa cephesinin bulunması durumunda, inşaat ruhsatına esas inşaat istikamet rölevesindeki ön cephe durumu tespit edilerek ön cephenin bulunduğu cadde veya sokağa göre, üzerinde bina bulunmayan taşınmazların ise ilgili belediyesince imar planında aynı ada içerisindeki diğer parsellerin durumu dikkate alınarak belirlenecek ön cephenin bulunduğu cadde/sokağa göre, asgari metrekaare birim bedelinin belirlenmesi,
- Taşınmazın bir tarafının cadde bir tarafının ise sokağa cephesinin bulunması durumunda ise cadde tarafı için belirlenen asgari metrekaare birim bedelinin dikkate alınması,
- Tarım arazisi olarak kullanılan Hazine taşınmazlarına "Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu" nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilmesi, yöntemin uygulanması,³³
- Emsal karşılaştırma yöntemini ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemlerini ve bu yöntemler uygulanırken dikkat edilmesi gerek hususlar,

Açıklanmıştır.

³² İmar sahası içinde inşaata izin verilen alan.

³³ Tebliğin 4 bölümü g) bendi

4706 sayılı Kanuna³⁴ göre doğrudan satışı yapılabileceği belirtilen Hazine taşınmazları, Tebliğin IV üncü bölümünde belirtilen şekilde tespit edilecek rayiç bedel üzerinden satılacaktır. Bedel tespiti; zemin için bu Genel Tebliğin IV üncü bölümünde belirtilen esaslara göre tespit edilen bedele, üzerindeki yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısımları için takdir edilen bedel ilave edilmek suretiyle yapılır. Bu bedele; makine, teçhizat ve demirbaş bedelleri dâhil edilmez.

Yapı ve tesislerin rayiç bedelleri; Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenir. Ancak, taşınmazın üzerinde turizm tesisi bulunuyor ise veya üzerinde turizm tesisi bulunan taşınmazlara ek alan olarak kullanılmak üzere sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm tesisleri için belirlenen birim maliyetler ile aşınma payı da rayiç bedel tespitinde dikkate alınır. Yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının hesabında ay kesirleri dikkate alınmaz.

3.1.1 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine İlişkin Hükümler

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde tarım arazilerinin değerlemesinde Gelirlerin Kapitalizasyonu yönteminin kullanılacağı belirtilmiştir.

Bu yöntemle göre yapılacak değer tespitinde öncelikle arazinin rantı ve kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesi durumunda arazinin değeri; $K = R/f$ (K =Arazinin değeri (TL), R =Arazinin rantı (TL), f =Kapitalizasyon faiz oranını (%)) formülü uygulanarak bulunacaktır. Kapitalizasyon faiz oranı ilgili Tarım ve Orman İl Müdürlüklerinden temin edilmelidir.

Arazinin rantı ise arazi üzerinde üretilebilecek ürünlerden elde edilebilecek gelirden, bu ürünlerin üretimi için yapılacak masrafın düşülmesiyle tespit edilecek olup yine buna ilişkin veriler ilgili Tarım ve Orman İl Müdürlüklerinden temin edilmelidir.

3.1.2 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde Karşılaştırma Yöntemine İlişkin Hükümler

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde imar planında konut veya ticaret alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazlarının “Karşılaştırma Yöntemi” ile değerlemesinin yapılacağı belirtilmiştir. 313 Sıra Sayılı Tebliğe göre; karşılaştırma yönteminde emsal olabilecek taşınmazlar ile değeri tespit edilecek taşınmazın, aynı bölgede, imar planı ile aynı kullanım amacını ihtiva etmesi ve emsal taşınmazların son bir yıl içinde satışa konu edilmesi koşullarını taşıyor olması gerekmektedir.

Ayrıca, karşılaştırma yönteminde, taşınmazların bulunduğu alanın imar planı içerisinde yer alması ve her bir taşınmazın imar durumlarının açık ve net bir şekilde ilgili idare tarafından belirlenmiş olması gerekmektedir. Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS, KAKS, Hmax veya “Emsal Oran (E)” dikkate alınarak hesaplanacaktır (TAKS=Taban alanı katsayısı, KAKS: Kat alanı kat sayısı, Hmx=Yükseklik).

Karşılaştırma Yöntemine göre yapılan kıymet takdirlerinde, emsal taşınmazlara ait Taks, Kaks, Hmax verileri üzerinden hesaplanarak bulunacak değerlerden faydalanılacaktır. Taşınmazların ne kadarlık bir inşaat alanı sağladığı bu veriler üzerinden bulunur. Emsal taşınmazların satış bedellerinin; emsal taşınmazların yüzölçümünün KAKS oranı veya TAKS, KAKS/TAKS oranı ya da TAKS, kat adedi ile çarpılması sonucu bulunacak toplam inşaat alanına bölünmek suretiyle emsal taşınmazların metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır. Sonrasında, emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması hesaplanır ve kıymet takdiri yapılan taşınmazın toplam inşaat alanı ile çarpılmak suretiyle tahmini bedeli bulunacaktır.

3.1.3 Kıymet Takdir Örnekleri

3.1.3.1 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi Örnekleri

Örnek: (A) İlinin, (X) ilçesinin, (Y) Köyünde Hazineye ait araziden bir hasat dönemi içerisinde elde edilen ürünler ile yan ürün çeşitlerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SIRA NO	*ARAZİDEN ALINAN ÜRÜNÜN TÜRÜ	*ARAZİDEN ALINAN ÜRÜNÜN VERİMİ (Kg/Dönüm)	*ÜRÜNÜN FİYATI (TL/Kg)	ÜRÜNDE ELDE EDİLEN GAYRİ SAFİ HASILA (TL)	*ELDE EDİLEN ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRAFLAR (TL)	ÜRÜNDE ELDE EDİLEN NET GELİR (ARAZİNİN RANTİ) (TL)
1	BUĞDAY			<u>213,00</u>	53,00	160,00
	Dane	300	0,50	150,00		
	Saman	350	0,18	63,00		
2	BOSTAN	1400	0,40	<u>560,00</u>	100,00	460,00
3	YULAF			<u>180,00</u>	62,00	118,00
	Dane	350	0,40	140,00		
	Saman	400	0,10	40,00		
TOPLAM				953,00	215,00	738,00

* İşaretli veriler ilgili kurumdan temin edilecektir.

Yukarıda yer alan veriler ışığında;

Net Gelir 738,00

Arazi Değeri = ----- = ----- = 14.760 TL/Dönüm

** Kap. Faizi **0,05

** Kapitalizasyon faizi, (X) ilçesine münhasır olmak üzere ilgili kurumdan temin edilmiştir. Buna göre arazi metrekare değeri= 14.760/1000 = 14,76 TL/m² olarak hesaplanmış olacaktır.³⁵

³⁵ 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Tebliğinde yer alan örnektir.

Örnek: Dönüşümlü olarak buğday, mısır ekilen bir tarlada, yıllık üretim maliyeti 15.000 TL'dir. Bu tarladan yılda 40 ton mısır, 25 ton buğday hasat edilmektedir. Mısırın piyasa fiyatı 3TL/kg iken buğdayın piyasa fiyatı 2 TL/kg'dır. Tarım İl Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre bölgede kapitalizasyon oranı %5'tir. Tarlanın rayiç değerini hesaplayınız.

Cevap:

- Mısır brüt geliri= $40.000 \times 3 = 120.000$ TL/kg
- Buğday brüt geliri= $25.000 \times 2 = 50.000$ TL/kg
- Toplam yıllık brüt gelir= $50.000 + 120.000 = 170.000$ TL
- Toplam yıllık net gelir= $170.000 \text{ TL} - 15.000 \text{ TL} = 155.000 \text{ TL}$
- Arazinin değeri = $155.000 \text{ TL} / 0,05 = 3.100.000 \text{ TL}$

3.1.3.2 Karşılaştırma Yöntemi Örnekleri

Örnek: (A) ilinin, (X) ilçesinde bulunan Hazineye ait ve imar planında konut ya da ticaret alanı olarak ayrılan taşınmazın değer tespitinin "Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak hesaplanmasındaki veriler aşağıdaki gibidir.

A) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait TAKS, KAKS, H_{max} Verileri Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERİ HESAPLANACAK TAŞINMAZA AİT VERİLER
Taşınmazların	A	B	C	D
Yüzölçümü (m ²)	600	500	800	700
Emsal Değerleri (TL)	27.000	32.000	50.400	?
İmar Durumu Verileri				
H_{max} (m)	9,50 (3Kat)	12,50 (4 Kat)	9,50 (3Kat)	12,50 (4 Kat)
TAKS	0,25	0,25	0,30	0,20
KAKS	0,75	1,00	0,90	0,80

Buna göre Hazine taşınmazının değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat alanı hesaplanacaktır:

Toplam inşaat alanının hesaplanması aşağıdaki formüllerden herhangi birinin kullanılmasıyla yapılacaktır.

1. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x KAKS

2. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x TAKS x (KAKS/TAKS)

3. Formül: A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=Yüzölçüm x TAKS x (Kat Adedi)

Bu durumda;

A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,75=450 m² olacaktır.

(A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,25 x (0,75/0,25)=450 m²)

(A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,25 x 3= 450 m²)

Buna göre;

B Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 500 ²,

C Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 720 m²,

D Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı=560 m² olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

A Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 27.000/450=60 TL/m²,

B Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 32.000/500=64 TL/m²,

C Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 50.400/720=70 TL/m², olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak değeri hesaplanacak hazine taşınmazının tahmini satış bedeli hesaplanacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri=

(60+64+70)/3x560=36.213 TL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri =

(36.213/700)=51,7 (TL/m²) olacaktır.³⁶

36 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Tebliğinde yer alan örnektir.

3.2 2014/1 sayılı Değerleme İşlemlerine İlişkin Millî Emlak Genelgesi

2014/1 sayılı Genelgede değer tanımı olarak rayiç bedel belirlenmiş olup, rayiç bedel; değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır.

Genelgede geleneksel değerlendirme yöntemleri ve yöntemlerin uygulanması, veri seçimi ve uyulması gereken esaslar açıklanmıştır.

Genelge ile değerlendirme süreci;

- Ön Hazırlık,
- Saha Çalışması,
- EVİK analizi,
- Değerleme yöntemlerinin belirlenmesi ve uygulanması,
- Uygulama sonucu elde edilen verilerin analiz edilip uzlaştırılması, aşamaları ile tanımlanmıştır.

2014/1 sayılı Genelgeye göre değerlendirme işlemlerinde ön hazırlık sürecinde;

- Taşınmaz dosyasının incelenmesi,
- Taşınmaza ilişkin varsa önceki döneme ait kıymet takdirlerinin incelenmesi,
- Taşınmaza ilişkin takyidatlı tapu kaydının bir örneği veya tapu kaydının temin edilmesi,
- Taşınmazın bulunduğu bölgede, kamu kurumlarınca yapılan emsal alım- satım işlemlerine ilişkin bilgi ve belgelerin temin edilmesi,
- Taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşullarına ilişkin belgeler ile plan notlarının temin edilmesi,
- Taşınmaza ilişkin bilgi, belge ve konumu gösterir harita eklenerek, kamu kurumlarından görüş istenilmesi,
- Üzerinde ağaç varsa ağaç bedellerinin belirlenmesi için ilgili kurumlardan rapor temin edilmesi,
- Tarım arazileri için ilgili Tarım ve Orman İl Müdürlüğünden kapitalizasyon oranı, arazide yetiştirilebilecek ürünler, toprağın verimliliğine dair bilgilerin edinilmesi,
- Üzerinde yapı varsa, yapı bedelinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince belirlenmesi,
- Yapılara ilişkin ruhsat, proje vs belgelerin temin edilmesi,
- Ekonomik ömrünü tamamlamış veya yıkılması gerekli olduğu anlaşılan binaların yıkım ve asgari levazım bedellerinin hesaplanması,
- İnternet üzerinden emsal ilanların doğru şekilde araştırılması,

- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki icra satışları, bankalarca yapılan satışlar veya yaptırılan kıymet takdirleri, değerlemeye ilişkin bilirkişi raporları, değerlemeye ilişkin mahkeme kararlarının temin edilmesi, gerekmektedir.

2014/1 sayılı Genelgeye göre değerlendirme işlemlerinde saha çalışması sürecinde;

- Taşınmaza ilişkin tespit tutanağının ayrıntılı bilgiler içerecek şekilde düzenlenmesi,
- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki emlak piyasasına hâkim olan bilirkişiler ile görüşme ve emsal satış veya satış ilanına ilişkin bilgileri de içeren tutanak düzenlenmesi, gerekmektedir.

2014/1 sayılı Genelgeye göre değerlendirme işlemlerinde en etkin ve verimli kullanım analizi sürecinde;

- Taşınmazın; fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, mevzuatınca izin verilen ve makul değerine ulaştıran en olası kullanımının belirlenmesi,
- Taşınmazın fiziki özelliklerinin, taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesi,
- Taşınmazın tapu kütüğünde yer alan ve taşınmazın değerini etkileyen takyidatların incelenmesi,
- Taşınmazın imar durumunun analizinin yapılması,
- Taşınmaza ilişkin var olabilecek diğer hukuki kısıtların analizinin yapılması, gerekmektedir.

2014/1 sayılı Genelgeye göre değerlendirme işlemlerinde değerlendirme yöntemlerinin seçimi ve uygulanması sürecinde; değerlendirme işlemlerinde, karşılaştırma, gelir ve maliyet olmak üzere üç farklı yöntemden birinin kullanılabileceği ama gerekmesi halinde başka yöntemlerin de uygulanabileceği belirtilmiştir.

2014/1 sayılı Genelgeye göre değerlendirme işlemlerinde verilerin analiz edilerek rayiç bedelin belirlenmesi sürecinde;

- Değerleme çalışmasında temin edilen ancak bedel tespit ve takdirinde kullanımı uygun görülmeyen verilerin kullanılmama gerekçeleri ile taşınmaz için tespit ve takdir edilen rayiç bedelin gerekçelerinin raporda açıklanması,
- Taşınmazların rayiç bedelinin tespitinde; değerlendirme çalışmasında temin edilen ve bedel tespit ve takdirinde kullanılan verilerden, emsal nitelikteki satış ortalamalarının, internet ortamından ve bilirkişi nezdinde elde edilen portföy ortalamalarının ve bilirkişi beyanları ortalamalarının belli bir oranı ile ilgili diğer verilerin analizinin yapılması,
- Değerleme çalışması sonucunda elde edilen verilerden hangilerinin hangi oranda dikkate alınacağını değerlemeyi yapanlar tarafından belirlenmesi, gerekmektedir.

2014/1 Sayılı Genelgeye Göre Karşılaştırma Yöntemi

Karşılaştırma yönteminde, emsal taşınmazların satış bedelleri dikkate alınarak kıymet takdiri yapılır. Bu yöntemde emsal taşınmazların seçimi önem arz etmektedir. Emsal taşınmazlar, kıymet takdiri yapılan taşınmazlarla benzer yapılaşma, benzer konum özelliklerine sahip olmalıdır. Tarım arazilerinde ise toprak verimi ve sulama olanakları açısından benzerlikler olması gerekmektedir.

Emsal taşınmazlara ait satış ilanlarında ise pazarlık payı olabileceği hususu dikkate alınmalıdır. Geçmiş yıllara ait satış bedelleri, değerleme tarihine uyarlanmalıdır. Emsal olarak alınan ve rayiç bedeli belli olan taşınmazların; değerlemeye konu taşınmaza cadde, sokak, çevresinde bulunan önemli yer ve tesislere göre konumu dikkate alınarak makul bir değer kıyaslaması yapılır.

2014/1 Sayılı Genelgeye Göre Gelir Yöntemi

Bu yöntemde; taşınmazın gelir ve harcama verileri dikkate alınarak belirlenecek yıllık net gelir, belli bir kapitalizasyon oranı vasıtasıyla indirgenerek bedel tahmini yapılır.

Net gelir; yıllık brüt gelirden taşınmazın boş kalmasından dolayı oluşan gelir kaybı, toplama kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması suretiyle belirlenir.

Net gelirin belirlenmesine yönelik veriler ile kapitalizasyon oranı piyasa verileri ışığında araştırılır.

Tarım arazileri için kapitalizasyon oranı, ürün çeşitlerine göre hasılat/maliyet verileri, toprağın verimliliği, nadasa bırakılıp bırakılmayacağı, yıl içerisinde birden fazla ürün alınıp alınamayacağı, sulanıp sulanmadığı ile devlet desteklerine ilişkin bilgiler ilgili İl/İlçe Müdürlüğünden temin edilir. Devlet desteğinin gelir unsuru olarak dikkate alınabilmesi için sürekliliğinin öngörülebilir olması gerekir.

2014/1 Sayılı Genelgeye Göre Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde; değerlemeye konu taşınmazın zemin bedeline üzerindeki yapıların maliyet bedeli eklenerek hesaplama yapılır. Yapı maliyet bedelinin hesaplanmasında, eğer yapılar kullanılabilir ise yapı yaklaşık birim maliyetlere göre hesaplanan yapı bedeli, eğer kullanılabilir değil ve ekonomik ömrünü doldurmuşsa yıkım maliyeti ve asgari levazım bedeli dikkate alınır.

Taşınmazın üzerinde bulunan ağaç varlığı ile çevre düzenlemelerinin bedeli de maliyet bedeline eklenir.

Taşınmazın üzerinde bulunan unsurların kimler tarafından, hangi tarihte oluşturulduğu ve sahipliği açıklığa kavuşturulur. Taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunmayan unsurlar toplam bedele dâhil edilmez.

3.3 2015/1 sayılı Genelge

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrasında, *“Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler.”* hükmü mevcuttur. Ancak “Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler” kısmı Anayasa Mahkemesinin 3/7/2014 tarihli ve E:2014/9 ve K:2014/121 sayılı kararıyla iptal edildiği için Hazine taşınmazları üzerinde 19/7/2003 tarihinden sonra izinsiz olarak inşa edilen yapıların bedelinin tespit edilmesi hususu 2015/1 sayılı Millî Emlak Genelgesi ile düzenlenmiştir. Yapıların bedelini tespitine yönelik esaslar düzenlenmiştir. Buna göre yapı bedeli, asgari levazım bedelinden net yıkım bedelinin çıkarılmasıyla hesaplanan değerdir. Net yıkım bedeli ise, yıkım masrafından enkaz bedelinin çıkarılmasıyla bulunmaktadır.

Genelgeye göre;

- Asgari levazım bedeli= $(0.70) \times (\text{Yapı yaklaşık maliyet bedeli} - \text{müteahhitlik karı}) \times (1 - \text{Yıpranma payı oranı})$
- Müteahhitlik karı=Yapı yaklaşık maliyet bedeli $\times (0.25)$
- Yapı yaklaşık birim maliyeti=Toplam inşaat alanı $\times$ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayınlanan yapı yaklaşık birim maliyet bedeli, olarak hesaplanmaktadır.

3.4 Hazine Taşınmazlarının Değerleme İşlemlerinde Esas Alınabilecek Veri Kaynakları ve Verilerin Değerlendirilmesi

Hazine taşınmazları için bedelin idarece doğrudan tespit edilmesi halinde, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden yararlanılabilir.³⁷

Bedel tespit ve takdirinde;

- İlgili Odalar,
- Tapu Müdürlüğü,
- Belediye,
- Bilirkişiler,
- İnternet İlanları,
- İcra Satışları,
- Satış, satın alma ve kamulaştırma işlemleri gerçekleştiren idarelerin kıymet takdir kararları ile nihai bedeller,
- Millî Emlak nezdinde gerçekleşen emsal oluşturabilecek ecrimisil, kiralama, satış ve trampa işlemleri,
- Şirket Mali Tabloları,
- Değerleme Raporları,

³⁷ 2886 sayılı Kanun, HTİHY, 2014/1 sayılı Genelgeye ilave olarak faydalanabilecek kaynaklar eklenmiştir.

Veri için başvurulabilecek kurumlar ve/veya veri kaynakları olarak değerlendirilebilir. Veri kaynaklarının seçiminde ve değerlendirilmesinde mesleki özen ve titizlik ilkesi ile hareket edilmelidir.

Yapılı taşınmazlarda yapı maliyetlerinin hesaplanmasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yıllar itibarıyla yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de yer alan birim maliyet bedellerinden faydalanılabilir.

Pazar Yaklaşımı (Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi) nin uygulanması halinde esas alınan emsal taşınmazlar; değerlemeye konu taşınmaz ile özellikleri ve piyasası açısından arasındaki farklılıklar dikkate alınarak düzeltmeler yapılır. Edinilen veri kaynakları uzlaştırılarak taşınmazın pazar değeri (rayiç değer) oluşturulmaya çalışılır.

Kiralanan taşınmazlara ilişkin faaliyet gösteren şirketlerin ve emsallerinin net gelirlerinin ulaşılabilir ve gerçeği yansıtan olarak değerlendirilmesi, konu taşınmaza ilişkin emsal kira bedellerinin bilinmesi halinde konu taşınmazın rayiç değerinin tespitinde gelir yönteminden faydalanılabilir.

Tarımsal amaçlı kullanımlarda kapitalizasyon oranları dikkate alınabilir.

Rayiç değerın tespitinde, Gelir Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı (Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi) yönteminden hangisinin uygulanmasının gerçeğe uygun bir değer kavramı ortaya koyacağına piyasa özellikleri ve hesaplamalar sonrası çıkan sonuçlar dikkate alınarak değerlemeyi gerçekleştirenler tarafından karar verilmelidir.

3.5 İmar Hukuku Açısından Önem Arz Eden Hususlar

Yapı inşa edildikten sonra imar planı değişiklikleri ile taşınmaza ilişkin imar haklarında önemli artış ya da azalışlar meydana gelebilir.

Arazi kullanım türünde, biçiminde ortaya çıkan bu değişiklikler taşınmazın kullanımını doğrudan etkiler. Değerleme uzmanı imar durumu belgesini (İmar Çapı) dikkate almalıdır.

Sırası ile;

- İmar Planı,
- İmar Durumu Belgesi,
- Mimari Proje,
- Yapı Ruhsatı,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi, incelenmelidir (Köktürk,2015:433).

Bir bölgede inşaat ruhsatı verilebilmesi için, nazım imar planına uygun olarak uygulama imar planının yapılması, sonrasında ise ayırma birleştirme ya da parselasyon yapılarak uygulama imar planına uygun imar parsellerinin oluşturulması gerekir. (Şimşek, 2010: 19).

2014/1 sayılı Genelge ile değerlemeye konu taşınmazın imar durumunun analizine yönelik olarak;

- Yürürlükteki imar planındaki kullanım amacı ve yapılaşma koşulları ile mevcut fiili durumun farklılaşması halinde, yürürlükteki imar planı dikkate alınarak değerlendirileceği,
- İmar planı bulunmayan ancak üzerinde mevzuata aykırı yapılaşmanın olduğu taşınmazların değerlemesinde, yapıların kullanım şekli dikkate alınmayacağı,
- İrtifak hakkı ve kullanma iznine ilişkin taleplerde taşınmaz plan değişikliği ile farklı bir kullanıma özgülenmek isteniliyorsa rayiç bedeli; imar planı değişikliği maliyeti ve plan değişikliği için geçecek süre de dikkate alınarak, mevcut kullanım ile talep edilen kullanımdan daha rantabl olanına göre belirleneceği,
- İmar planı bulunmamakla birlikte özel bir kullanım için talep edilen taşınmazların değerlemesinde, özel kullanımın gerektirdiği varsa üst ölçekli planlara uygun en etkin ve verimli kullanılabileceği muhtemel imar durumu dikkate alınacağı,
- Taşınmazın kısmen yol, park vb. terke konu alanlarda kalması durumunda, terke konu kısımları dâhil bir bütün olarak düşünülerek, taşınmazın imar planında ayrıldığı amaç, plan notları ve benzeri hususlar da dikkate alınarak, taşınmazın değerinde meydana gelebilecek değişimler öngörülmek suretiyle değerlendirileceği,
- İmar planında resmî kurum alanı olarak ayrılmış yerlerde, taşınmaz resmî kurum alanı olarak kullanılmaya devam edilecek ise değerlendirilecek ise taşınmazın imar planı ile resmî kurum alanı olarak ayrılmamış olsa hangi yapılaşma koşulları ile nasıl bir kullanıma ayrılabilmesi belirlenmeye çalışılır. Bunun için taşınmazın niteliklerine uygun yakın çevresindeki taşınmazların imar durumları araştırılarak makul bir değerlendirileceği,
- İmar planında resmî kurum alanı olarak ayrılmış yerlerde taşınmaz imar planı değişikliği ile farklı bir amaca ayrılacaksa, bu amaca göre kullanım şekli ve yapılaşma koşullarına uygun olarak değerlendirilecek yapılır. Ancak, değerlendirilecek yapılırken imar planı değişikliği maliyeti ve plan değişikliği için geçecek süre de ayrıca dikkate alınacağı,
- İmar planında yol, park vb. terke konu alanlarda kalan yerlerde taşınmaz imar planı değişikliği ile farklı bir amaca ayrılacaksa, bu amaca uygun kullanım şekli ve yapılaşma koşullarına uygun olarak değerlendirilecek yapılır. Ancak, değerlendirilecek yapılırken imar planı değişikliği maliyeti ve emsal yer gösterme maliyeti ile plan değişikliği için geçecek süre de ayrıca dikkate alınacağı, düzenlenmiştir.³⁸

3.6 Taşınmaz Değerlemesinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Önemi ve Kullanımı

“Genel anlamıyla CBS, konuma dayalı karmaşık planlama, organize ve yönetim problemlerinin çözülebilmesi için tasarlanan, coğrafi mekâna ilişkin verilerin depolanması, islenmesi, yönetimi, modellenmesi, analiz edilmesi ve görüntülenerek çıktıların alınması işlemlerini gerçekleştiren donanım yazılım ve yöntemlerin bileşkesidir.” (Deveci, Yılmaz, 2009: 33-47 (41)).

