

7/22513

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 22387626-310/0[3151-0]
Konu : Soru önergesi

04.06.13 22354

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 26/2/2013 tarihli ve 122442 sayılı yazınız.

İzmir Milletvekili Sayın Birgül AYMAN GÜLER'e ait 7/22513 esas numaralı yazılı soru önergesinin bir örneği ilgi yazınız ekinde gönderilerek 15 gün içerisinde cevaplandırılması istenilmektedir.

2/B taşınmazlarının rayiç bedelleri diğer Hazine taşınmazları gibi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre 2010 yılı Kasım - 2011 Nisan ayları arasında Maliye Uzmanları koordinasyonunda tespit edilmiştir.

Bu taşınmazlarda kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak belirlenen ve bu taşınmazları satın almak için başvuru yapan vatandaşların hak sahibi olabilmesi için belirlenen rayiç bedelleri itiraz ve dava konusu etmemesi gerektiğinden vatandaşlarımızın mağduriyet yaşamaması için tespit edilen bedeller çeşitli açılardan kontrol ve test edilmiştir.

Bu kapsamda, taşınmazların koordinatlı verileri Google Earth'a atılmış ve başta emsal taşınmazların rayiçleri ile karşılaştırılarak elektronik ortamda da kontrol edilmiştir. Ayrıca, mahalline gidilerek bedellerin gerçeği yansıtıp yansıtmadığı, tutarlılığı ve emsallerine göre farklılık arz edip etmediğine ilişkin kontrol çalışmaları yapılmıştır.

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

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

Ayrıca, rayiç bedeller belirlenirken;

Emsal Satışlar

- 2009, 2010 ve 2011 yılında tapuda yapılmış satışlar [Tapudan elde edilen veriler (yaklaşık 25.000 adet) ilçe ve mahalle bazında sınıflandırılmış, konut, arsa, yapılı-yapısız gibi durumlar dikkate alınmıştır.]

- Kamulaştırma sonucu belirlenen bedeller (Belediyeler, Karayolları, D.S.İ., İSKİ, TEİAŞ gibi resmi kurumlar tarafından yapılan kamulaştırma bedelleri)

- Bakanlıkça ve diğer İdarelerce yapılan satışlar

- İcra yoluyla satışlar

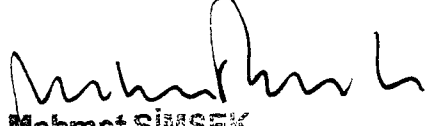
- İnternet ortamında bulunan ilanlar

Bilirkişi Görüşleri

- Ziraat, Ticaret, Emlakçı ve Sanayi Odaları
- Tarım Müdürlükleri
- Emlak vergi değerleri
- Belediyelerden her bir taşınmaz için istenen rayiç bedeller
- Mahalli bilirkişiler ile köy veya mahalle muhtarlıkları (Muhtar, mahalle sakini, emlakçı, değerlendirme uzmanları, inşaat firmaları ile görüşülmüş. Yapılan görüşmelerde; daha önce aracılık ettikleri veya bildikleri satış işlemleri, portföylerinde bulunan taşınmazlar için istenen bedeller, vatandaşlar arasında yapılan zilyetlik satışlarının verileri, taşınmazların değerini etkileyebilecek olumlu-olumsuz faktörler, tüm veriler değerlendirilerek her bir 2/B taşınmazı için rayiç değerinin ne olabileceği, hususları sorgulanmıştır.)

Taşınmazın Özellikleri (Fiili durumu belirlemek amacıyla mahallinde tespitler yapılmıştır.)

- İmar durumu (İmar planında hangi amaca ayrıldığı, yapılaşmaya izin verilip verilmediği, yapılaşma koşulları)
 - Alt yapı yatırımlarından yararlanıp yararlanmadıkları
 - Jeolojik ve geometrik yapısı
 - Eğimi
 - Toprağın verimliliği
 - Yapılaşmayı engelleyici hususlar (Sit, su havzası, dere koruma, tel altı gibi)
 - Kira gelirleri
 - Kat karşılığı inşaat gelirleri
 - Tarımsal faaliyetten elde edilen gelir
- tüm bu veriler dikkate alınarak (rayiç bedellerin tespit çalışmasının yapıldığı tarih itibarıyla) taşınmazın piyasadaki gerçek değerini gösterecek şekilde tespit ve takdir edilerek kontrol ve düzeltme çalışmaları tamamlanmıştır.
- Bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı