

Bakanlık Adı	:	Maliye Bakanlığı
Tebliğin Adı	:	Milli Emlak Genel Tebliği
Tebliğ No	:	Seri No: 285
R. Gazete Tarihi	:	26/11/2004
R. Gazete Sayısı	:	25652

MİLLÎ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO:285)

29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile bu Kanunda değişiklik yapan 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı ve 16.07.2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunlar ile ilgili olarak aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekli görülmüştür.

1- TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI

Hazineye ait taşınmazlardan, tahsisli olanların ekonomiye kazandırılması amacıyla tahsislerinin kaldırılmasına, Bakanlığımızın teklifi üzerine, Bakanlar Kurulunca da karar verilebilecek ve bu taşınmazların satışı öncelikle yapılacaktır.

Bu kapsamda, bir kamu hizmeti için gerekli olmayan veya tahsis amacıyla kullanılmayan tahsisli taşınmazlar (üzerinde muhdesat olanlar dahil), 150 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen bilgi ve belgeler ile birlikte Bakanlığımıza bildirilecektir.

2- DOĞRUDAN SATIŞ

2.1- Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilen taşınmazlar, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelik hükümlerine göre belirlenecek rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir. Rayiç bedel tespitinde, emsal satış değerleri göz önünde bulundurulacak, bu bedel Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenmiş olan değerinin altında olmayacaktır.

Ancak, 2499 sayılı Kanuna tabi ekspertiz şirketlerince veya merkez denetim elemanlarınca yapılacak inceleme sonucu tespit edilen bedel, satış bedeli olarak kabul edilecek, komisyonca ayrıca bir kıymet takdir kararı alınmayacaktır.

Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecek Hazineye ait taşınmazlar aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

a) Yabancı devletlere satış: Hazineye ait taşınmazlar, karşılıklı olmak ve Dışişleri Bakanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle, diplomatik amaçla kullanılmak üzere yabancı devletlere rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir. Bu bende göre yapılacak satış talepleri Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

b) Sınırlı aynı hak lehtarlarına satış: Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde, hak lehtarlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir. Bu bende göre yapılacak satın alma talepleri Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

Orman vasıflı olup; 6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca kesin izin verilmiş veya kesin tahsis yapılmış ya da sınırlı aynı hak tesis edilmiş yerlerin satışı yasal olarak mümkün bulunmadığından, bu yerlere ilişkin satın alma talepleri Bakanlığımıza iletilmeden reddedilecektir.

Sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazların satış bedelinin tespiti, zemin için takdir edilen bedele üzerindeki yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısımları için takdir edilen bedel ilave edilmek suretiyle yapılacaktır. Yapı ve tesislerin rayiç bedellerinin hesabında; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetleri ile turizm tesisleri için Türkiye Kalkınma Bankasıncı belirlenen tesis türlerine göre alınacak yatak başı birim fiyatlarından da yararlanılacaktır. Yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının hesabında ay kesirleri dikkate alınmayacaktır.

Örneğin, 10 yıl 4 ay 9 gün önce üzerinde 49 yıl süreyle itifak hakkı tesis edilmiş bir taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının satışa esas tahmini bedeli aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır;

Hakkın başlangıcından itibaren geçen süre: (10 yıl x 12 ay) + 4 ay = 124 ay

Sınırlı aynı hakkın süresi: 49 yıl x 12 ay = 588 ay

Muhdesatın Hazineye geçmesi gereken kısmı = Muhdesatın toplam bedeli x 124/588

Bu hesaplama sonucunda bulunan bedele zemin bedeli ilave edilerek, taşınmazın satış bedeli tespit edilecektir. Muhdesatın toplam bedeli hesaplanırken yıpranma payı düşülecektir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan kesin tahsise dayalı olarak Bakanlığımızca tesis ve tapuya tescil edilen sınırlı aynı hakkın tapuya tescil tarihinin daha sonra olması halinde, kesin tahsis tarihi esas alınacaktır.

Sınırlı aynı hak tesis edilen taşınmazın üzerinde bulunan muhdesat Hazineye ait ise muhdesatın tamamına kıymet takdir edilecektir. Muhdesatın bir kısmı Hazineye, bir kısmı itifak hakkı tesis edilen şahsa ait ise Hazineye ait muhdesatın tamamına kıymet takdir edilecek, şahsa ait olup da Hazineye geçmesi gereken kısım için ise yukarıda belirtilen örnekte olduğu gibi değer takdiri yapılacaktır.

Sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmeyen veya öngörülen yatırımı sözleşmesinde belirtilen şekilde ve süre veya yetkili idarelerce verilen ek süre içerisinde gerçekleştirilmeyen, sözleşmesine aykırı davranış veya ilgili idarelerin iznine tabi işlemlerini izinsiz gerçekleştiren, söz konusu taşınmaz üzerinde yapılması gereken yatırımın gerçekleştirilmeyen hak lehtarlarının doğrudan satın alma talepleri değerlendirilmeyecektir.

Sözleşmelerinde belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmeyen hak sahipleri lehlerine tesis ve tapuya tescil edilen hakkın iptali için gerekli yasal işlemlere başlanılacaktır. Turizm yatırımı yapılmak üzere itifak hakkı tesis edilmiş yerlerde 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi dikkate alınacaktır.

Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynı hak tesis edilmiş taşınmazların 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (b) bendine göre satışının talep edilmesi ve hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde öngörülen yatırımın tamamlanmış olması kaydıyla üzerinde hak lehtarına yapılmış bina ve tesislerin satış bedeli rayiç değer, zemininin satış bedeli ise, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre belirlenen harca esas değerinin yarısı olarak hesaplanacaktır.

Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynı hak tesis edilmiş taşınmazlardan hak lehtarının vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıf olması ve hak lehtarına satılması halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesine bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılmayacağına dair örneği EK:1, 2 de yer alan yazı ile şerh konulacak ve örneği EK:3 de yer alan sözleşme düzenlenecektir.

c) Hissedarlara satış: Çeşitli nedenlerle kişilerle hisseli hale gelmiş taşınmazlardaki Hazine hissesi, hisse oranı yüzde kırkı, hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtüyz, dışında ise dörtbin metrekaresi aşmamak kaydıyla, talepte bulunan hissedarlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir.

Hissedarlara yapılacak satışlarda Kanunda öngörülen hisse miktarı ve oranı birlikte aranacaktır. Hissedarların birden fazla olması ve tamamının Hazine hissesini satın almak istemeleri durumunda, hisseleri oranında satış yapılabilecektir.

Birden fazla hissedarın bulunması ve hissedarlardan birinin talep etmesi halinde, idarece diğer hissedarlara Hazine hissesinin hisseleri oranında kendilerine doğrudan satılabileceğine ilişkin, örneği EK:4 de yer alan yazı tebliğ edilecektir. Adlarına tebligat yapıldığı halde, belirtilen süre içinde satın alma talebinde bulunmayan hissedarın/hissedarların hissesi/hisseleri talepte bulunan hissedar/hissedarlara satılabilecektir. Hissedarın/hissedarların adreslerinin tespit edilememesi veya tebligat yapılmaması halinde Hazine hissesinden tebligat yapılmayan hissedarın/hissedarların hissesine/hisselerine isabet eden miktar genel hükümlere göre satılacaktır. Tebligat yapılmayan durumda, Hazine hissesinden bu hissedarın/hissedarların hissesine/hisselerine isabet eden miktar diğer hissedara/hissedarlara satılmayacaktır.

Hazine ile hisseli taşınmazların, hissedarlarına satışına ilişkin işlemler aşağıda belirtilen örneklerle açıklanmıştır;

Örnek 1- Uygulama imar planı içinde tamamı 800 m2 olan bir taşınmazdaki Hazine hissesi 400 m2 dir. Buradaki Hazine hissesi oranı % 50 olup, taşınmazın % 40 ın dan fazla olduğundan, doğrudan hissedarlarına satılamayacaktır.

Örnek 2- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, uygulama imar planı yapılmamış 10.000 m2 büyüklüğündeki bir taşınmazın, 4.000 m2 si Hazineye aittir. Bu durumda Hazine hissesinin miktarı 4.000 m2 yi, hisse oranı da % 40 ı geçmediğinden doğrudan satış mümkündür.

Örnek 3- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, 17.000 m2 büyüklüğündeki bir taşınmazın, 5.000 m2 si Hazineye aittir. Bu durumda Hazine hissesinin oranı % 40 ı geçmediği halde, miktarı 4.000 m2 den fazla olduğundan doğrudan satış yapılamayacaktır.