Taşınmaz değerlemesinde değere etki eden faktörler emsal taşınmazın belirlenmesinde, karşılaştırma unsurlarını değerlendirme ve unsurlar için gerekli düzeltmeleri yapma gibi süreçlerde dikkate alınmaktadır.

Objektif bir değer kavramı olan piyasa değeri kavramının ulaşmada faktörlerin değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Mekânsal bilgilerin toplanması, yönetilmesi ve sunulması işlemlerini gerçekleştiren Coğrafi Bilgi Sistemleri, Millî Emlak Genel Müdürlüğü açısından kıymet takdir ve/veya değerlendirme görevini üstlenen kişilere taşınmazın konumunu daha iyi kavrama ve analiz etme, emsal olabilecek Hazine taşınmazlarını belirleme gibi imkânlar sağlamaktadır.

Bunun haricinde Google Earth gibi programlar ve Harita Genel Komutanlığı üzerinden edinilen uydu görüntüleri değerlendirme esnasında verilerin daha iyi değerlendirilmesi adına kolaylıklar sağlamaktadır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Millî Emlak
İşlemlerinde
Bedel Tespiti



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. MİLLÎ EMLAK İŞLEMLERİNDE BEDEL TESPİTİ

4.1 Kiralama İşlemlerinde Bedel Tespiti

Tahmini kira bedeli, idarece tespit edilir veya ettirilir. Tespitte 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 değer %5 (Yüzdebeş)'inden az olmamak üzere idarece doğrudan, 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.³⁹

İlk yıl kira bedeli;

- Genel Hükümler kapsamında kiralamalarda taşınmazın rayiç değerinin yüzde dördü⁴⁰ (%4)
- Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara, yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda, ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi (%2), eğitim amaçlı yapılacak kiralamalarda kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla ilk yıl kira bedeli taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri⁴¹ (%1)
- Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri⁴² (%1)
- Geleneksel el sanatları faaliyetleri ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması için yapılacak kiralamalarda ilk yıl için; kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen geleneksel el sanatları ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması faaliyetlerinin toplam faaliyetler içinde en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla taşınmazın rayiç bedelinin yüzde biri⁴³ (%1)
- Hazine taşınmazlarının tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla kiraya verilmesine taşınmaz rayiç bedelinin binde biri⁴⁴ (%0,1)

39 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği V-Kira İşlemleri

40 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 12/c

41 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 12/e

42 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 12/f

43 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 12/g

44 379 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği 4/4

- İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullandığı 31/12/2017 tarihinden önce Bakanlıkça tespit edilen ve başvuru tarihi itibarıyla kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcılardan; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde bu arazileri doğrudan kiralamak için başvuruda bulunanlara, ecrimisil borçları bulunmaması şartıyla yapılacak kiralamalarda cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı⁴⁵
- İmar planı bulunmayan veya 1/5000 ya da 1/1000 ölçekli imar planlarında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait taşınmazlar sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık faaliyetleri de dahil tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına yirmi yıl süreyle doğrudan kiraya verilmesinde harca esas değerın yüzde biri (%1)⁴⁶
- Hazine arazilerinin topraksız-yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmesi çerçevesinde taşınmaz rayiç bedelinin yüzde bir buçuğı⁴⁷ (%1,5) dur.

“Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazların yıllık tahmini kira bedelleri; Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü tarafından fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl yeniden belirlenen bedeller üzerinden tespit edilir.”⁴⁸

“Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu Bakanlığa bağı okul ve kurumlarda bulunan büfe, kantin, çay ocakları, yemekhane, kafeterya, bahçe ve boş alanlar ile spor, konferans ve çok amaçlı kapalı salonların eğitsel, sosyal, kültürel, sportif ve ticari amaçlarda kullanılması amacıyla kiraya verilmesi işlemlerinde tahmin edilen bedel tespiti ve kiralınması işlemleri il veya ilçe Millî eğitim müdürlüğünden, defterdarlık veya malmüdürlüğünden, kiraya verilecek okul yönetiminden ve okul aile birliğinden birer kişinin katılımıyla oluşturulacak komisyonca yerine getirilir.”⁴⁹

“Tespit ve hesaplamalar Yönetmelik eki “Tahmin Edilen Kira Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağında” gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel, gerektiğinde ihale komisyonunca tahkik ettirilir.”

“İşletme hakkı verilen büfe, kantin, çayocağı gibi yerlerin işletme hakkına ait tahmini bedel, Yönetmeliğin 8 inci maddesinde sayılan kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmadan bünyesinde büfe, kantin, çayocağı gibi yerler açılacak idarenin yetkililerinden alınacak bilgiler de gözönünde tutularak idarece tespit edilir. Bu bedel, Yönetmelik eki “İşletme Hakkı Verilecek Büfe, Kantin, Çayocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen İşletme Hakkı Bedeli Hesap Tutanağı”nda gösterilir.”

“Ayrıca; 4706 Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesine 5228 sayılı Kanunla eklenen son fıkrasında; 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi ekspertiz şirketlerince ve Bakanlık merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedelin, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacağı öngörüldüğünden, bu yolla değer takdir edilen taşınmazlar için ayrıca kıymet takdir kararı alınmayacaktır.”

45 4706 sayılı Kanun Ek 6. Maddesi

46 393 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğı Madde 4

47 400 sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğı

48 358 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğı

49 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğı

Kira İşlemlerinde Bedele Yönelik Özet Tablo

KONU		İLGİLİ MEVZUAT	BEDELİN ORANI (%)
RAYIÇ BEDEL	Genel Hükümler kapsamında kiralama işlemleri	HTİHY * 12/c	(%4)
	Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara, yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler ile tamamen gelir elde etmek amaçlı tesisler hariç olmak üzere tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda	HTİHY/12/e	(%2)
	Eğitim amaçlı yapılacak kiralamalarda kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen eğitim faaliyetlerinin toplam faaliyetlerin en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla ilk yıl kira bedeli	HTİHY/12/e	(%1)
	Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluşkanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere yapılacak kiralamalarda	HTİHY/12/f	(%1)
	Geleneksel el sanatları faaliyetleri ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması için yapılacak kiralamalarda ilk yıl için; kira süresince, taşınmazın üzerinde yürütülen geleneksel el sanatları ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması faaliyetlerinin toplam faaliyetler içinde en az yüzde seksenini oluşturması ve bu faaliyetlerin asli faaliyet niteliği taşıması kaydıyla kiraya verilmesi	HTİHY/12/g	(%1)
	Hazine arazilerinin topraksız-yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmesi	400 Sıra Sayılı Tebliğ/4/2	(%1,5)
	Hazine taşınmazlarının tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri yetiştirmek amacıyla kiraya verilmesi	379 Sıra Sayılı Tebliğ 4/4	(%0,1)
ECRİMİSİL BEDELİ	31/12/2017 tarihinden önce Bakanlıkça tespit edilen ve başvuru tarihi itibarıyla kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcılara	4706 sayılı Kanun Ek 6 ncı maddesi	(%50) indirimli
HARCA ESAS DEĞER	İmar planı bulunmayan veya 1/5000 ya da 1/1000 ölçekli imar planlarında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait taşınmazlar sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık faaliyetleri de dahil tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına yirmi yıl süreyle doğrudan kiraya verilmesinde harca esas değerın yüzde biri	393 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği Madde 4	(%1)

* Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

4.2 Ecrimisil İşlemlerinde Bedel Tespiti

Ecrimisil, Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminat olarak tanımlanmıştır.⁵⁰

Ecrimisil tespit ve takdirine yönelik uygulama esasları 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 336 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

“Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.(Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği, gibi hususlar göz önünde bulundurulur.”⁵¹

(2) Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. İşgalin şekli, Hazine taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibariyle asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.”⁵²

(3) Hazine taşınmazlarının gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde; tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak bedel tespit komisyonunca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere, tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirici unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde birbuçüğünden (%1,5); belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde üçünden (%3) az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir.”⁵³

(4) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında veya köy sınırları içinde olan ve tarımsal amaçla kullanılmakta iken, belediye sınırlarının genişlemesi sonucunda belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve/veya imar planına tabi tutulan taşınmazların tarımsal amaçlı kullanımından dolayı ecrimisil tespit ve takdirinde, tarımsal kullanım dikkate alınır.

⁵⁰ Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 4/d

⁵¹ 2886 sayılı Kanun 75. madde

⁵² Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 85 inci madde

⁵³ 336 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği 5 inci madde

Ancak, bu taşınmazların ecrimisil bedeli; taşınmazın sınırları içerisinde bulunduğu ilçe de taban, kıraç ve sulu arazi için belirlenen emlak vergisine esas asgari arazi metre kare birim bedellerinin yüzde bir buçuğundan (%1,5) az olamaz.⁵⁴

(5) Emlak vergisine esas asgari metre kare birim değeri belirlenmemiş olan Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler için ecrimisil tespit ve takdirinde, birim değeri belirlenen en yakın emsal taşınmazın emlak vergisine esas metre kare birim değeri dikkate alınır.

(10) Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği, gibi hususlar göz önünde bulundurulur.

(11) Emlak vergisine esas asgari metre kare birim değeri belirlenmemiş olan Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler için ecrimisil tespit ve takdirinde, birim değeri belirlenen en yakın emsal taşınmazın emlak vergisine esas metre kare birim değeri dikkate alınır.

Ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek;

- a.** İmar durumu,
 - b.** Yüzölçümü,
 - c.** Niteliği,
 - d.** Verimi (tarım arazilerinde),
 - e.** Alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı,
 - f.** Konumu,
 - g.** Taşınmazın kullanım şekli ve işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği,
- gibi her türlü ölçütler dikkate alınır.

(12) Ecrimisilin tespitinde ayrıca; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. Ecrimisil tespit ve takdirinde göz önünde bulundurulacak bilgiler, gerektiğinde köy, mahalle, cadde ve sokak itibarıyla sorulabilir.

(13) 19/7/2003 tarihinden sonra Hazine taşınmazları üzerinde yapılan yasal olmayan her türlü yapı ve tesisler (takılıp-sökülebilir nitelikli olanlar hariç), başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal edeceğinden; bu nitelikteki işgaller için ecrimisil, zeminle birlikte muhdesat da dikkate alınarak tespit ve takdir edilir."

54 336 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği 5. madde

Millî Emlak Başkanlıkları ve Müdürlüklerinde veri kaynakları, taşınmaz özellikleri ve kullanım şekilleri dikkate alınarak benzer işgalli taşınmazlar için yaklaşık bir standart oluşturulabilir. Ecrimisil işlemi mahiyeti itibarıyla ceza olduğundan yargı kararları dikkate alındığında asgari olarak en az kira bedeli karşılığı bir değer olarak belirlenmesine, emsal olarak değerlendirilebilecek kira bedelleri gözetilerek ecrimisil kıymet takdirlerinin emsal kira bedellerinin altında belirlenmemesine dikkat edilmelidir.

4.3 Satış ve Trampa İşlemlerinde Bedel Tespiti

Hazine taşınmazlarının satışında değer tanımı olarak rayiç değer (pazar değeri) kavramı genel hükümler çerçevesinde esas alınmakla birlikte farklı değer tanımlarına yönelik düzenlemelerde bulunmaktadır.

Trampa işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılmaktadır. Yönetmelik çerçevesinde trampa işlemlerinde rayiç bedel esas alınmaktadır.⁵⁵ Bunun yanı sıra 4706 sayılı Kanunda vakıflara ait taşınmazların Hazine taşınmazlarıyla trampasında harca esas değerın yüzde yirmi fazlasının esas alınacağı belirtilmiştir. Hazineye ait taşınmazların satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre yapılan satışlarda, satış bedelinin peşin olarak ödenmesi hâlinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır. Kanunun⁵⁶ yürürlüğe girdiği 15 Nisan 2022 tarihinden önce ve sonra ihalesi yapılanlar, satışı uygun görülen taşınmazlara yönelik uygulama 2022/11 sayılı Millî Emlak Genelgesi ile düzenlenmiştir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir.⁵⁷

4.3.1 Rayiç Bedel (Pazar Değeri) Üzerinden Yapılacak Satış ve Trampa İşlemleri

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümleri

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu daha çok taşınmazların satış usullerine ilişkin hükümler içermektedir. Ancak bunun yanında Kanunun 72 nci maddesinde, Hazineye ait taşınmazların kamu yararına çalışan dernek ve kuruluşlara, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere rayiç bedel üzerinden satılabileceği hükme bağlanmıştır.

4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükümleri

4706 sayılı Kanun Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin bedelleri belirleyen kapsamlı Kanunlardan birisidir. Kanunun 4 üncü Maddesinde Hazine taşınmazlarının;

- Diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,
- Üzerinde irtifak hakkı kurulmuş Hazine taşınmazlarının talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,

⁵⁵ HTİHY 12. madde

⁵⁶ 7394 sayılı Kanun

⁵⁷ 7394 sayılı Kanun Md.15

- Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,
- Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,
- Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,
- Kamu konutları içinde oturanlara öncelik hakkı verilmek kaydıyla ihalede en yüksek teklifi verenlere,
- 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 arazilerini 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarına,
- 4706 sayılı Kanunun 7/B maddesi gereği, Hazineye ait taşınmazlar; konut yapılmak amacıyla konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere,
- 4706 sayılı Kanunun ek 6 ncı maddesi uyarınca, 10 yıllık süre ile Hazine taşınmazlarını kiralayanlara, 10 yıllık sürenin bitiminde talep etmeleri halinde,

Rayiç bedel üzerinden satılabileceği belirlenmiştir. 4706 sayılı kanunun (b), (c) ve (g) bentleri kapsamında rayiç bedel üzerinden yapılan satışlarda, satış bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır.⁵⁸

6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına satışını düzenlemektedir.

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan Hazineye ait taşınmazlardan hak sahiplerine doğrudan satılacak olanların satış bedeli; dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi (**%50**), fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi (**%70**) üzerinden hesaplanır.

6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesi, Hazineye ait tarım arazilerinin satışını düzenlemektedir. Buna göre hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi (**%50**) olarak belirlenmiştir.

⁵⁸ 7314 sayılı Kanun Md.14

3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı Kanunun Geçici 16 ncı maddesiyle, imar barışı olarak bilinen uygulamalar kapsamında Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin hükümler getirilmiştir. Buna göre, Hazineye ait taşınmazlar üzerinde üçüncü kişiler tarafından yapı kayıt belgesi alınmış olması halinde, söz konusu taşınmazlar yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan rayiç bedel üzerinden satılabilir. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.⁵⁹

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunun 30 uncu maddesinde, kamu idarelerinin sahip olduğu taşınmazların başka bir kamu idaresince kamulaştırılamayacağı, ancak rayiç bedelini ödemek suretiyle taşınmazı elde edebileceği belirtilmiştir. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde ise yargı mercilerince bedel belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik taşınmazların satışında değer tanımı olarak rayiç bedeli (satış bedeli, pazar değeri) esas almaktadır. Buna ek olarak yapı taşınmazlara yönelik; Satış, trampa, arsa karşılığı veya kat karşılığı inşaatta rayiç bedelin; üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binaların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenecek rayiç bedel ile taşınmazın zemininin rayiç değerinin toplamı olduğu düzenlenmiştir.⁶⁰

4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesine göre irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların hak sahiplerine yapılacak satışlar işlemlerinde satış bedeli; ilana çıkılmadan önce irtifak hakkı tesisi amacı da dikkate alınarak taşınmaz için belirlenen rayiç bedelin her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunan değerdir.

4.3.2 Harca Esas Değer Üzerinden Yapılacak Satış ve Trampa İşlemleri

4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükümleri

4706 sayılı Kanunun 4 üncü Maddesinde, aşağıda belirtilen amaçlar doğrultusunda belirtilen kişi ve kurumlara 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden yapılacak satışlar belirtilmiştir.

