

7/23466  
C.K. 182

**T.C.**  
**MALİYE BAKANLIĞI**  
**Milli Emlak Genel Müdürlüğü**

**Sayı** : 22387626-349/10[3151-0]  
**Konu** : Soru Önergesi

**GÜNLÜDÜR**

26.06.13 25659

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

İlgi: 24/05/2013 tarihli ve 125076 sayılı yazınız.

Balıkesir Milletvekili Sayın Haluk Ahmet GÜMÜŞ'ün 7/23466 esas numaralı yazılı soru önergesi ilgi yazınız ekinde gönderilerek, cevaplandırılması istenilen hususlara ilişkin 15 gün içinde bilgi verilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Söz konusu yazılı soru önergesinde yer alan hususlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 6292 sayılı Kanunda 6412 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedelinde; dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için (birden fazla taşınmazda hak sahipliğinde hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için) rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden indirim uygulanması,

Ayrıca, 6444 sayılı Kanunla değişiklikle de tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için satış bedelinin, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanması,

Şeklinde yapılan düzenlemeler ile vatandaşlarımıza bedel konusunda çeşitli kolaylıklar sağlanmıştır.

- 2/B taşınmazlarına kıymet takdiri yapılırken; Ziraat, Ticaret ve Sanayi Odaları, Tarım Müdürlükleri, Belediye ve Köy veya Mahalle Muhtarlıkları ve Mahalli Bilirkişiler ile emlakçıların görüşleri alınmış, emsal satışlar ile eğitim, imar planında ayrıldığı amaç, toprağın verimliliği gibi taşınmazın tüm özellikleri dikkate alınarak (rayiç bedellerin tespit çalışmasının yapıldığı tarih itibarıyla) taşınmazın piyasadaki gerçek değerini gösterecek şekilde tespit ve takdir yapılmak suretiyle rayiç bedel belirlenmiştir.

- 2/B taşınmazlarının rayiç bedelleri diğer Hazine taşınmazları gibi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre Maliye Uzmanlarının koordinasyonunda tespit edilmiştir.

Bu taşınmazlarda kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak belirlenen ve bu taşınmazları satın almak için başvuru yapan vatandaşların 6292 sayılı Kanuna göre hak sahibi olunabilmesinde rayiç bedellerin itiraz ve dava konusu edilmemesi şartı karşısında vatandaşlarımızın mağduriyet yaşamaması amacıyla, tespit edilen bedeller çeşitli açılardan kontrol ve test edilmiştir.

Bu kapsamda, emsal rayiç bedellerin karşılaştırılması amacıyla elektronik ortamda kontrol çalışmaları yapılmıştır. Ayrıca, mahalline gidilerek bedellerin gerçeği yansıtıp yansıtmadığı, tutarlılığı ve emsallerine göre farklılık arz edip etmediği hususları da kontrol edilmiştir.

Yapılan bu çalışmalar, tüm illerimizin Defterdarları ve Milli Emlak Müdürleri ile Genel Müdürlüğümüzün yetkilileri tarafından koordine edilmiş ve gözden geçirilmiştir.

Rayiç bedeller belirlenirken taşınmazların üzerinde bulunan muhdesatlar dikkate alınmadan öncelikle fiili ve hukuki durumları belirlenmiştir.

- 6292 sayılı Kanunda, satış bedelinin peşin veya taksitle ödenebilmesi, satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on oranında indirim uygulanması, peşinat alınmadan yapılan taksitle satışlarda ise satış bedelinin, tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için yüzde onu, diğer yerler için yüzde yirmisi, kalanının ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitte, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise en fazla altı yılda on iki eşit taksitte faizsiz olarak ödenmesi imkanı getirilmiş, ayrıca taşınmaz üzerine Hazine lehine ipotek konulması kaydıyla ya da banka teminat mektubu verilmesi halinde taşınmazın hak sahibine devredilmesine olanak sağlanmıştır.

Bunların dışında, 6292 sayılı Kanunun uygulama esas ve usullerinin belirlenmesi amacıyla yayımlanan 345 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği ile de satış bedelinin yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenmesi imkanı getirilmiştir.

- 6292 sayılı Kanun ile 2/B alanlarında; mülkiyet sorunlarını çözümlmek, vatandaşlarımızın yıllardır tapusuz olarak kullandıkları taşınmazlarda tapu sahibi olmasını, tapuları iptal edilenlerin mağduriyetleri giderilerek tapularının bedelsiz olarak iade edilmesini, fiili durumun hukuki zemine kavuşturulmasını, böylece vatandaşlarımızla Devletimiz arasındaki davalara son verilmesini, gecekondü ve kentsel dönüşüm projeleri yapılarak çarpık plansız yerleşim yerlerinin düzenlenmesini sağlamak amaçlanmıştır.

Bilgilerinizi arz ederim.

  
**Mehmet ŞİMŞEK**  
Maliye Bakanı