Örnek 4- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, uygulama imar planı yapılmamış taşınmazın yüzölçümü 12.000 m2 dir. Taşınmazın, Hazine de dahil olmak üzere dört hissedarı olup, her birinin pay oranı 1/4 tür. Hazine hissesini (3.000 m2) sadece bir hissedar satın almak isterse hissenin tamamı bu hissedara; iki hissedar satın almak isterse her birine (3.000/2) 1.500 m2, üç hissedar da satın almak isterse her birine (3.000/3) 1.000 m2 doğrudan satılabilecektir.

Örnek 5- Hazine dahil beş hissedarı olan taşınmazın yüzölçümü 500 m2 olup, Hazine payı 36/100, yani 180 m2 dir. Diğer hissedarların payları sırası ile 23/100 (115 m2), 20/100 (100 m2), 17/100 (85 m2), 4/100 (20 m2) dir.

Hazine payını sadece bir hissedar satın almak isterse, Hazine hissesinin tamamı olan 180 m2 bu hissedara satılacaktır. Hazine payı iki veya üç hissedar tarafından satın alınmak istenirse, Hazine payı (180 m2) satın almak isteyen hissedarların payları toplamına bölünecek, çıkan rakam satın alma talebinde bulunan hissedarların payları ile çarpılarak, her bir hissedara satış yapılacak taşınmaz miktarı bulunacaktır.

Örneğimizde; Hazine payını 23/100 ve 17/100 paylı hissedarlar satın almak isterlerse;

Hissedarların payları; $23 + 17 = 40$

180 (Hazineye ait miktar) / $40 = 4.5$

23/100 pay sahibine satılacak miktar; $23 \times 4.5 = 103.5 \text{ m}^2$

17/100 pay sahibine satılacak miktar; $17 \times 4.5 = 76.5 \text{ m}^2$ dir.

Hazine payını 23/100, 17/100 ve 20/100 pay sahipleri satın almak isterlerse;

Hissedarların payları; $23 + 17 + 20 = 60$

180 (Hazineye ait miktar) / $60 = 3$

23/100 pay sahibine satılacak miktar; $23 \times 3 = 69 \text{ m}^2$

17/100 pay sahibine satılacak miktar; $17 \times 3 = 51 \text{ m}^2$

20/100 pay sahibine satılacak miktar; $20 \times 3 = 60 \text{ m}^2$ dir.

Hazine payını hissedarların tamamı satın almak isterse yukandaki örnekte açıklandığı şekilde işlem, bir hisseye isabet eden miktarın (180 /64 m2) hisse oranları ile çarpımı suretiyle sonuçlandırılacaktır.

d) Köy yerleşme alanlarında satış: Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmazlar, kullanıcılarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir. Bu taşınmazları satın alacakların veya bunların kanuni ve akdi haleflerinin 4706 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 18.07.2001 tarihinde, taşınmazın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır.

Burada esas olan köy yerleşme alanı sınırıdır. Bu sınırın tespit edildiği köy veya mezralarda sınır içinde kalan, tespit edilmeyenlerde ise bu sınırın tespit edilmesinden sonra sınır içinde kalacak olan taşınmazlar satışa konu edilebileceklerdir. Köy yerleşme alanı sınırları tespit edilmemiş yerlerde, bu bendin uygulanması mümkün değildir.

Bu bendin uygulanacağı köy yerleşme alanlarının, 30.06.2001 tarihli ve 24448 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile değiştirilen Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin (Eski 02.11.1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği) 4 üncü maddesine göre tespit edilmiş olması gerekmektedir.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy yerleşme alanı tespit edilmiş yerlerde bulunan Hazineye ait taşınmazlar her bir kullanıcılarına 5.000 m2 yi aşmayacak şekilde ifraz edilerek doğrudan satılabilecek, kalan kısım ise genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

e) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara satış: Hazineye ait taşınmazlar, 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir. Satılan taşınmazın, vakfın amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine, ilgisine göre örneği EK:1.2 de yer alan yazı ile şerh konulacak ve örneği EK:3 de yer alan sözleşme düzenlenecektir.

f) Kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış: Hazineye ait taşınmazlar, kuruluş amaçlarında (asli faaliyet) kullanılmak, ticari faaliyete konu edilmemek ve imar planında talep edilen amaca ayrılmış olmak kaydıyla; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir. Bu bende göre yapılacak satış talepleri Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

Satılan taşınmazın, kuruluşun amaçları dışında kullanılamayacağına ve ticari faaliyete konu edilemeyeceğine ilişkin olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine ilgisine göre örneği EK:1.2 de yer alan yazı ile şerh konulacak ve örneği EK:3 de yer alan satış sözleşmesi düzenlenecektir.

g) Tapu fazlalıklarının doğrudan satışı: Tapuda Hazine dışındaki kişiler adına tescilli olup, "...metrekareden fazlası Hazineye aittir" şerhi bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar tapu malikine veya mirasçılara doğrudan rayiç bedel üzerinden satılabilecektir. Bu satışlarda başvuru süresi ve miktar sınırlaması aranmayacaktır.

Bu taşınmazların imar uygulamasına konu edilmesi halinde, Hazine fazlalığının satış bedelinin hesabında düzenleme ortaklık payı düşülerek kıymet takdir edilecektir.

Bu bent hükümlerine göre yapılan işlem taşınmaz satışı olmayıp şerhin kaldırılması işlemi olduğundan, elde edilen bedelden belediyelere pay verilmeyecektir.

h) Serbest bölge olarak belirlenen alanlarda kalan Hazine taşınmazlarının satışı: 06.06.1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca serbest bölge olarak belirlenen alanlarda bulunan Hazine taşınmazları, serbest bölge olarak kullanılmak kaydıyla (4916 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19.07.2003 tarihinden önce bu amaçla tahsis edilmiş olanlar da dahil olmak üzere), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine rayiç bedel üzerinden, doğrudan satılabilir. Bu bende göre yapılacak satış talepleri Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

i) Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere taşınmaz satışı: Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle (10.09.2004 tarihli ve 673 sayılı Makam Onayı eki) belediyelere rayiç bedel üzerinden taşınmaz satılabilecektir. Bu bende göre yapılacak satın alma talepleri Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

Bu bende göre satılacak taşınmazların, imar planında toplu konut alanı olarak ayrılmış olması gerekmektedir. Satılan taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağına ve yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerlerin, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne örneği EK:5.6 da yer alan yazı ile şerh konulacaktır.

2.1.1- Satış Usulü

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında yapılacak doğrudan satış işlemlerinde; defterdarlık/millî emlak dairesi başkanlığı veya Bakanlık satış talimatında belirtilen bedel üzerinden satış gerçekleştirilecektir. Ayrıca pazarlık usulüyle ihale yapılmayacak ve bu ihalenin onaylanması yoluna gidilmeyecektir.

Satış onayı veya Bakanlık satış talimatı, kayıtlara giriş tarihinden itibaren, 5 iş günü içerisinde genel hükümler çerçevesinde alıcıya tebliğ edilecek ve 15 gün içinde de alıcının yükümlülüklerini yerine getirmesi halinde, satış işlemi sonuçlandırılacaktır. Taksitli satışlarda 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre işlem yapılacaktır.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince yapılan satış işleminin yukarıda belirtilen süre içinde gerçekleşmemesi halinde (b), (g) ve (h) bentlerine göre yapılacak satışlar hariç, söz konusu taşınmazın genel hükümlere göre satışı yoluna gidilecektir.

Bakanlığımızca 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre doğrudan satış talimatı verilen taşınmazların satışının gerçekleşmesi halinde örneği EK:7 de yer alan "4706 sayılı Kanuna Göre Bakanlığımızca Doğrudan Satış Talimatı Verilen Taşınmaz Bilgi Formu" doldurularak Bakanlığımıza gönderilecektir. Satışın gerçekleşmemesi halinde ayrıca Bakanlığımıza bilgi verilecektir.

Bakanlık veya defterdarlık/millî emlak dairesi başkanlığı yetkisinde satışı gerçekleştirilen taşınmazlara ilişkin bilgilerin veri girişi MEOP satış programına gecikmeksizin yapılacak, emlak müdürleri/millî emlak müdürleri bu bilgilerin doğruluğundan ve güncelliğinden bizzat sorumlu olacaklardır.