⁵⁹ 7314 sayılı Kanun Md.13

⁶⁰ 2015/1 sayılı Genelge ile uygulamaya yönelik açıklamalar yapılmıştır. (bkz 3.1.3)

- Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,
- Borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete,
- Toplu konut üretmek amacıyla toplu konut idaresi başkanlığına,
- Tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, en az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacaklara,
- 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde; onaylı imar planlarında küçük sanayi sitesi olarak ayrılmış alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlar, bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve kamu kurum ve kuruluşlarına,
- 4706 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesi hükmü gereğince Hazine adına tescil edilen ancak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/ kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi haleflerinden bu taşınmazları satın almak için süresi içinde başvuranlara,

492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden satılabilir.

Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampaya konu taşınmazların 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre hesaplanacak değerlerinin yüzde 20 fazlası esas alınarak hesaplanacak bedel üzerinden trampa edilebilir.⁶¹

3303 Sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun

Taşkömürü havzasında bulunan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallardan hak sahiplerine devrinde sakınca bulunmayanlar, süresi içinde müracaat etmeleri şartıyla, 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen miktarları aşmamak kaydıyla 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden hak sahiplerine devredilir.⁶²

⁶¹ 4706 sayılı Kanunu geçici 4 üncü Maddesi

⁶² 3303 sayılı Kanunun Ek 1. maddesi

4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 4 üncü maddesi uyarınca; 5084 sayılı Yatırımların ve "İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamı dışında kalan illerde, organize sanayi bölgesi içindeki Hazineye ait taşınmazlar, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere ilgili Organize Sanayi Bölgeleri tüzel kişiliğine satılır.

233 Sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecektir.

6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

6831 sayılı Orman Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden, ilgili idaresince proje alanları olarak ilan edilen arazilerden, ilgili idarelerce devrinin talep edilmesi üzerine, uygun görülenler, hak sahipleri ve mevcut hakları da belirtilmek suretiyle emlak vergi değeri⁶³ üzerinden talep sahibi idareye devredilir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazlardan 4706 sayılı Kanunun 4/b maddesine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yarısıdır.

4.3.3 Bedelsiz Devirler

4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmüleri

30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan Hazine taşınmazlarından; yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazlar doğrudan belediyelerce ilgililerine rayiç bedel üzerinden satılmaktadır.

4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun

Hazineye ait taşınmazların kamuya gelir elde etmek amacıyla Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca satışı yapılabilmektedir.

⁶³ Harca esas değer emlak vergi değerinden az olamamaktadır.

Mezkur Kanunun 18 inci maddesine göre; Bakanlıkça, Özelleştirme İdaresi Başkanlığına satışının yapılması için bedelsiz olarak devredilen Hazine taşınmazlarının değer tespiti uluslararası kabul görmüş olan değerlendirme yöntemlerinden en az ikisi uygulanmak suretiyle yürütülür.

17/10/2016 Tarihli ve 2016/9495 Sayılı Yatırımlara Proje Bazlı Devlet Yardımı Verilmesine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı

Proje bazlı teşvik sistemi olarak kamuoyunda bilinen ve belli şartlarda yatırım yapacaklara Devlet tarafından sağlanan destekler kapsamında, Hazine taşınmazları üzerinde proje bazlı teşvik alanlara yatırımcı tarafından talep edilmesi, yatırımın tamamlandığının ve destek kararında belirtilen istihdam sayısına beş yıl süreyle uyulduğunun belirlenmesi halinde tapuda Hazine adına tescilli olup irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların mülkiyeti yatırımcıya bedelsiz devredilir.⁶⁴

4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu

5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında kalan illerde, organize sanayi bölgesi içindeki Hazineye ait taşınmazlar organize sanayi bölgesi tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak devredilmektedir.⁶⁵

1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun

28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanının onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir.

6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

6292 sayılı Kanunun 7 nci maddesi gereği, 7 nci maddede sayılan nedenlerle satın alma hakkını kullanamayan 2/B hak sahiplerine iade edilecek taşınmazlar bedelsiz olarak devredilir.

64 386 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği

65 Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 4 üncü Maddesi

Satış ve Trampa İşlemlerinde Bedele Yönelik Özet Tablo

Satış/Trampa Bedeli	Konu	İlgili Mevzuat
RAYIÇ BEDEL ÜZERİNDEN SATIŞLAR	Hazineye ait taşınmazların kamu yararına çalışan dernek ve kuruluşlara, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere satışı	2886/Md. 72
	Diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere satış	4706 / Md. 4
	Üzerinde irtifak hakkı kurulmuş Hazine taşınmazlarının talep edilmesi halinde hak lehdarlarına satışı	4706 / Md. 4
	Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtü, dışında ise dörtbin metrekaresi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlara satış	4706 / Md. 4
	Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz malların kullanıcılarına satışı	4706 / Md. 4
	3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara satış	4706 / Md. 4
	Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış	4706 / Md. 4
	Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıkların, tapu malikine veya mirasçılara satışı	4706 / Md. 4
	Serbest bölge olarak kullanılmak üzere gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine satış	4706 / Md. 4
	Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere satış	4706 / Md. 4
	Kamu konutları içinde oturanlara öncelik hakkı verilmek kaydıyla ihalede en yüksek teklifi verenlere satış	4706 / Md. 4
	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, 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarına satışı	4706 / Md. 4
	Hazineye ait taşınmazların, konut yapılmak amacıyla konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere	4706/Md. 7/b
	4706 sayılı Kanunun ek 6. maddesi uyarınca 10 yıllık süre ile Hazine taşınmazlarını kiralayanlara, 10 yıllık sürenin bitiminde talep etmeleri halinde satışı,	4706/Ek Md. 6
	6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan Hazineye ait taşınmazlarının hak sahiplerine doğrudan satışı	6292/Md. 6
	Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına satışı	6292/ Md. 12
	Hazineye ait taşınmazlar üzerinde 3. kişiler tarafından yapı kayıt belgesi alınmış olması halinde, söz konusu taşınmazların yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satışı	3194//Geçici Md. 16
	Kamulaştırma Kanununa göre Hazineye ait taşınmazların diğer kamu kurumlarına satışı	2942/Md. 30
	4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesine göre irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların hak sahiplerine yapılacak satışlar işlemlerinde satış bedeli; ilana çıkılmadan önce irtifak hakkı tesisi amacı da dikkate alınarak taşınmaz için belirlenen rayiç bedelin her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunan değer üzerinden satışı	Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hk Yönetmelik / Md. 12
HARCA ESAS DEĞER ÜZERİNDEN SATIŞLAR	Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına satış	4706 / Md. 4
	Borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına satış	4706 / Md. 4
	Serbest bölge olarak kullanılmak üzere bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış	4706 / Md. 4
	Toplu konut üretmek amacıyla toplu konut idaresi başkanlığına,	4706 / Md. 4
	Tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, en az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacaklara,	4706 / Md. 4
	5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde; onaylı imar planlarında küçük sanayi sitesi olarak ayrılmış alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlar, bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve kamu kurum ve kuruluşlarına,	4706 / Md. 4
	4706 sayılı Kanunun geçici 8. maddesi hükmü gereğince Hazine adına tescil edilen ancak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi haleflerinden bu taşınmazları satın almak için süresi içinde başvurularına,	4706 / Md. 4
	Taşkömürü havzasında bulunan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallardan hak sahiplerine devrinde sakınca bulunmayanların satışı	3303 / Ek Md. 1
	5084 sayılı Yatırımların ve "İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamı dışında kalan illerde, organize sanayi bölgesi içindeki Hazineye ait taşınmazların satışı	4562 / Md 4
	Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere satışı	233 Sy KHK
	6831 sayılı Orman Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden, ilgili idaresince proje alanları olarak ilan edilen arazilerden, ilgili idarelerce devrinin talep edilmesi üzerine, uygun görülenlerin satışı	6292 / Md 8
	Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampası	4706 / Gç Md 4
BEDELSİZ DEVİRLER	30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan Hazine taşınmazlarından; yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmesi	4706 / Md 4
	Hazineye ait taşınmazlar, kamuya gelir elde etmek amacıyla satışının yapılması için Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilmesi	4046 / Md 19
	Proje bazlı teşvik sistemi kapsamında, Hazine taşınmazlarını irtifak hakkı kapsamında 5 yıllık süreyle belirli şartlarda kullanımlara taşınmazlar bedelsiz devredilmesi	17/10/2016 Tarihli ve 2016/9495 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
	TOKİ'ye yapılan bedelsiz taşınmaz devirleri	1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun Ek 4. madde
	6292 sayılı Kanunun 7. maddesi gereği iade kapsamında yapılan bedelsiz devir işlemleri	6292 sayılı Kanun Md.7

4.4 İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Bedel Tespiti

Yönetmelik ile irtifak hakkı ve kullanma izni bedellerine ilişkin genel hükümler çerçevesinde irtifak hakkı ve kullanma izni bedeli ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi (%2) olarak belirlenmiştir.⁶⁶

Rayiç bedel ve emlak vergi değeri değer tanımları arasında yer almakta olup belirlenen bu bedele yapılan faaliyetin niteliğine göre çeşitli oranlar uygulanarak irtifak hakkı, kullanma izni bedeli belirlenmektedir.

