



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

Hazine Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi El Rehberi

“Hazine Taşınmazları
Yatırımcılara Sunuluyor”



www.milliemlak.gov.tr

Ankara - 2020

Hazineye Ait Taşınmazlar;



Sanayi Yatırımları



Hayvancılık Yatırımları



Eğitim Yatırımları



Turizm Yatırımları

için,
Yatırımcılara Sunuluyor.

S U N U Ş



Hükümetimiz yatırım ortamının iyileştirilmesi konusunda son yıllarda önemli düzenlemeler yaparak, özel kesim yatırımlarının artırılması için birtakım teşvik tedbirleri yürürlüğe koymuştur. Bu kapsamda, geliştirilen yeni yatırım teşvik sistemi, yatırımların ve istihdamın artırılmasında önemli düzenlemeler barındırmakta olup, yatırımcılara çeşitli destekler sunulmaktadır. Bu destek unsurlarından “yatırım yeri tahsisi” desteği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından yatırımcılara sağlanmaktadır.

Ülkemizde özel yatırımlar için gerekli kaynakların büyük bir bölümünün arsa tahsisine ayrılıyor olması nedeniyle, kaynak yetersizliğinden kaynaklanan problemler dolayısıyla alt ve üstyapı tesisleri kısa süre içinde tamamlanamamaktadır. Son yapılan düzenlemeler ile kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş olup, kamu taşınmazları üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi konusunda çerçeve belirlenmiştir. Böylece kamu taşınmazlarının kullanılabilmesi konusunda şeffaf, öngörülebilir, açık ve kuralla dayalı bir uygulamaya geçilmiştir.

Bu rehberde, istihdam yaratıcı teşvik belgeli yatırımlar için gerçek ve tüzel kişilere, Hazine taşınmazları üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi edilmesine ilişkin yapılacak işlemlere yönelik yol gösterici açıklamalar yer almaktadır.

Ülkemizde yatırımların artırılması konusunda önemli katkılar sağlayacağına inandığım bu düzenlemelerin tüm yatırımcılara faydalı olmasını dilerim.

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

Hazine Taşınmazı İçin İdareye Nasıl Başvuru Yapılır?

Yatırımcı Çevre ve Şehircilik Bakanlığına veya taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) vereceği bir dilekçe ile yapmak istediği yatırıma uygun taşınmazı kendisi belirleyerek, bu taşınmaz üzerinde kendisi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talebinde bulunabileceği gibi, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından belirlenen ve ilan edilen taşınmazlardan yapmak istediği yatırım için uygun olan taşınmaz üzerinde kendisi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talebinde de bulunabilir.

Taşınmazlar Nasıl İlan Edilir?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri) ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az bir aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar son başvuru tarihine kadar Milli Emlak Genel Müdürlüğü internet sayfasında yayımlanır, başvuru olmaması halinde birer aylık dönemler halinde internette yayımlanmaya devam edilir.

Yatırım Yeri Tahsisi Teşvikinden Kimler Yararlanabilir?

Yatırım yeri tahsisi teşvikinden,

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan veya yatırımın karakteristik değerlerini içerecek şekilde yatırım yeri tahsis edileceğine ilişkin yazı verilmiş olan gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.

Yatırım Teşvik Belgelerinde, Yatırım Yeri Tahsisinin Destek Unsuru Olarak Yer Alması Gerekli Midir?

Yatırım teşvik belgelerinde, yatırım yeri tahsisinin destek unsuru olarak mutlaka belirtilmesi gerekmekte olup, şayet yoksa bu destek unsurunun teşvik belgesine ilave ettirilmesi sağlanmalıdır.

Komisyonu Başvuru Nasıl Yapılır?

Teşvik mevzuatı kapsamında ilana çıkarılan taşınmazlar için Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Esas ve Usullerin eki form dilekçeyi (Ek-3) doldurarak, bu Usul ve Esasların ekinde (Ek-2) yer alan belgeler ve Yatırım Bilgi Formunu kapalı zarf içinde tutanak düzenlenmek suretiyle ve üzerine adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazarak komisyon başkanlığına komisyon değerlendirme saatine kadar teslim etmesi gerekmektedir.