2.1.2- Yetki

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (a), (b), (f), (h) ve (i) bentleri ile ikinci fıkrasına göre yapılacak doğrudan satın alma talepleri, Bakanlığımız tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (c), (d), (e) ve (g) bentlerine göre yapılacak doğrudan satın alma talepleri ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76

ncı maddesine göre, yılları bütçe kanunun (i) cetvelinde belirtilen parasal sınırlar dahilinde, ilgili defterdarlık veya milli emlak dairesi başkanlıklarınca sonuçlandırılacaktır. Defterdarlar ve milli emlak dairesi başkanları bu yetkiyi bir alt kademeye veya kaymakamlıklara devredemeyecektir. İlçelerden gelen satışa ilişkin talepler incelenerek, en geç 1 ay içinde karara bağlanacaktır.

2.2- Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası gereğince Hazineye ait taşınmazlar;

-Organize hayvancılık yapacaklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına,
-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,

-Üzerine en az onmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası/Yeni Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım yapacaklara,

-Toplu konut üretmek amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına,

Devir tarihindeki durumu esas alınarak, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecektir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ile arsa vasfını kazanmış taşınmazlar için harca esas değer, “arsa” olarak, bunun dışında kalan taşınmazlar için ise arazi olarak, bununla birlikte, taşınmazın mevcut durumunda vasfı “arsa” olarak belirtilmiş ise “arsa” olarak dikkate alınacaktır. Bu taşınmazların amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne örneği EK:1,2 de yer alan yazı ile şerh konulacaktır.

Ayrıca, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre yapılacak devirlerde taşınmazın harca esas değeri, devir tarihindeki durumu esas alınarak yukarıdaki esaslara göre belirlenecektir.

2.2.1- Organize Hayvancılık Faaliyeti İçin Yapılacak Satışlar

Organize hayvancılık faaliyeti; canlı türlerin üretilmesi, beslenmesi, geliştirilmesi ve diğer her türlü faaliyetlerle ekonomik değere sahip hale getirilmesi, hayvancılık faaliyeti için ihtiyaç duyulabilecek yem bitkilerinin her türünün araştırılması, geliştirilmesi ve yetiştirilmesi faaliyetleri ile bu faaliyetlerin bir arada veya ayrı ayrı gerçekleştirilmesi olarak değerlendirilecektir.

Anılan Kanun hükmünün düzenlenmesindeki amaç ve gerekçeler dikkate alındığında, gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından organize hayvancılık faaliyetinin gerçekleştirileceği Hazine taşınmazlarının satın alınması taleplerinin karşılanmasında, taşınmazın planlı ve bu amaç için ayrılmış alanda olma şartı aranmayacaktır.

Ancak, talep konusu yerde ilçe sınırları dikkate alınarak organize hayvancılık faaliyeti için belirlenmiş veya imar planlarında bu amaca ayrılmış alanlar varsa öncelikle bu yerler değerlendirilecektir. Bu husus, ilgili idarelerden araştırılarak tespit edilecektir.

Bu amaca yönelik olarak Hazine taşınmazlarının satın alınması taleplerinde ilgisinden, yapılması planlanan hayvancılık türü için basit düzeyde hazırlanmış, kapalı ve açık alanların geometrik şekillerini gösteren ve kullanım amaçlarını belirten avan proje talep edilecektir.

İlgilileri tarafından hazırlanacak avan proje;

-Talep konusu alanda yetiştirilecek hayvan türünü ve sayısını,

-İhtiyaç duyulacak kapalı ve açık alanların yüzölçümünü, yerleşim şeklini ve açık alanlarda ne tür faaliyetin gerçekleştirileceğini,

-Talep edilmesi halinde ne kadarlık bir alanın yem bitkisi üretimi için gerekli olduğunu,

İçercek şekilde düzenlenecektir.

Talebe ilişkin söz konusu avan proje, defterdarlıkça Tarım ve Köyüşleri Bakanlığı il müdürlüğüne intikal ettirilerek;

-Talep konusu taşınmazın öngörülen faaliyet için yeterli büyüklükte olup olmadığının ve avan projenin talep konusu faaliyet için uygun olup olmadığının,

-Avan projede öngörülen faaliyet için gerekli arazi miktarının,

-Yem bitkisi üretimi için ne kadarlık bir alana ihtiyaç olduğunun,

Tesbiti istenecektir.

Aynı Hazine taşınmazının hem gerçek ve tüzel kişiler hem de kamu kurum ve kuruluşları tarafından organize hayvancılık yapmak üzere talep edilmesi halinde, sırasıyla; tüzel kişilerin, gerçek kişilerin ve kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri karşılanacaktır. Birden fazla gerçek veya tüzel kişinin ya da kamu kurum ve kuruluşunun başvurusu halinde, yatırım bedeli yüksek olan projeye öncelik verilecek, yatırım tutarının eşit olması halinde ise en fazla istihdam sağlayacak projeye öncelik verilecektir.

2.2.2- Küçük Sanayi Sitesi ve Borsa Alanlarının Satışı

Hazineye ait taşınmazlardan; imar planında küçük sanayi sitesi alanına ayrılmış yerlerle, küçük sanayi sitesi yapılmak üzere talep edilecek yerler bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, imar planında borsa yeri olarak ayrılmış yerlerle, borsa yapılmak üzere talep edilecek yerler ticaret borsalarına satılabilecektir.

İmar planında borsa yeri veya küçük sanayi sitesi olarak ayrılmamakla birlikte bu amaçlarda kullanılmak üzere Hazine taşınmazlarının satışının talep edilmesi halinde, talepte bulunan ticaret borsası, kooperatif veya kamu kurum ve kuruluşundan, istenilen yerin ileride imar planında borsa yeri veya küçük sanayi sitesi olarak ayrılmaması durumunda, herhangi bir hak, tazminat, faiz vs talebinde bulunmayacağına ve taşınmazın devir bedeli üzerinden aynen iade edileceğine dair örneği EK: 8 de yer alan taahhütname alınacaktır.

Taahhütname alınmadan taşınmazın satış bedeli tahsil edilmeyecek ve tapudan ferağı verilmeyecektir. Taahhütname alındıktan sonra satış bedeli tahsil edilecektir.

Alınacak taahhütname çerçevesinde; talepte bulunulan Hazine taşınmazlarının imar planında borsa yeri veya küçük sanayi sitesi olarak ayrıldığından belgelendirilmesi ve bu durumun idarece belirlenmesinden sonra tapuda ferağı verilecektir.

2.2.3- Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yapılacak Satışlar

Hazine taşınmazları; 06.06.1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununa göre, bölgenin işleticisi olarak belirlenen kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, 06.07.2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununa göre, bölgenin işleticisi olarak belirlenen yönetici şirkete, harca esas değer üzerinden satılabilecektir.

Bu kapsamda, Hazineye ait taşınmazlardan Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmiş veya bu amaçla kullanılmak üzere ilan edilecek alanların satışı yapılabilecektir.

Bu şekilde satışı yapılan taşınmazlardan henüz Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmemiş yerlerde kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından veya yönetici şirketten Kanunların öngördüğü şartların yerine getirilmemesi ya da bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması durumunda, herhangi bir hak, tazminat, faiz v.s. talebinde bulunulmayacağına ve taşınmazın devir bedeli üzerinden aynen iade edileceğine dair, örneği Ek:8 de yer alan taahhütname alınacaktır.

Taahhütname alınmadan taşınmazın satış bedeli tahsil edilmeyecek ve tapuda ferağı verilmeyecektir. Taahhütname alındıktan sonra satış bedeli tahsil edilecektir.

Alınacak taahhütname çerçevesinde; bu Kanunlarda öngörülen şartların yerine getirildiğinin, ilgilileri tarafından belgelendirilmesi ve bu durumun idarece belirlenmesinden sonra tapuda ferağı verilecektir.

2.2.4- Üzerine En Az Onmilyon ABD Doları Karşılığı Türk Lirası/Yeni Türk Lirası Tutarında Ve En Az Elli Kişi İstihdam Sağlayacak Yatırımlar İçin Yapılacak Satışlar

Üzerine en az onmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası/Yeni Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım yapacak gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin satın alma talepleri, aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde harca esas değer üzerinden sonuçlandırılacaktır. Ancak, devre konu taşınmazın üzerinde kamuya ait, ihtiyaç duyulmayan bina ve müştemilatının bulunması durumunda, bina ve müştemilatı rayiç bedel üzerinden değerlendirilecektir.

2.2.4.1- Başvuru ve istenecek bilgi ve belgeler