Hazine taşınmazları üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesis edilmesi işlemlerine yönelik usul ve esasları belirleyen 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Tebliği bedel tespitinde esaslara ilişkin düzenlemeler de içermektedir.

İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilecektir.⁶⁷

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edileceği hüküm altına alınmıştır.⁶⁸

İrtifak ve Kullanma İzni İşlemlerine Bedele Yönelik Özet Tablo - Emlak Vergi Değeri

	Konu	İlgili Mevzuat	Bedelin Türü	Bedelin Oranı (%)
EMLAK VERGİ DEĞERİ	13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak	4706 sayılı Kanun/ Ek 3. Madde	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%3)
	01.03.2014 tarihi itibarıyla 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanununa göre en az üç yıl süreyle aynı gerçek kişi veya tüzel kişiler için çoğunluk hissesi itibarıyla aynı ortaklar tarafından işletilen ve aynı il sınırları dâhilinde faaliyetini sürdüren ve 5580 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesine göre dönüşüm programına dâhil olmak suretiyle 1/9/2015 tarihine kadar özel okula dönüşüm taahhüdünde bulunan dershanelerden Millî Eğitim Bakanlığına müracaat edenler lehine eğitim tesisi yapılması amacıyla	4706 sayılı Kanun/ Geçici 16. maddenin 1. fıkrası	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%0,5)
	4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca ilgilileri lehine tesis edilmesi amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (i) bendi	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%0,5)
	4738 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılar lehine tesis edilmesi amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (i) bendi	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%0,1)
	Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayi Başkanlığınca bildirilen yatırımcılar lehine tesis edilmesi amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (i) bendi	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%0,1)
	233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanunla değişik 54 üncü maddesi kapsamındaki kuruluşlar tarafından kullanılmak amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"İhale Usulü" başlıklı bölümün 2. fıkrasının (i) bendi	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%1)
	4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgeleri içinde yer alan taşınmazların kullanılması amacıyla (Bedelsiz kullanım sonrası kalan dönemler için)	324. sıra sayılı Tebliği/"Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar" başlıklı bölümün 1. fıkrası	Emlak Vergisine Esas Asgari Metrekare Birim Değer Toplamı	(%0,2)

66 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Md. 12/c

67 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Tebliği

68 HTİHY 12/3

İrtifak ve Kullanma İzni İşlemlerine Bedele Yönelik Özet Tablo - Rayiç Bedel

RAYIÇ BEDEL	Konu	İlgili Mevzuat	Bedelin Türü	Bedelin Oranı (%)
	Genel Düzenleme; irtifak hakkı ve kullanma izni verilmesinde	H.T.İ.H.Y / 12. Maddesinin (c) bendi	Rayiç Bedel	(%2)
	Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflar lehine tüzüklerinde veya senetlerinde yer alan asli kuruluş amaçlarında kullanılmak amacıyla	H.T.İ.H.Y / 12. Maddesinin (ç) bendi	Rayiç Bedel	(%1)
	Kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflar lehine eğitim tesisi yapılması amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (ç) bendi	Rayiç Bedel	(%0,5)
	Vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarının kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (d) bendi	Rayiç Bedel	(%0,5)
	Tarım ve hayvancılık ile sanayi amaçlı kullanmak amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (g) bendi	Rayiç Bedel	(%1)
	Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (h) bendi	Yönetmelik Hükümlerine Göre Tespit Edilen Kullanma İzni veya İrtifak Hakkı Beher Metrekare Bedeli	(%10)
	1. ve 2. yıl ön izin bedeli	H.T.İ.H.Y/12. Maddesinin (4) no.lu fıkrası	İhale Bedeli	(%20)
	3. yıl ön izin bedeli			(%30)
	4. yıl ön izin bedeli			(%40)
	Fiili Kullanım durumunda o alana isabet eden ön izin bedeli			(%100)
	Özelleştirme kapsam ve programında olup sermayelerindeki kamu payı yüzde ellinin altında olan kuruluşların irtifak hakkı ve kullanma izni talepleri ile özelleştirilen kuruluşları veya işletme haklarını devralan gerçek veya tüzel kişilerin	324. sıra sayılı Tebliği/"4046 sayılı Kanun kapsamındaki işlemler" başlıklı bölümün 1. fıkrasının (c) bendi	Rayiç Bedel	(%2)
	Elektrik piyasasında kamu tüzel kişiliğini haiz ön lisans veya lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri özelleştirilmesi halinde, işletme hakkını devralan yatırımcı tarafından devir tarihinden itibaren yapılacak ilave yatırım alanları için kullanılmak amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 1. fıkrasının (b) bendi	Rayiç Bedel	(%2)
	5346 sayılı Kanunun 8 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca; Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynakları kullanılarak elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması veya bu tesislere bağlantı sağlayan ulaşım yolları ile şebeke bağlantı noktasına kadarki enerji nakil hattının kurulması amacıyla*	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 2. fıkrasının (b) bendi	Genel Hükümlere göre elde edilecek bedelden %85 indirim	
	4646 sayılı Kanunun 12 inci maddesinin (a) ve (b) bentleri hükümleri uyarınca, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde doğal gazın iletimi, dağıtımı, depolanması, pazarlanması amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 3. fıkrasının (a) bendi	Rayiç Bedel	(%2)
	BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 3. fıkrasının (a) bendi	Taşınmazın değerinde meydana gelen azalma dikkate alınmak suretiyle hesaplanan bedel	
	5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 nci maddesinin (b) bendi uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen yatırımcılar tarafından lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazları kullanmak amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 4. fıkrası	Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek	
	4737 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca endüstri bölgesi ilan edilen alan içinde kalan Hazine taşınmazları üzerinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar tarafından kullanılması amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 5. fıkrası	Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek	
	Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, küçükbaş, büyükbaş veya kanatlı hayvan (tavuk) türlerinin; beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi suretiyle ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Projeye dayalı organize hayvancılık/hayvancılık amacıyla yapılacak yatırımlar" başlıklı bölümün 1. fıkrası	Rayiç Bedel	(%2)
	Hazine arazilerinin teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımları amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar" başlıklı bölümün 1. fıkrası	Rayiç Bedel	(%2)
	Deniz ve iç sularda veya bu yerlerden su alarak karadaki tesislerde balık, kabuklular, yumuşakçalar, eklem bacaklılar, kafadan bacaklılar ve su bitki türlerinin üretilmesi, yetiştirilmesi, beslenmesi, geliştirilmesi, işlenmesi ve bunlardan elde edilen ürünlerin ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/Projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları" başlıklı bölümün 1. fıkrası	Rayiç Bedel	(%2)
	218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 5 inci maddesi uyarınca serbest bölgelerde faaliyette bulunan yatırımcı tarafından taşınmazın kullanılması amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Serbest bölgelerde yapılacak yatırımlar" başlıklı bölümün 1. fıkrası	Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek	