Başvuru Bedeli Ne Kadardır?

Başvuru sırasında yatırımcı, Tablo-1'de belirtilen; I inci bölgede bulunan illerde iki bin beş yüz, II inci bölgede bulunan illerde iki bin, III üncü bölgede bulunan illerde bin beş yüz, IV üncü ve V inci bölgelerde bulunan illerde bin, VI ıncı bölgede bulunan illerde ise beş yüz Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin bütçelerine gelir kaydedilmek üzere ilgili muhasebe birimine yatırmak zorundadır.

Yatırımcıların Başvuru İçin Bilgi Ve Belgelerini Düzenlerken Dikkat Etmeleri Gereken Hususlar Nelerdir?

Teşvik mevzuatı kapsamında ilana çıkarılan taşınmazlar için başvuru yapan yatırımcıların ek-2 de yer alan bilgi ve belgeleri eksiksiz olarak düzenlemeleri gerekmektedir. Belgeleri düzenlerken şu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

a) Yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, taşınmaza takdir edilen rayiç değer, tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığı şartlarının karşılanması gerekmektedir.

b) Yatırımcının teşvik belgesinde ve yatırım bilgi formunda taahhüt ettiği yatırım tutarında farklılıklar bulunması halinde komisyon tarafından,

-Yatırım teşvik belgesi/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin üzerindeki artış ve azalışlarda yatırım teşvik belgesi/ karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarı,

-Yatırım teşvik belgesi/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin altındaki artış ve azalışlarda ise yatırım bilgi formundaki yatırım tutarı,

Dikkate alındığı göz önünde bulundurularak yatırım tutarlarının belirlenmesi gerekmektedir.

c) Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığı ya da yatırımın bu alanlarda yapılmayacağına ilişkin belgenin, yatırım konusu itibariyle OSB içerisinde yapılabilecek yatırımlar için alınması gerekmekte olup, bu belgenin Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınması gerekmektedir.

ç) Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığı ya da yatırımın bu alanlarda yapılmayacağına ilişkin belgenin ise, yatırım yapılacak ilde endüstri bölgesi bulunması ve yatırım konusu itibariyle endüstri bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için alınması gerekmekte olup bu belgenin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından veya Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünden alınması gerekmektedir.

d) Vergi borcu bulunmadığına ilişkin belgenin herhangi bir mevzuat içermeyecek şekilde alınması gerekmektedir.

e) Yatırımcıların YMM, SMMM veya Vergi Dairesince onaylı bilançolarında, taahhüt edilen (komisyonca da dikkate alınan tutar) yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda taahhüt içermeyen özkaynağa sahip olduklarının belirtilmesi gerekmektedir.

f) Taahhüt edilen yatırım tutarının elli milyon TL'yi aşması halinde fizibilite raporu ve finansman tablosu verilmesi gerekmektedir.

Aynı Taşınmaza Birden Fazla Yatırımcının Başvurması Halinde Hak Sahibi Yatırımcı Nasıl Belirlenir?

Aynı taşınmaz hakkında ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde, Komisyonca; özkaynak, yatırım tutarı ve istihdam sayısı açısından her bir yatırımcı ayrı ayrı puanlanmakta olup, bu puanlama sonucunda toplam olarak en fazla puanı alan yatırımcı tercih edilmektedir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

Adına Komisyon Kararı Alınan Yatırımcı Lehine Hangi İşlemler Tesis Edilir?

Komisyonca uygun görülen ve Bakanlığımızca onaylanan yatırımcıya öncelikle plan ve projelerin hazırlanması ve onaylatılması için 1 (bir) yıl süreli ön izin verilmekte olup, bu süre ihtiyaç duyulması halinde en fazla bir yıl daha uzatılabilmektedir. Ön izin süresince bedel alınmamaktadır.

Ön izin şartlarını yerine getiren yatırımcı lehine emlak vergi değerleri üzerinden hesaplanacak bedel karşılığında **49 (kırk dokuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı** tesis edilecektir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması ve tapuya tescil edilememesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, taşınmazın emlak vergi değeri üzerinden takdir edilecek bedel karşılığında **49 (kırk dokuz) yıl süreli kullanma izni** verilecektir.

İrtifak Hakkı Veya Kullanma İzni Bedeli Ne Kadardır?

İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Tablo-1’de belirtilen;

a) I inci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin **yüzde iki buçuğu**,

b) II inci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin **yüzde ikisi**,

c) III üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin **yüzde bir buçuğu**,

ç) IV üncü ve V inci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin **yüzde biri**,

d) VI ncı bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin **yüzde yarımındır**.

İkinci Ve Müteakip Yıllar İrtifak Hakkı Ve Kullanma İzni Bedeli Nasıl Belirlenir?

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ikinci ve müteakip yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yİ-ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır.

İrtifak Hakkı Tesis Edilen Ve Kullanma İzni Verilen Yatırımcılardan Ayrıca Hasılat Payı Alınır Mı?

İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasılatтан, bunların üçüncü kişilere kiralanması dahil pay alınmaz.

İstihdam Edilecek İşçi Sayısı Ne Kadardır?

Genel olarak, istihdam edilecek işçi sayısı bakımından bir sınırlama yoktur. Ancak, yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

Beş Yıllık İstihdam Süresi Ne Zaman Başlar?

Yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıllık istihdam süresi başlar.

Beş Yıllık İstihdam Süresinden Sonra Ne Olur?

Beş yıllık sürenin bitiminden itibaren istihdam edilecek işçi sayısına uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Ön İzin, İrtifak Hakkının Veya Kullanma İzninin Üçüncü Kişilere Devri Mümkün müdür?

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilir.

Ancak ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınamaz.

Yatırım Döneminde Alınan Bedelde İndirim Uygulanmakta mıdır?

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ilk yıl bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

Hangi Hallerde İndirimler İptal Edilir ve Ne Şekilde İşlem Yapılır?

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması hâlinde, bölgeler itibariyle farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hasılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hasılat payı alınır.

İrtifak Hakkı Veya Kullanma İzni Süresinin Sona Ermesi Halinde Yapılacak İşlem Nedir?

İrtifak hakkı ve kullanma izni, sözleşme süresi sonunda biter.

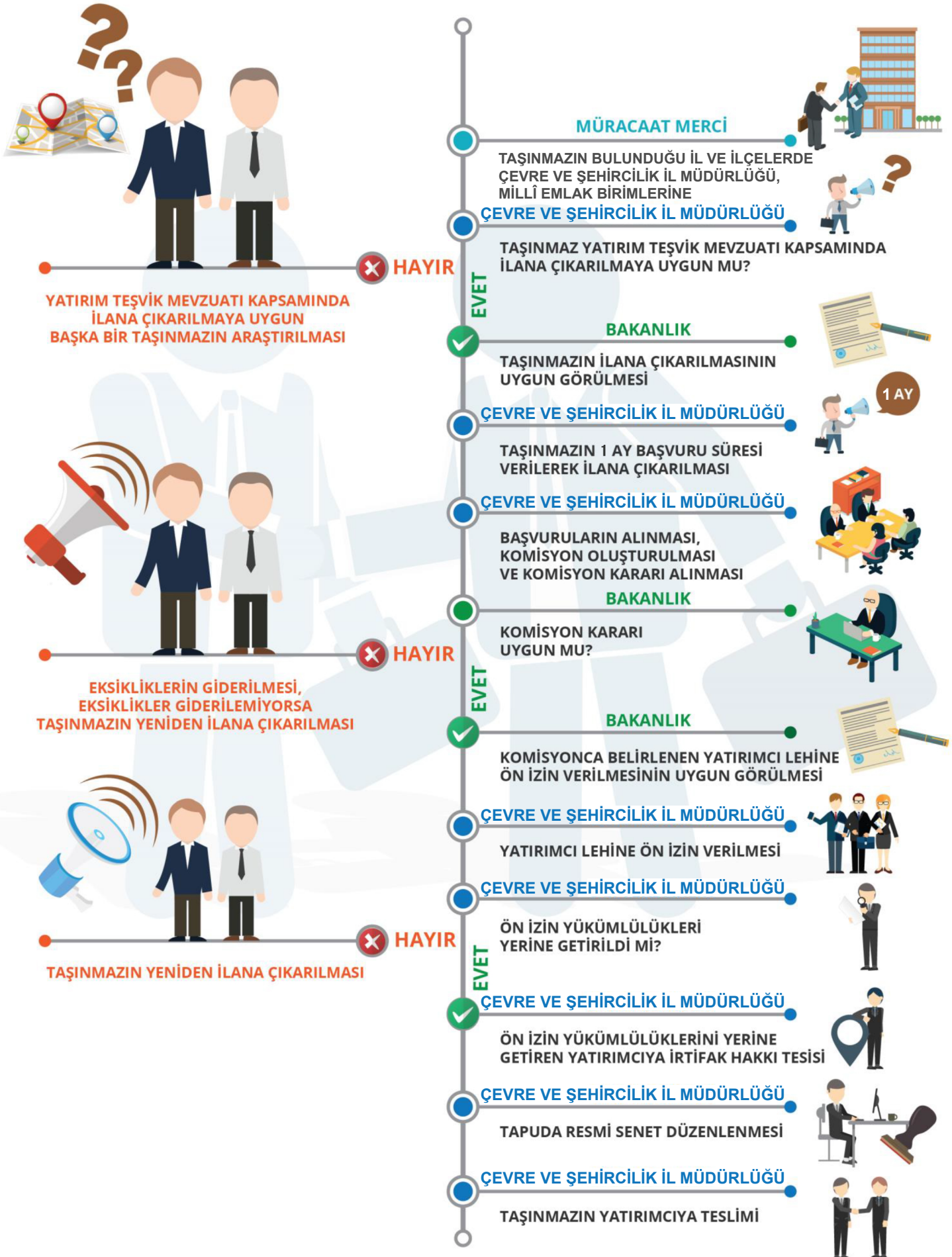
Bu durumda; makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtarları veya kullanma izni sahibi ile üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ancak, yatırımcının talep etmesi halinde, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

EKLER



Yatırım Teşvik Mevzuatı Kapsamında Taşınmaz Tahsisi İşlem Akış Şeması



**KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA
GÖRE YATIRIMCILARDAN İSTENECEK BELGELER LİSTESİ**

BELGENİN				KİŞİ		
SIRA NO	TARİHİ	NO'SU	ADEDİ	MAHİYETİ	GERÇEK	TÜZEL
1				(Değişik ibare:RG-29/7/2010-27656)Yatırım Teşvik Belgesi veya Yazı*	+	+
2				Yatırım Bilgi Formu	+	+
3				Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge **	+	+
4				Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge ***	+	+
5				Başvuru Ücretinin Yatırıldığına İlişkin Makbuz	+	+
6				<u>Vaziyet Planı</u> ****	+	+
7				Oda Sicil Kayıt Örneği	+	+
8				Vergi Borcu Bulunmadığına İlişkin Belge (<u>Herhangi bir mevzuat içermeyecek şekilde olmalıdır.</u>)	+	+
9				İşletme Hesabı Özeti	+	-
10				İşletmenin Son Üç Yıllık Bilançosu	+ / -	+
11				Son Üç Yıllık Mali Tablolar*****	+ / -	+
12				Halka Açık A.Ş.'lerde, Halka Açılma Oranını Gösteren Belge	-	+
13				Şirket Ana Sözleşmesi	-	+
14				Kanuni Temsilcilerin İmza Sirküleri ve Adresleri	-	+
15				Fizibilite Raporu ve Finans Tablosu*****	+	+
16				İstenecek Diğer Belgeler		

NOT:

Bu formun tüm sayfaları yatırımcı tarafından tasdik edilecektir.

(+) :Karşısında artı işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenir.

(-) :Karşısında eksi işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenmez.

(+/-):Karşısında artı veya aynı zamanda eksi işareti olan belgeler ilgili kişide varsa istenir.

* :**Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı** (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) tarafından düzenlenecektir.

*** :**Yatırım konusu itibariyle Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için gerekli olup** Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınacaktır.

**** **Yatırım yapılacak ilde endüstri bölgesi bulunması halinde ve konusu itibariyle endüstri bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında veya Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünden alınacaktır.**

***** **Vaziyet planı;** 1/200 veya 1/500 ölçekli parsel sınırı ve yapı yaklaşma sınırının belirtildiği varsa tüm imar koşullarının işlendiği **taşınmazlar üzerine yapılacak bütün yapıların ve yatırım için gerekli açık sahaların ölçülerinin ve alanlarının belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığının proje düzenleme esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet planı.**

***** **Yeni kurulan Şirketlerde kuruluş tarihinden itibaren düzenlenen mali tablolar istenir. Tüm mali tabloların SMMM/ YMM veya Vergi Dairesince onaylı olması gerekmektedir.**

***** Yatırım tutarının **elli** milyon TL'yi aşması durumunda istenilecektir.”

.....NE/NA

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 3 üncü maddesinde ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda yer alan hükümler uyarınca yatırımlara taşınmaz tahsisinden yararlanmak istiyorum. Şahsım/şirketimiz, yatırım ve taşınmaz ile ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, istenilen belgeler dilekçe ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim./...../ 20.....

EK: ... Adet Belge

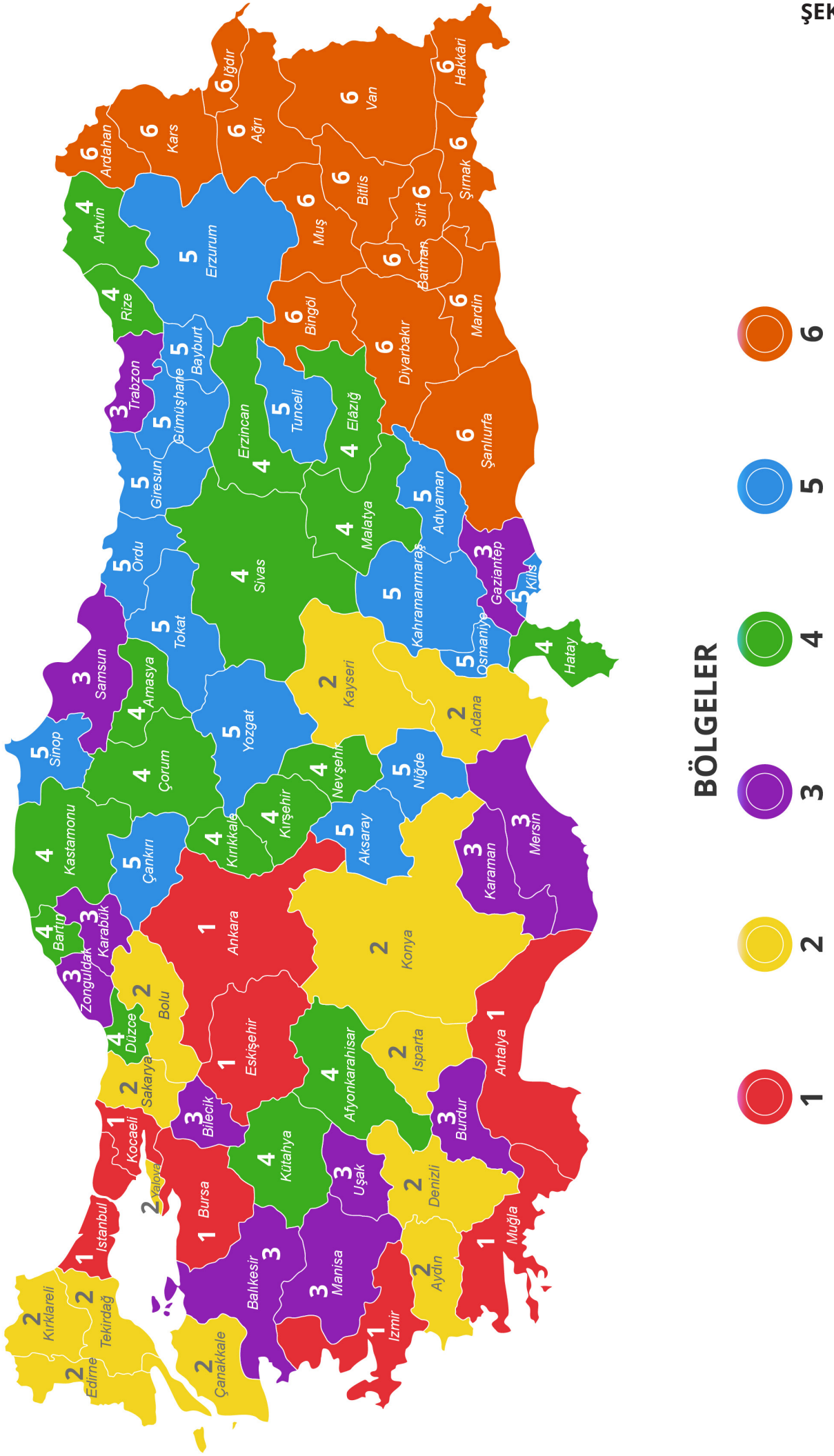
Kişi veya Yetkili Temsilcinin Adı Soyadı
Tüzel Kişilerin Unvanı

Kaşe

TALEP FORMU

Y A T I R I M C I	Adı Soyadı / Unvanı			
	T.C. Kimlik No			
	Kanunî Temsilcisinin Adı Soyadı / Unvanı			
	Telefon Numarası			
	Vergi Kimlik No			
	Oda Sicil No			
	Adresi			
T A Ş I N M A Z	Tapu Bilgileri	1. Taşınmaz	2. Taşınmaz	3. Taşınmaz
	İli			
	İlçesi			
	Mahallesi/Köyü			
	Mevkii/Yöresi			
	Pafta No/Cilt No			
	Parsel No/Sıra No			
Yüzölçümü (m ²)				
Y A T I R I M	Yatırım Yapılacak Alan (m ²)			
	Konusu			
	Türü			
	İstihdam Kapasitesi (Kişi)			
	Faaliyete Geçme Tarihi			
	Toplam Sabit Yatırım Tutarı (TL)			
	Yatırımın Tamamlanma Süresi (Yıl)			
	Diğer Konular			

YATIRIM TEŞVİK UYGULAMALARINDA BÖLGELER VE BÖLGELER KAPSAMINDAKİ İLLER HARİTASI



YATIRIM TEŞVİK UYGULAMALARINDA BÖLGELER VE BÖLGELER KAPSAMINDAKİ İLLER

(Değişik cetvel:RG-16/10/2012-28443)

1. Bölge	2. Bölge	3. Bölge	4. Bölge	5. Bölge	6. Bölge
Ankara	Adana	Balıkesir	Afyonkarahisar	Adıyaman	Ağrı
Antalya	Aydın	Bilecik	Amasya	Aksaray	Ardahan
Bursa	Bolu	Burdur	Artvin	Bayburt	Batman
Eskişehir	Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri Hariç)	Gaziantep	Bartın	Çankırı	Bingöl
İstanbul	Denizli	Karabük	Çorum	Erzurum	Bitlis
İzmir	Edirne	Karaman	Düzce	Giresun	Diyarbakır
Kocaeli	Isparta	Manisa	Elazığ	Gümüşhane	Hakkari
Muğla	Kayseri	Mersin	Erzincan	Kahramanmaraş	Iğdır
	Kırklareli	Samsun	Hatay	Kilis	Kars
	Konya	Trabzon	Kastamonu	Niğde	Mardin
	Sakarya	Uşak	Kırıkkale	Ordu	Muş
	Tekirdağ	Zonguldak	Kırşehir	Osmaniye	Siirt
	Yalova		Kütahya	Sinop	Şanlıurfa
			Malatya	Tokat	Şırnak
			Nevşehir	Tunceli	Van
			Rize	Yozgat	Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri
			Sivas		





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

“Hazine Taşınmazları Yatırımcılara Sunuluyor”



**Mustafa Kemal Mahallesi
Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km.
No: 278 Çankaya / Ankara**

