

7/3669

8560/13844

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.35/3307-15995
Konu : Mersin Milletvekili Ali Rıza ÖZTÜRK'ün
Yazılı Soru Önergesi

32206 *18.06.2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI GENEL SEKRETERLİĞİNE
(Kanunlar ve Kararlar Dairesi Başkanlığı)
(Kanunlar ve Kararlar Müdürlüğü)

İlgi : 30.05.2008 tarihli ve 6527 sayılı yazınız.

Ankara İli, Gölbaşı İlçesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 27 adet taşınmazın ihale ile satışı hakkında Mersin Milletvekili Ali Rıza ÖZTÜRK tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına verilen 15.05.2008 tarihli ve 3005 sayılı soru önergesinde;

1- Ankara İli Gölbaşı İlçesi Bursal (Yaylabağ) ve Gerder (Yurtbeyi) Köylerinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait toplam 6.212.619 m2 yüzölçümlü toplam 27 adet taşınmazın ihale yoluyla satışının Bakanlığımızın 20.03.2008 tarihli ve 15231 sayılı yazıları ile uygun görüldüğü, gayrimenkul değerlerinin sürekli yükseldiği bir süreçte anılan ihalenin sadece yapı kooperatiflerine mahsus olarak yapılması gerekçesinin ne olduğu,

2-1/25.000 ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Alanı Çevre Düzeni Planında Toplu Konut Alanında yer alan söz konusu taşınmazların değerli olmaları nedeniyle sadece sınırlı bazı taleplere cevap verebilmek amacıyla ihaleye çıkarılmasının doğru olup olmadığı,

3-Anılan taşınmazlara 2886 sayılı Kanunun yetkili komisyonunca 2005 yılında takdir edilen metrekare değerlere kıyasla, 2008 yılında ekspertiz şirketinin bazı parsellerde 2005 yılı m2 değerinin yaklaşık yüzde 10-20 fazlasıyla, bazı parsellerde ise 2005 yılı değerinden daha düşük değer takdir etmesi ve bu değerler üzerinden ihaleye çıkarılmasının doğru olup olmadığı, 2005 yılından bu yana geçen süre içerisinde gayrimenkul piyasasında yaşanan değer artışı dikkate alındığında bazı değerlerde azalış olması, bazılarında ise ortalama yüzde 10-20'lik artışın gerçekleri yansıtmakta olup olmadığı,

4-Ekspertiz şirketinin değerlerinin aynen kabul edilip edilmediği, Ekspertiz şirketinin bazı taşınmazlarda komisyondan daha düşük değer takdir edip etmediği, örneğin Bursal (Yaylabağ)'daki 833.011 m2 yüzölçümlü 1321 parsel nolu taşınmaza m2 değer olarak 2005 yılında 8 YTL, 2008 yılında 4 YTL, aynı yer 403 parseldeki 312.500 m2 yüzölçümlü taşınmaza 2005 yılında 8 YTL, 2008 yılında 7 YTL değer takdir edildiğinin doğru olup olmadığı, düşük takdir edilen değerler üzerinden ihaleye çıkılmasının söz konusu olup olmadığı, eğer öyle ise İdarenin kendi komisyonuna güvenip güvenmediği, satışın bu şekilde gerçekleşmesi halinde bir Hazine zararının söz konusu olup olmayacağı,

5-İhale şartnamesinin değiştirilmesinin gerekçesinin ne olduğu, imar planı sonrasında kamuya bedelsiz terk edilecek yerlerin kapsamından “uygulanacak plan ve projelerde, o alanda yerleşik nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve kültürel tesisler ile zorunlu ihtiyaçlara matuf ticari alanlar”ın çıkarılmasının gerekçesinin ne olduğu, başlangıçta 07.05.2008 tarihinde yapılması planlanan ihaleye ilişkin şartnamenin kapsamının değiştirilmesinin söz konusu taşınmazları alacak olan kooperatiflerin talebi üzerine mi gerçekleştiği.

6-Hazine adına tescilinden vazgeçilen yerlerden sosyal ve kültürel tesislerin yapılacağı alanlar kamu hizmet alanı olup olmadığı, Kanun değişikliğine gidilmeden bu yerlerden Milli Emlak’ın vazgeçmesinin mümkün olup olmadığı.

7-İhaleyi Başkent Özlem Konut Yapı Kooperatifinin alacağını doğru olup olmadığı sorulmaktadır.

Soru Önergesinde bilgi istenilen hususlarla ilgili mevzuat ve bu konularda Bakanlığımızca yapılan çalışmalar aşağıda belirtilmiştir.

1- 1. ve 2. sorularda taşınmazların ihalesinin sadece konut yapı kooperatifleri arasında yapılması hususu sorulmaktadır.

4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7/B maddesinde; “Hazineye ait taşınmazlar; konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir...”hükmü bulunmaktadır. Bu hükme istinaden söz konusu taşınmazların ihaleye çıkarılması uygun görülmüştür.

2- 3. ve 4. sorularda söz konusu taşınmazların bedelinin tesbiti ile ilgili hususlar sorulmaktadır.

4706 sayılı Kanunun 7. maddesinin altıncı fıkrasında Hazineye ait taşınmazların satışında, kiraya verilmesinde veya sınırlı aynî hak tesisinde; 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kanuna tâbi olmaksızın, 28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Kanuna tâbi ekspertiz şirketlerine, rayiç bedel tespit ettirilebilir; bu durumda, **ekspertiz şirketleri ile Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.**” hükmü yer almaktadır.

Bu hükme istinaden söz konusu taşınmazların rayiç bedeli taşınmazın fiziki durumu da dikkate alınarak bir ekspertiz şirketine tesbit ettirilmiş, belirlenen bedeller tahmin edilen bedel olarak dikkate alınmış ve ihale talimatı verilmiştir.

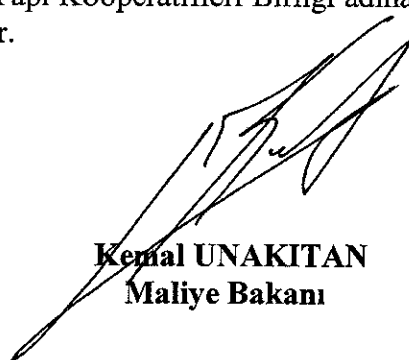
3- Söz konusu taşınmazların 07.05.2008 tarihinde yapılması planlanan ihalesine ilişkin şartnamesinde yer alan; “konut alanından farklı kullanıma ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edileceğine ilişkin şerhin, ilan aşamasında; konut yapı kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve üst birlikler tarafından Kanunun amacı ve bu bölgeye yerleşecek nüfusun yoğunluğu ve ihtiyaçları dolayısıyla zorunlu olarak yapılması gerekli sosyo-kültürel ve ticari alanların olması gerektiğinden bahisle, konunun yeniden değerlendirilmesi ve bu şerhin konulmaması talep edildiğinden konu hakkında Bakanlığımız Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünün hukuki görüşlerine başvurulmuş olup, yapılan hukuki değerlendirme sonucunda alınan cevapta; 7/B maddesi çerçevesinde yapılacak satışlar sonucunda

uygulanacak projelerde nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, çarşı v.b. günlük ihtiyacı karşılamaya yönelik alanlara yer verilmesinin satış amacına aykırılık oluşturmayacağı, diğer yandan kamu hizmet alanlarına ayrılan yerlerin ise bedelsiz ve müstakil parsel haline getirilerek Hazine adına tescil edilmesi suretiyle Devletin ileride doğabilecek kamulaştırma yükünün ortadan kaldırılmasının hedeflendiği ve kamu hizmet mallarının da “üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü ve toplumun ortak kullanımına ve yararlanmasına ayrılmış mallar ((hükümet konağı, belediye binası, okul v.b.) olarak tanımlandığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda satış şartnamesinin değiştirilmesi 02.05.2008 tarihli ve 422 sayılı Olur ile uygun görülmüştür.

4706 sayılı Kanunun 7/B maddesi gereğince sadece imar planında kamu hizmet alanına ayrılacak yerlerin bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına tescili gerekmektedir. Sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, çarşı v.b. günlük ihtiyacı karşılamaya yönelik alanlar kamu hizmet alanı kapsamında değerlendirilemeyeceğinden satış şartnamesinin bu şekilde değiştirilmesi uygun görülmüştür. Ancak yapılacak imar planında kamu hizmet alanına ayrılacak yerlerin bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına tescili sağlanacaktır.

4- Söz konusu taşınmazların 27.05.2008 tarihinde yapılan ihalesine S.S. Baş-Kent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği, Türkiye S.S. Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKONUT) ve S.S. Özgün Anka Konut Yapı Kooperatifleri Birliği olmak üzere üç istekli katılmıştır. İhaleye katılmakla birlikte S.S. Özgün Anka Konut Yapı Kooperatifleri Birliği’nin düzenlenen şartnameyi ilanda belirtilmesine rağmen imzalamadan teklif verdiği belirlendiğinden teklifi kabul edilmemiş, geriye kalan iki istekli arasında ihale yapılmış ve 125.000.000 YTL ile en yüksek bedeli teklif eden S.S. Baş-Kent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği adına geçici ihalesi uygun görülmüş olup kat’i ihale onay aşamasındadır.

Bilgilerinize arz olunur.


Kemal UNAKITAN
Maliye Bakanı