İrtifak ve Kullanma İzni İşlemlerine Bedele Yönelik Özet Tablo - Bedelsiz

BEDELSİZ	Konu	İlgili Mevzuat	Bedelin Türü
	Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun ile 28/5/1988 tarihli ve 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek karayolları yatırımları amacıyla	4706 sayılı Kanun/ Ek 2. Madde	Bedelsiz
	Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılması amacıyla	4706 sayılı Kanun/ Ek 2. Madde	Bedelsiz
	Türkiye Kızılay Derneği, Türkiye Yeşilay Cemiyeti ve Türkiye Yeşilay Vakfı ile Darülaceze Başkanlığı, Darüşşafaka Cemiyeti ve Türk Hava Kurumu tarafından kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak amacıyla	4706 sayılı Kanun/ Ek 4. Madde 1. bendi	Bedelsiz
	Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ile kamu yararına çalışan derneklerden öğrencilere yönelik eğitim ve yurt temini faaliyeti bulunanlardan Gençlik ve Spor Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ve Milli Eğitim Bakanlığı tarafından müştereken belirlenen şartları sağlayanlar lehine, kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak amacıyla	4706 sayılı Kanun/ Ek 4. Madde 2. fıkrası	Bedelsiz
	Kalkınma planları ve yıllık programlarda öngörülen hedefler doğrultusunda ülkemizin mevcut veya gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçlarını karşılama, arz güvenliğini sağlama, dışa bağımlılığını azaltma, teknolojik dönüşümü sağlama, yenilikçi, Ar-Ge yoğun ve katma değeri yüksek olma niteliklerine ayrı ayrı ya da birlikte sahip olan ve proje bazında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından desteklenmesine karar verilen ve Cumhurbaşkanlığınca Destek Kararı alınan yatırımlar için kullanılmak amacıyla	386 sıra sayılı Tebliği/5. maddenin 1. fıkrası	Bedelsiz
	3996 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi gereğince ve bu maddenin yürürlüğe girdiği 25/2/2011 tarihinden sonra; 3996 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlerle ilgili olmak üzere görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar ile bedeli idare tarafından ödenmek suretiyle kamulaştırılarak tapuda İdare veya Hazine adına tescil ya da tapudan terkin edilen taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan diğer yerleri kullanılması amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapılacak yatırımlar" başlıklı bölümün 2. fıkrası	Bedelsiz
	Anayasanın 43, 168 ve 169 uncu maddeleri hükümleri saklı kalmak kaydıyla; özelleştirme kapsam ve programında bulunan ve yüzde elliden fazla kamu payı olan kuruluşların kullanımında bulunan Hazine taşınmazları üzerinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde	324. sıra sayılı Tebliği/"4046 sayılı Kanun kapsamındaki işlemler" başlıklı bölümün 1. fıkrasının (a) bendi	Bedelsiz
	Elektrik piyasasında kamu tüzel kişiliğini haiz ön lisans veya lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 1. fıkrasının (a) bendi	Bedelsiz
	Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinenin taşınmazları ile bedeli lisans sahibi tarafından ödenerek kamulaştırılan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazların kullanılması amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Enerji Yatırımları" başlıklı bölümün 2. fıkrasının (c) bendi	Bedelsiz
	Kalkınma planları ve yıllık programlarda öngörülen hedefler doğrultusunda ülkemizin mevcut veya gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçlarını karşılama, arz güvenliğini sağlama, dışa bağımlılığını azaltma, teknolojik dönüşümü sağlama, yenilikçi, Ar-Ge yoğun ve katma değeri yüksek olma niteliklerine ayrı ayrı ya da birlikte sahip olan ve proje bazında Ekonomi Bakanlığı tarafından desteklenmesine karar verilen ve Bakanlar Kurulunca Destek Kararı alınan yatırımlar için, Hazine taşınmazları üzerinde yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi amacıyla	386 sayılı Tebliğ "İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi Kullanma İzni Verilmesi" başlıklı Madde 5/1	Bedelsiz
	4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgeleri içinde yer alan taşınmazların kullanılması amacıyla	324. sıra sayılı Tebliği/"Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar" başlıklı bölümün 1. fıkrası	İlk 5 yıl bedelsiz

4.5 Millî Emlak Genel Müdürlüğü Değerleme İşlemlerine İlişkin Veriler

Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından satış, kira, ecrimisil, irtifak, kullanma izni, ön izin, trampa, tahsis işlemlerinin her biri için konu taşınmazların kıymet takdirleri yapılarak Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu veya Değerleme Raporu düzenlenmektedir. Millî Emlak Genel Müdürlüğünce 2016 ve 2020 yılları arasında yapılan bazı işlemler için yapılan kıymet takdirlerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.⁶⁹

Yılı	İşlemin Konusu					
	6183 Kapsamında Satın Alma İşlemleri	2286 Sayılı Kanuna Göre Trampa İşlemleri	İrtifak Hakkı İşlemleri	Kıyı İşlemleri	Yatırım Teşvik Kapsamında Yapılan İşlemler	Satış İşlemleri
2020	562	672	574	100	24	5.780
2019	227	321	371	83	28	2.456
2018	97	215	634	62	33	3.473
2017	89	182	292	181	23	6.110
2016	122	94	191	58	13	3.891

Tabloda belirtilen kıymet takdirlerine ilişkin sayısal veriler sadece gerçekleşen işlemler üzerinden hesaplanmıştır. Taşınmazlara ilişkin kıymet takdiri yapıldığı halde herhangi bir satış, kira vb. işleme konu edilmeyen ve tabloda belirtilen işlemler dışında hukuki işleme konu olan taşınmazlar da mevcuttur. Millî Emlak Genel Müdürlüğü yönetimindeki Hazine taşınmazı sayısı dört milyonun üzerindedir.⁷⁰

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün İş Zekâsı isimli yazılımından 03/09/2020 tarihinde elde edilen verilere göre, 2020 yılında Millî Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde 30.119 adet taşınmaza toplamda 34.896 adet kıymet takdiri yapılmıştır.

Bakanlık tarafından hizmet alım yöntemiyle özel kuruluşlara da değerlendirme raporu düzenlettirilebilmektedir.

69 Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2020 yılı Faaliyet Raporu

70 Detaylı bilgi için bkz. Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2020 yılı Faaliyet Raporu

SONUÇ

Değerleme faaliyeti taşınmaz piyasası açısından bir taşınmazın belirli bir tarih itibarıyla muhtemel değerinin tespit ve takdirine yönelik işlemler bütünüdür. Taşınmazın kullanıcısı veya muhtemel kullanıcısı açısından piyasa değerinin (pazar değeri) doğru ve objektif olarak tespiti, kullanıcısına ve ekonomik karar alıcılarla birlikte etkin bir piyasa oluşumuna da katkı sağlamaktadır. Hazine taşınmazlarının değerlendirme faaliyetlerinde genel hükümler çerçevesinde rayiç değer (pazar değeri) kavramı tanımından hareket edildiği söylenebilir. Bunun yanında, farklı mevzuat hükümleriyle Devlet politikaları ve teşvikleri gereğince önem verilen bazı faaliyetler için herhangi bir bedel alınmadığı, harca esas değer ve emlak vergi değerlerinin esas alındığı ya da rayiç değere farklı oranların uygulandığı düzenlemelere yer verilmektedir. Bu nedenle, değerlendirme faaliyetleri gerek dünyada gerek Türkiye’de belirli standartlar, meslek kuralları çerçevesinde yapılmaktadır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü’nün portföyünde yer alan 4 milyona yakın taşınmaz sayısı ve çeşitliliği ile kamu kesiminde değerlendirme faaliyetlerinde görev üstlenen kurumların en önemlileri arasında yer aldığı ifade edilebilir. Değerleme faaliyetlerinin yerine getirilmesine yön veren birincil ve ikincil mevzuat düzenlemelerinin ulusal ve uluslararası standartlarla uyumlu olduğu söylenebilir. Ayrıca, akademik kurumlarla işbirliği çerçevesinde uygulamalar gözden geçirilerek kamu kurumlarına yol gösterici bir görev üstlenilmiştir.

KAYNAKÇA

- Appraisal Institute, (2004). Gayrimenkul değerlemesi (12. Baskı). (E. Töre, Çev.) İstanbul Üniversitesi Yayın No:4487, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu No:29, (2001)
- Köktürk, E. Köktürk, E. (2015). Taşınmaz değerlendirme (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık
- Özçelik, N. (2004). Appraisal of real estate and appraisal practice in Turkey. Yüksek Lisans Tezi. Mimar Sinan Üniversitesi.
- Şimşek, S.(2010). İmar hukuku. Ankara: Ümit Ofset Matbaacılık.
- Üreten, A. (2007) Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarında değer tespiti. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi.
- Deveci, E. , Yılmaz, İ.(2009). Coğrafi bilgi sistemleri yardımıyla taşınmaz mal değerlendirme: Afyonkarahisar İl Merkezi örneği. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 1 (1), 33-47
- Kardeş, S. (2015). Millî emlak (4. Baskı).Ankara: Yetkin Yayınları
- Appraisal Institute (2020). Common Errors and Issues. (2020). USA
- Appraisal Institute (2020). Standards of Valuation Practice (2020). USA
- <https://www.ivsc.org/>
- <https://tegov.org/>
- <http://www.appraisalinstitute.org/>
- <https://www.rics.org/uk/>
- <https://gayrimenkulmevzuati.com>
- www.tdub.org.tr
- www.mevzuat.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, Millî çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara