T.C.
İstanbul Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Maliye Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ

Yusuf ATILGAN
2501412320

Tez Danışmanı
Yrd. Doç. Dr. Murat ŞEKER

İstanbul 2010

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ



TEZ ONAYI

Enstitümüz **MALİYE** Anabilim Dalında **2501412320** numaralı **YUSUF ATILGAN 'ın** hazırladığı **"HAZİNE TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ"** konulu **YÜKSEK LİSANS/** ~~**DOKTORA TEZİ**~~ ile ilgili **TEZ SAVUNMA SINAVI,** Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 15.Maddesi uyarınca **13.07.2010 SALI** günü saat **11.00'te** yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin .....KABUL.....'ne* **OYBİRLİĞİ /**~~**OYÇOKLUĞUYLA**~~ karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATİ(*)	İMZA
PROF.DR.FİGEN ALTUĞ	KABUL	
DOÇ.DR.MURAT ÇAK	KABUL	
DOÇ.DR.NAGİHAN OKTAYER	Kabul	
YRD.DOÇ.DR.SELMAN YILMAZ	Kabul	
YRD.DOÇ.DR.MURAT ŞEKER	KABUL	

Adres: Besim Ömerpaşa Caddesi Kaptan-ı Derya Sokağı 34452 Beyazıt/İstanbul
Tel: 0212 440 00 00 / 14219-14220-14221-14222-14226-14227-14243
Fax: 0212 440 03 40 e-mail: sbe@istanbul.edu.tr

“HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ“

Yusuf ATILGAN

ÖZ

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerleme sürecinde uygulanması öngörülen değerleme yöntemlerinin belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi neticesinde objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir.

Hazine taşınmazları çok farklı türlerde ve farklı kullanım şekillerine konu olduğundan hepsini kapsayacak genel bir isim bulmak mümkün değildir. Genel olarak Hazine taşınmazları, Hazinenin özel mülkiyetindeki mallar ve kamu malları olarak sınıflandırılmaktadır.

Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 60’ına sahip olan Hazine taşınmaz mallarının satış yoluyla tasfiye politikasında en büyük sebebin hükümetlerin kısa vadedeki kaynak arayışları olduğu söylenebilir. Ancak, tasfiye edilerek izlenen satış politikası yerine özel sektör yatırımlarını teşvik edici ve daha uzun vadeli politikaların aracı olarak kullanılmasının ülke kalkınması açısından daha etkin bir politika olacağı kuşkusuzdur.

Bu yolda atılan ilk adım büyükşehirler dahil belediye mücavir alan sınırları içinde kalan ve imar planı olmayan, plansız taşınmazların satışının durdurulmasıdır.

Ayrıca, son yıllarda, yukarıda açıklanan perspektifle Hazineye ait taşınmaz malların; yatırım, istihdam, üretim, gelir dağılımı konularında teşvik amaçlı olarak sosyal, ekonomik ve mali politikaların birer aracı haline getirecek yeni

düzenlemelere gidilmiştir. “Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar” 2009 yılında devreye konulmuştur.

Sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesine göre oluşturulan 4 bölgeden özellikle az gelişmiş bölgelerin daha fazla teşvik edilmesiyle bölgeler arasındaki ekonomik dengesizliklerin asgari seviyeye çekilmesi öngörülmüştür.

Hazine taşınmaz mallarına yönelik yapılan satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı tesisi, devir, harca esas değer üzerinden satış, trampa gibi işlemler dolayısıyla turizm, enerji, konut, tarım sektörünün desteklenmesi, bölgeler arası dengesizliliğin giderilmesi gibi bir çok ekonomik faktöre olumlu etki yapmaktadır.

Bu doğrultuda, Hazine taşınmazlarının ülke kalkınmasında ve ekonomi üzerindeki etkileri ve önemi kısa dönemde değil uzun dönemde ortaya çıkmaktadır.

“RATING TREASURY REAL PROPERTIES AND EFFECTING ON ECONOMICS OF TURKEY”

Yusuf ATILGAN

ABSTRACT

Even though real estates which are subject to rate, have different specifications; objective and realistic results can be achieved by applying valuation methods, foreseen with valuation process, in standard frame.

It is not possible to determine a general name covering all of them, as treasury real properties are differing in classes and tenancy. In general, treasury real properties are classified as properties under private ownership of treasury and public properties.

It can be said that the most important reason for liquidation of treasury real properties, which comprises approximately 60% of Turkey area, is seeking sources in short terms by governments. But obviously; instead of property sales, promoting private sector investments and using them as a tool for longer term politics would be more efficient for development of the country.

The first step to be taken is to stop sales of properties located inside municipal borders and having no plan for zoning.

Additionally, in recent years, new arrangements have been committed to use real properties of treasure as a tool for social, economic and financial politics, aiming promotion of investments, employment, production, distribution of income. “Procedures and Principles of Allocating Public Properties to Investments” has inured in 2009.

Economic imbalances between regions have been forecasted to be minimized by highly promoting undeveloped regions out of 4 regions determined according to social-economic development.

Sustaining turism, energy, housing, agriculture industries with operations like sales, leasing, allotment, easement, assignment, sales at price based on charge, barter; has a positive effect on so many economic factors such as overcoming imbalances between regions.

In this direction, effects of treasury real properties on the development of the country and economics to appear in long term rather than short term.

ÖNSÖZ

Kalkınma politikasının temelini yatırımlar meydana getirir. Geleneksel ekonomiden, gelişmiş ekonomiye geçişi sağlayan yegâne unsur hiç kuşkusuz yatırımlardır. Sanayileşme sürecini başarı ile gerçekleştiren ülkeler, sanayi ötesi toplum ya da hizmet toplumu denen toplumu yaşamıştır, yaşamaktadır.

Yatırımların gerek ekonominin temel göstergeleri sayılan gelir, üretim ve istihdam seviyeleri üzerindeki etkileri gerekse ekonominin diğer dinamiklerini harekete geçirme işlevi görmeleri nedeni ile bir ekonominin işleyişi üzerindeki etkileri inkâr edilemez.

Ülke refahını artırmaya yönelik ekonomik, mali ve sosyal politikaların bir aracı olarak Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 60'ını oluşturan ve birçok ekonomik işleme konu olan Hazineye ait taşınmaz malların önemi her geçen gün daha da artmaktadır.

Çalışmamızda SPK tarafından yapılan düzenlemeler de dahil olmak üzere Gayrimenkul Değerlemesi üzerinde durularak kullanım biçimleri arz ve talep güçlerinin etkisi altında rekabet eden faaliyetler sonucu oluşan gayrimenkul piyasasının özelliklerine ve gayrimenkullerin değerine etki eden unsurlar hakkında bilgiler verilmiştir.

Ülke kaynaklarının başında yer alan ve ekonomik, sosyal ve mali politikaların aracı olarak kullanılan Hazine taşınmaz mallarının; büyüme, istihdam, yatırım, gelir dağılımı, bölgesel farklılıklar açısından ve sektörel bazda Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri analiz edilmiştir.

8 Kasım 2009 günü vefat eden babamın manevi gücü ile hazırladığım tezimin her aşamasında yardımlarını esirgemeyen Danışman Hocam Yrd. Doç.Dr. Murat ŞEKER'e, bilgisayar ortamında tezin düzenlenmesinde katkıda bulunan Süleyman GAZİ'ye ve yakın ilgisinden dolayı İ.Ü. İktisat Fakültesi Maliye Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Figen ALTUĞ'a teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....iii
ABSTRACT.....v
ÖNSÖZ.....vii
TABLOLAR.....xv
KISALTMALAR.....xvi
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

1. DEĞERLEME.....3
1.1. Değer Kavramının İçeriği ve Tanımı.....4
1.2. Değerin Amaçla İlişkisi.....5
2. SPK'NIN DEĞERLEMEYE İLİŞKİN DÜZENLEMELERİ.....6
2.1. Değerleme Hizmeti.....6
2.2. Değerleme Tanımları.....7
2.3. Aranan Şartlar.....9
2.4. Uyulması Gerekli Esaslar.....10
2.5. Gayrimenkul Değerlemesinin Kapsamı.....11
3. GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....13
3.1. Piyasanın Özellikleri.....13
3.2. Gayrimenkul Değerinin Unsurları 14
3.3. Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden Etmenler.....15
3.3.1. Taşınmazın Kullanım Amacı.....16
3.3.2. Taşınmaz Mahallinin Özellikleri.....16
3.3.2.1. Çevresel özellikler.....16
3.3.2.1.1. Altyapı Durumu.....17
3.3.2.1.2. İklim şartları.....18
3.3.2.1.3. Nüfus.....18
3.3.2.2. Yasal Düzenlemeler.....18
3.3.2.2.1. İmar Durumu.....19
3.3.2.2.2. Hukuki Kısıtlamalar.....22

3.3.2.3. Taşınmaz Sahiplerinin Kişisel Özellikleri……22
3.3.2.4. Taşınmazın Konumu……22
3.3.2.4.1. Manzara……23
3.3.2.4.2. Ulaşım……23
3.3.2.4.3. Gürültü……25
3.3.2.5. Mevzi Özellikleri……25
3.3.2.5.1. Topoğrafik Yapı……25
3.3.2.5.2. Jeolojik Durumu……26
3.3.2.5.3. Parselin Şekli, Genişliği……27
3.3.2.5.4.Cephe Kullanımı……27
4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ……28
4.1. Pazar Fiyatı Yöntemi……29
4.2. Maliyet Yöntemi……31
4.3. Gelir Yaklaşımı Yöntemi……33
4.3.1. Arazilere Değer Biçme……34
4.3.2. Binalara Değer Biçme……36

İKİNCİ BÖLÜM
HAZİNE TAŞINMAZ MALLARI KONUSUNDA GENEL BİLGİ, DEĞERLEMESİ VE YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

1. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARI KONUSUNDA GENEL BİLGİ……38
1.1. Kullanılan Kavramlar……39
1.1.1. Hazine Kavramı……39
1.1.2. Hazine Taşınmazları Kavramı……39
1.2. Hazine Taşınmazlarının Türleri……40
1.2.1. Kamu Malları……41
1.2.1.1. Kamu Mallarının Sınıflandırılması……44
1.2.1.1.1. Sahipsiz Mallar……44
1.2.1.1.2. Orta Malları……45
1.2.1.1.3. Hizmet Malları……45
1.2.1.2. Kamu Mallarının Hukuksal Nitelikleri……46
1.2.2. Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar……47

1.2.2.1. Genel Olarak Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Mallar……..47
1.2.2.2. Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Malların Hukuksal Nitelikleri……..49
1.3. Hazine Taşınmazlarının Büyüklüğü ve Bu Taşınmaz Mallardan Elde Edilen Gelirler……50
1.3.1. Hazine Taşınmaz Mallarının Büyüklüğü……..50
1.3.2. Hazine Taşınmaz Mallarından Elde Edilen Gelirlerinin Parasal Büyüklüğü……53
2. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ DEĞERLEMESİNDE GENEL HÜKÜMLER……54
2.1. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti……54
2.2. Bedellerin Ödenme Şekli……...57
2.3. Yıllık Bedel Artışları……58
2.4. Değer Takdir Komisyonları……...58
2.5. Uygun Bedelin Tespiti……59
3. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ İDARESİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLARIN GİDERİLMESİ……..60
3.1. Hazine Taşınmaz Mallarının İşgal Edilmesi……..60
3.2. Ülke Kadastrosunun Tamamlanmamış Olması……...65
3.3. Çeşitli Kurumların Taşınmaz Mallar Üzerindeki Tasarruf Yetkisi……...65
3.4. Diğer Kamu Kurumlarıyla Eşgüdümün Sağlanamaması……..66

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
HAZİNE TAŞINMAZLARINA EKONOMİK AMAÇLI UYGULANAN POLİTİKA VE ARAÇLAR

1. GENEL BİLGİ……..68
2. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ……...69
2.1. Pazarlık Usulüyle Kiraya Verilebilecek Taşınmazlar……..70
2.2. Niteliklerine Göre Kiraya Verilen Taşınmazlar……71
3. İRTİFAK HAKKI TESİSİ VE KULLANMA İZNİ……..74
3.1 Kullanma İzni veya İrtifak Hakkı Bedelinin Tespiti……..76

3.2. İhale Usulü……77
3.3. Ön İzin Verilmesi……78
3.4. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Süresi……79
3.5. Bedellerin Tahsili……80
3.5.1. Ön İzin, Kullanma İzni ve İrtifak Hakkı Bedelleri……80
3.5.2. Hasılat Payları……81
3.6. Özellik Arz Eden İşlemler……83
3.6.1. Turizm Yatırımları……83
3.6.2. 6831 Sayılı Orman Kanunu Uyarınca Orman Bakanlığınca Adlarına Kesin İzin Verilen Yatırımcılar Lehine Tesis Edilen İrtifak Hakları……84
3.6.3. Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılacak Yatırımlar……84
3.6.4. 4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu Kapsamındaki İşlemler……85
3.6.5. Enerji Yatırımları……85
3.6.6. Projeye Dayalı Organize Hayvancılık Amacıyla Yapılacak Yatırımlar……88
3.6.7. Teknolojik Veya Jeotermal Seracılık İle Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar……89
3.7. Kıyı Yatırımları……90
3.8. Tesis Edilen İrtifak Hakları……91
4. TAHSİS İŞLEMLERİ……93
5. ECRİMİSİL İŞLEMLERİ……95
6. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞI……98
6.1 Genel Açıklama……98
6.1.1. Satıcının Borçları……99
6.1.2. Alıcının Borçları……100
6.2. Milli Emlak Açısından Taşınmaz Satışı……100
6.3. Genel Hükümler……101
6.3.1. Bedelin Ödenmesi……101
6.3.1.1.Taksitle Ödeme……102
6.3.1.2. Sertifika İle Ödeme……103
6.3.2. Vergi, Resim ve Harçtan Muafiyet……104
6.3.3. Geçici Teminat Oranı……105
6.3.4. Alıcı Adına Tescil……105

6.3.5. Belediyelere ve İl Özel İdarelerine Satış Gelirinden Pay Verilmesi……...105
6.4. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Yapılan Taşınmaz Satış İşlemleri……106
6.5. Özel Kanunlara Göre Yapılan Satış İşlemleri……108
6.5.1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu Maddesine Göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Yapılan Satış İşlemleri……108
6.5.2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yapılan Satış İşlemleri……..108
6.5.3. 2886 Sayılı Kanunun 72 nci Maddesine Göre Kamu Yararına Çalışan Derneklere Satış……109
6.5.4. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Satış İşlemleri……109
6.5.4.1. Rayiç Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri…….109
6.5.4.2. Belediyelere Satış Amaçlı Bedelsiz Devir İşlemleri……..110
6.5.4.3. Konut Yapı Kooperatiflerine Satış İşlemleri……111
6.5.4.4. Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri..111
6.5.5. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Organize Sanayi Bölgelerine Harca Esas Değer Üzerinden Satılması……..113
6.5.6. 3385 Sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesine Dair Kanuna Göre Yapılan Satış İşlemleri……114
6.5.7. 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna Göre Satış İşlemleri……114
6.5.8. Bazı Satışlardan Elde Edilen Gelirlerin Özel Ödenek Kaydedilmesine İlişkin Hükümler……..117
6.5.8.1. Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Yerlerin Satışı İşlemleri ……..117
6.5.8.2. Milli Eğitim Bakanlığı Kullanımındaki Bazı Okulların Satışı İşlemleri……117
6.5.8.3. Sağlık Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Satışı İşlemleri……...118

6.5.9. 2003-2009 Dönemindeki Toplam Satışlar……..118
7. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN DEVREDİLMESİ İŞLEMLERİ……..119
7.1. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Kapsamındaki Devir İşlemleri……120
7.2. 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Kapsamındaki Devir İşlemleri……120
7.3. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Devir Yapılması……...121
7.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yönelik Bedelsiz Devir……122
7.4.1. 1164 Sayılı Kanuna Göre Bedelsiz Devir……122
7.4.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanununa Göre Bedelsiz Devir……123
7.5. 442 Sayılı Köy Kanununa Göre Yapılan Devirler……123
7.6. Değişik Yasal Düzenlemelere Göre Yapılan Devirlerin Dağılımı……..123
7.7. 3083 Sayılı Kanuna Göre Devir……..124
7.8. Diğer Devirler……126
8. TERK İŞLEMLERİ……127
9. TRAMPA İŞLEMLERİ……..128
9.1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Yapılan Trampa İşlemleri……128
9.2. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Uyarınca Sit Alanı Olarak İlan Edilen Yerlerin, Hazine Taşınmazları ile Trampası…129
9.3. Hazineye Ait Taşınmazlar Üzerinde Arsa/Kat Karşılığı İnşaat işlemleri……..130
10. 3213 SAYILI MADEN KANUNU……...130

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİ VE HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ EKONOMİYE ETKİLERİNİN ANALİZ EDİLMESİ

1. KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİ……...133
1.1. Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar……...134
1.2. Teşvikten Yararlanacak Yatırımcılar ve Yararlanma Şartları……134
1.3. Teşvik Şekli……135

1.4. Yatırıma Uygun Taşınmazların Maliki İdarelerce Tespiti……136
1.5. Kıymet Takdiri……136
1.6. Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması……137
1.7. Komisyonun Değerlendirmesi……137
1.8. İstihdam……138
1.9. Ön İzin, Sözleşme ve Tescil……138
1.10. İrtifak veya Kullanma İzni Bedelleri……139
1.11. İndirimlerin İptali ve Hasılattan Pay Alınması……140
2. BÜTÇE GELİRLERİNE ETKİSİ……140
3. KENTLEŞME-GECEKONDU VE KONUT PİYASASINA ETKİSİ……141
4. EROZYONLA MÜCADELE VE AĞAÇLANDIRMA ALANLARININ OLUŞTURULMASI……143
5. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ……146
6. YEREL YÖNETİMLER ÜZERİNDEKİ ETKİSİ……147
7. TESİS EDİLEN İRTİFAK HAKLARININ YATIRIMLARA ETKİSİ……148
8. YATIRIM VE İSTİHDAMIN ARTIRILMASI VE BÖLGESEL FARKLILIKLARIN DÜZENLENMESİ……150
9. TARIM VE HAYVANCILIK SEKTÖRÜNÜN GELİŞTİRİLMESİ ……154
10. SANAYİ SEKTÖRÜNÜN GELİŞTİRİLMESİ……156
SONUÇ……158
KAYNAKÇA……165

TABLOLAR

Tablo 1	**:**	Brüt Kira Çarpanına Göre Gayrimenkul Değerinin Tespiti …….	**36**
Tablo 2	**:**	Hazineye Ait Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı …….	**51**
Tablo 3	**:**	Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı …….	**52**
Tablo 4	**:**	Yıllar Bazında (2003-2009) Milli Emlak Gelirleri ……..	**53**
Tablo 5	**:**	2009 Yılında Yapılan Kiralama İşlemleri ……..	**72**
Tablo 6	**:**	2009 Yılında Ağaçlandırma Amacıyla Kiraya Verilen Taşınmazlar ……..	**74**
Tablo 7	**:**	2009 Yılında Tesis Edilen İrtifak Haklarının Sektörel Dağılımı …….	**91**
Tablo 8	**:**	Kıyıda Faaliyet Gösteren Kuruluşlardan 2009 Yılında İller İtibariyle Tahsil Edilen %15 Hazine Payları …….	**92**
Tablo 9	**:**	Bugüne Kadar Tahsis Edilen Taşınmazların Kururmlara Göre Sıralaması …… …….	**94**
Tablo 10	**:**	Türkiye'de Lojman ve Sosyal Tesis Sayılarının İdarelere Göre Dağılımı…….	**95**
Tablo 11	**:**	Harca Esas Değer Üzerinden Satışlar …….	**113**
Tablo 12	**:**	4070 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kesin Satış Sonuçlarının Yıllara Göre Toplam Dağılımı …….	**116**
Tablo 13	**:**	Taşınmaz Satış Gelirleri (2003-2009 Dönemi)…….	**119**
Tablo 14	**:**	2009 Yılında Değişik Yasal Düzenlemelere Göre Yapılan Devirlerin Dağılımı …….	**124**
Tablo 15	**:**	2009 Yılı Sonu İtibariyle Yatırım Amaçlı Verilen Taşınmazlar Karşılığı Yapılması Sağlanan Yatırımların Dağılımı …….	**151**
Tablo 16	**:**	4562 sayılı Kanuna Göre Yıllar İtibariyle Yapılan Bedelsiz Devirler …… …….	**154**

KISALTMALAR

A.e.	Aynı eser
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
A.g.e.	Adı geçen eser
A.Ş.	Anonim Şirket
APK	Araştırma Planlama Koordinasyon
Bkz.	Bakınız
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
MEOP	Milli Emlak Otomasyon Projesi
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
Km²	Kilometrekare
M^2	Metrekare
S.	Sayfa
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TMMOB	Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
Vb.	Ve benzeri
V.s.	Ve sair
TL	Türk Lirası
∑	Toplam

GİRİŞ

Ülkelerin ekonomik kalkınmasının reel olarak gerçekleşmesinin en önemli şartı üretimi artırmaktır. Üretimin artırılması, üretim faktörlerinin bir araya getirilmesine ve bunların etkili ve verimli kullanılmasına bağlı bulunmaktadır.

Üretim faktörlerinin (emek, sermaye, toprak, girişim) bir araya getirilmesinde, dolayısıyla üretimin artırılmasında ve bu sayede de ekonomik kalkınmanın ve büyümenin gerçekleşmesinde, üretim kaynaklarından en kıt ve artırılması hemen hemen imkânsız olan ve ülkemizin geçmişten günümüze uzanan toprak rejimi nedeniyle Devletin önemli miktarda sahip olduğu üretim faktörü olarak toprağın (Hazine taşınmazları) çok önemli katkıları mevcuttur.

Yapılan üretimin ve ortaya çıkan katma değerin görünen yüzünde yer almaması nedeniyle, sağlanan katkının ölçülememesi sorunu ortaya çıksa da, neticede ülke kalkınmasına verilen destek yadsınamaz büyüklükte ve değerdedir.

Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %60'ına sahip bulunan Hazine taşınmazlarının yatırım ve istihdamın teşvikinden, bölgelerarası ekonomik ve sosyal farklılıkların giderilmesine, bütçe açıklarının kapatılmasından, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanmasına, çarpık kentleşmenin önlenmesinden, konut sorununun çözümlenmesine kadar geniş bir yelpazede birçok fonksiyon üstlenmektedir. Bununla beraber getirilen teşvik düzenlemelerinin tanıtımının yapılması ve etkin bir yönetime kavuşturulması durumunda Hazine taşınmaz mallarının Türkiye ekonomisi için daha ciddi ve kalıcı etkilere sahip olacağı yadsınamaz.

Çalışmamızın birinci bölümünde Gayrimenkul değerleme kavramının mahiyeti ve tanımı verilerek taşınmaz mal piyasasının genel özellikleri ve taşınmaz malların değerine etkili olan faktörler (unsurlar) sistematize edilmek suretiyle taşınmazların değerlemesinde en çok uygulanan değer biçme kriter ve yöntemleri üzerinde durulacaktır.

Sosyal, ekonomik ve mali politikaların belli başlı araçları arasında yer alan Hazine taşınmaz mallarının değişik türleri ve kullanım alanları bulunmaktadır. Bu

nedenle, çalışmamızın ikinci bölümünde öncelikle Hazine taşınmazı kavramı açıklığa kavuşturulacak ve kamu malı ile devletin özel malları arasında farkın sebebi ile kamu mallarının türleri ve özellikleri belirtilerek Hazine taşınmaz mallarının miktarı ile bu taşınmazlardan elde edilen gelirlerin parasal büyüklüğü açıklanacak, ayrıca Hazineye ait taşınmaz malların değerlemesinin nasıl yapıldığı, yetkili komisyonların kimlerden oluştuğu ve Hazine taşınmaz mallarının idaresinde karşılaşılan başlıca sorunlara değinilecektir.

Hazine taşınmaz mallarının değerlendirilmesi hususunda uygulanan tahsis, kira, satış, irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi, bedelsiz devir gibi işlemlerin her biri sayısal verilerin yardımıyla rakamsal büyüklükleri ile birlikte üçüncü bölümde irdelenecektir.

Son bölüm olan dördüncü bölümde ise kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisindeki teşvik esasları ile Hazine taşınmaz mallarının ülkemizin istihdam, üretim, büyüme, gelir dağılımı, bölgeler arası dengesizlikler gibi sorunları ile konut, tarım ve hayvancılık, turizm, enerji, sanayi sektörlerine etkilerinden bahsedilerek Hazine taşınmaz mallarının Türkiye ekonomisi üzerinde daha kalıcı ve etkin kazanımları tartışmaya açılacaktır.

Hazine taşınmaz mallarının ülke ekonomisi üzerindeki etkileri ve bu konuda çözüm önerileri ise çalışmamızın sonuç bölümünde açıklanacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

1. DEĞERLEME

Günümüzde gayrimenkul değerlemesi, önemli ekonomik konulardan biri haline gelmiştir. Gayrimenkul piyasası, bir ekonomide motor görevi gören önemli bir piyasadır. Mülk pazarlarının ve sermaye piyasalarının ekonomik büyüme açısından sahip oldukları önem nedeniyle tüm mülk türlerinin, sermaye varlıklarının ve bu pazarlarda alınıp satılan menkul kıymetlerin önemi de oldukça fazladır.

Gayrimenkul değerlemesi, planlı şehirleşmenin yürütülmesi, yerleşme bölgelerinin seçimi, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmesi, kentsel yerleşimlerindeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması, gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güven içinde çalışmasının sağlanması, piyasalardaki fiyat değişiminin izlenebilmesi, gayrimenkullerin alıcı, satıcı ve varisleri ile gayrimenkuller üzerinde hak tesislerinde (kurulmasında) taraflara yol gösterilmesi açısından büyük öneme sahiptir[1].

Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye olan etkilerinin incelenmesi nedeniyle gayrimenkul değerlemesi derinlemesine ele alınarak analiz edilmeyecektir. Ancak Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılması için irtifak hakkı tesis edilmesi, kira ve satış gibi başvurulan yöntemlerin hemen hemen hepsinde gayrimenkul değerleme yöntemlerine başvurulmakta ve rayiç değerinin tespitine çalışılmaktadır. Bu nedenle, çalışmamızın bu bölümünde gayrimenkul değerlemesine değinilecektir.

[1] Aydın Karapınar, 'v.d.', **SPK Gayrimenkul – Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık,** 7. bs., Gazi Kitapevi, 2008. s.3.

1.1. Değer Kavramının İçeriği ve Tanımı

Günümüzde kişi veya kişi gruplarının taşınmaz mala atfettikleri değerler farklıdır. Gerçekten de, taşınmaz mallara verilen değerler değişik unsurlara göre farklılık gösterir. Bunlardan birisi taşınmaz malların miktarı (arzı) ile kişi veya kişilerin ihtiyaçlarıdır (talepleri). Bu ve buna benzer nedenler, taşınmaz malın değerini etkiler. Taşınmaz mallara bakış açısı ne olursa olsun, değerlemede kullanılan ortak ölçü ise günümüzde "para"dır.

O halde bir malın değerini biçmek, değer biçmenin amacına yanıt verecek biçimde, onun tahmini değerini parayla belirlemektir diyebiliriz[2].

Piyasanın durumu ve gidişatı tahmin edildiğinden değer biçmede değer biçmekle görevli kişilerin sübjektif bakış açılarını bertaraf etmek imkansızdır. Dolayısıyla biçilen değer, her zaman kişisel bir hüküm olarak kalmaktadır. Bu nedenle, değer biçme, "belirsizlik koşulları altında tahmin yapma sanatı olarak" tanımlanabilmektedir[3].

Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir[4].

Değer takdiri ile fiyat arasında fark bulunmaktadır. Bu iki kavram arasındaki farkın bilinmesi gerekmektedir. Çünkü bu iki deyim çoğu zaman birbiriyle karıştırılmaktadır. Fiyat, bir malın pazarda değiştirildiği para tutarı, diğer bir deyimle bir malın pazardaki gerçek satış değeridir. Biçilen değer ise, bir mala değerleme uzmanı tarafından biçilmiş para karşılığıdır

[2] Ziya Gökalp Mülayim, **Tarımsal Değer Biçme (Genel Özel Yasal),** Ankara, Yetkin Yayınları, 1994, s.22.
[3] **A.e** s.23
[4] Karapınar**,** 'v.d.', **a.g.e**., s.13.

Bu nedenle, fiyat ile değer takdiri birbirinden farklı kavramlar olup, bir malın fiyatı ile biçilen değeri bazen aynı olabileceği gibi genellikle de farklı olabilmektedir[5].

1.2. Değerin Amaçla İlişkisi

Değer biçmede, amaç önem arz etmektedir. Bir malın biçilen değeri, bakış açısına, duruma ve zamana göre değişebilmektedir.

Değer biçmenin, amacıyla sıkı bir ilişkisi olduğunu şu örnekle açıklayabiliriz.

Her yönüyle birbirine benzer iki yapının pazar değeri veya maliyet değerinin belirlenmesi istenildiğinde, örneğin şehir merkezinde bulunan bir yapının şehir merkezi dışında bulunan yapıdan pazar değeri daha yüksek bulunacaktır. Şayet maliyet değerinin tespiti amaç ise, şehir merkezi dışında bulunan yapının maliyet değeri daha yüksek çıkabilmektedir. Çünkü kent dışındaki yapının malzeme taşıma gideri daha yüksek olacaktır. Görüldüğü gibi, "her bir değer biçmede, değer biçmenin amacı ayrı ise, zaman ve durum aynı olsa dahi, çok büyük bir olasılıkla, ayrı değerler bulunacaktır[6]. Her bir değer malın ayrı bir ekonomik yönüne yanıt olduğu için, öncelikle değer biçmenin amacının ortaya konulması, ondan sonra bu amaca uygun bir yol izlenmesi gerekir.

Bu açıklamalar ışığında; değer biçmede, değer biçme amacının, piyasa durumu ile gidişatının iyice bilinmesi gerekmektedir. Bunun için de; değer biçme ile görevli bulunan kişilerin oldukça derin teknik ve ekonomik bilgilere sahip olmaları yanında piyasa hakkında iyi bilgi ve tahmine sahip olmaları gereklidir.

Değerleme uzmanı malı, değer biçmenin amacını, pazarın özelliklerini ne kadar iyi tanır ve pazarın gidişatını ne kadar iyi tahmin ederse, kuşkusuz ki bulacağı değerde gerçeğe o kadar yakın olacaktır[7].

[5] Mülayim, **a.g.e**., s.21.
[6] **A.e**., s. 22.
[7] **A.e**., s.23.

2. SPK'NIN DEĞERLEMEYE İLİŞKİN DÜZENLEMELERİ

2.1. Değerleme Hizmeti

12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ", 28.07.1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun[8] 15.12.1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22 inci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tebliğ ile sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti verecek şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına, listeden çıkarılmalarına, bu şirketlerin ortaklarının, yöneticilerinin ve bu şirketlerde çalışacak değerleme uzmanlarının niteliklerine ilişkin esaslar belirlenmiş ve bu şirketlerin faaliyetlerini sürdürürken uyacakları kurallar düzenlenmiştir. Ayrıca 02.08.2007 tarihli ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Tebliğ değişikliği ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerleme faaliyetine ilişkin esaslar da düzenlenerek; konut değerlemesi hizmeti ve konut değerleme uzmanlığı Tebliğde tanımlanmıştır.

Ancak Kurul'un yetkisi yalnızca sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi hizmeti verecek şirketler üzerinde olup, bu kapsamın dışındaki gayrimenkul değerleme şirketlerinin Kurul düzenlemelerine uymak gibi bir zorunluluğu bulunmamaktadır.

[8] 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

2.2. Değerleme Tanımları

Söz konusu tebliğ, ülkemizde değerlemeyi bir meslek olarak gören ve değerleme uzmanlarının niteliklerini detaylı biçimde belirleyen ilk yasal düzenlemedir. Tebliğde[9] geçen bazı tanımlara aşağıda yer verilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme: *Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,*

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: *Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,*

Değerleme Uzmanı: *Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,*

Sorumlu Değerleme Uzmanı: *Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket*

[9] Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanlarını,

Gayrimenkul: *22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,*

Konut Değerlemesi: *Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,*

Konut Değerleme Uzmanı: *Sermaye piyasası mevzuatının gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,*

Değerleme Uzman Yardımcısı: *Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,*

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı: *Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,*

Müşteri: *Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,*

İfade eder.

2.3. Aranan Şartlar

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin[10];

a) Anonim şirket olmaları,

b) Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,

c) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,

d) Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 TL olması,

e) Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

f) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

g) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,

h) En az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,

i) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması,

Zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerleme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının taşıması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

[10] 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğe göre şirketlerde aranan şartlardır.

Şirket ihtiyaç duyulması halinde yeterli sayıda değerleme uzman yardımcısı ve konut değerleme uzman yardımcısını istihdam edebilir.

Belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerleme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir.

2.4. Uyulması Gerekli Esaslar

Kurulca listeye alınan gayrimenkul değerleme şirketlerinin faaliyetleri esnasında uyacakları esaslar da Tebliğ'de[11] belirlenmiştir. Bu esaslar şu şekildedir.

- Gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanlarının hazırladıkları değerleme raporları ile ilgili sorumlulukları,
- Değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanlarının çalışmaları sırasında gözetmeleri gereken bağımsızlık ilkesi ve söz konusu bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar,
- Mesleki özen ve titizlik ilkesi,
- Şirketlere ve uzmanların çalışmalarına ilişkin yasaklar,
- Sır saklama yükümlülüğü,
- Müşteriler ile sözleşme yapma zorunluluğu ve sözleşmelerde yer alması gereken unsurlar,
- Uluslararası kuruluşlarla bilgi alışverişi yapılması durumunda buna ilişkin yapılacak sözleşmelerin içermesi gereken hususlar,
- Değerleme sonucunda yapılan raporlamaya ilişkin standartlar ve raporlarda bulunması gereken bilgiler,

Değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerleme yapılmasını

[11] 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğe göre, izin verilen şirketlerce uyulması gereken esaslardır.

veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesi yer almaktadır.

2.5. Gayrimenkul Değerlemesinin Kapsamı

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca üç farklı konuda gayrimenkul değerlemesi yapılması gerekmektedir. Bunlardan birincisi gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aşağıda sayılan işlemleridir:

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,
- Ortaklığa ayni sermaye konulması,

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda sayılan işlemleri dışında, hisse senetleri borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete ayni sermaye olarak koymaları halinde değerleme yapılması zorunludur.

Sermaye Piyasası Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri[12].

[12] SPK Web sitesi, (Çevrimiçi) http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359&submenuheader=-1, 20 Mayıs 2010.

Değerleme şirketlerince hazırlanacak rayiç değer raporlarında Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğde belirlenen esaslar uygulanır.

Kurul tarafından söz konusu tebliğ uyarınca toplam 63 değerleme şirketine izin verilerek listeye alınmıştır[13].

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının en önemli özelliklerinden birisi, portföyde yer alan varlıkların, bunların ekspertizini yapmaya yetkili, yani değerini tespit eden şirketlerce belirli aralıklarla değerlenmesidir. Böylece değerleme günündeki gayrimenkullerin rayiç değeri, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne yansıtılır. Bu değerleme sonuçları şirketin mali tabloları ile birlikte belirli periyotlarla ilan edilir ve şirketin yatırımcılarının, şirketin gerçek değeri hakkında bilgi sahibi olmaları sağlanır[14].

Yatırımcılar basit olarak şirketin varlıklarının rayiç değerleri toplamına şirketin alacakları ve diğer varlıklarını ekleyerek ve bu tutardan borçlarını düşerek şirketin aktif değerini bulabilirler. Net aktif değerin şirketin hisse senedi sayısına bölünmesi halinde ise hisse senetlerinin o gün itibariyle finansal olarak olması gereken değeri bulunur. Ancak, gayrimenkul yatırım ortaklığı hisse senetleri borsada işlem gördüğünden, hisse senedi fiyatları genel ekonomik duruma bağlı olarak net aktif değerinden farklı olarak da oluşabilecektir[15].

Varlıkların ve hakların rayiç değerlerinin tespiti her yıl sonu itibarıyla yapılır. Yılsonu rayiç değer tespit işlemi son üç ay içerisinde herhangi bir şekilde yapılan varlıklar için ihtiyaridir. Ortaklık gerek duyduğunda portföyünün rayiç değerini tespit ettirerek ortaklığın net aktif değerini kamuya açıklayabilir.

---

[13] SPK web sitesi, (Çevrimiçi) http://www.spk.gov.tr/apps/kyd/iletisim.aspx?ctype=gds&show=all, 15 Ocak 2010.

[14] Yusuf Atılgan, **Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlendirilmesinde Kıymet Takdirleri ve Ekspertiz Raporlarının Rolü,** İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayınlanmamış Yeterlik Tezi, 2000, s.139.

[15] SPK web sitesi, (Çevrimiçi) http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=72&fn=72.pdf, 20 Mayıs 2010

Ortaklığın yapacağı portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamalarda tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

3. GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

3.1. Piyasanın Özellikleri

Gayrimenkullerin kullanım biçimi esas olarak arz ve talep güçlerinin etkisi altında rekabet eden faaliyetler tarafından oluşturulur. Talep, belli bir fiyattan veya kira düzeyinden ihtiyaç duyulan taşınmaz miktarıdır.

Gayrimenkul talebi, mevcut veya potansiyel kullanıcılarının kullanımından doğan karlılık veya faydanın yansımasıdır. Kullanımdan elde edilecek yarar ne kadar fazlaysa müstakbel kullanıcının ödemek isteyeceği fiyat yada kira da o kadar yüksek olacaktır. Kapital değerleri yıllık kira değerlerinden türetildiği için kira düzeyi yüksekse kapital değeri de fazla olacaktır. Gayrimenkule yatırım yapanlar, gelecekte daha fazla gelir ve kapital değerindeki artış ihtimalinden yararlanmak için taşınmaz malın o andaki getirisinin düşük olmasını kabul edebilirler.

Bir ülkedeki toplam arazi arzı sabittir. Farklı kullanımlar için toprak arzı artırılabilir. Örneğin tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma, konut amaçlı kullanımdan ticari amaçlı kullanıma geçmesi gibi nedenlerle arzda değişiklik ortaya çıkar. Ancak arazi arzı kısa dönemde sabittir. Arzı belirleyen koşullar (İnşaat teknolojisinin durumu, malzeme kaynakları, elektrik, su gibi alt yapı hizmetlerinin varlığı, ulaşım sistemi gibi) büyük ölçüde sabittir. Çünkü talepteki artış ve azalışlar

karşısında arzın tepkisi yavaştır, bu nedenle kira değerleri ve dolayısıyla taşınmaz mal değerinin ana belirleyicisi taleptir[16].

Gayrimenkullerin değerinin sübjektif olması, her taşınmazın kendine özgü olması, bir kez belli bir yere bağlanan kaynakların taşınamaması, yatırımda zarar etme ihtimali, yeni yer arama ve bulma sürecinin pahalı ve zaman alıcı olması, taşınmaz devrinin masraflı olması, inşaat sektörünün değişen talebe cevap vermekte yavaş olması, alıcı ve satıcıların piyasa bilgilenmelerinin eksik olması, kolay alınıp satılan bir mal olmaması, kullanım biçiminin çok uzun sürede değişmesi gibi nedenlerden dolayı, en az etkin piyasalardan birisi taşınmaz mal piyasasıdır[17].

3.2. Gayrimenkul Değerinin Unsurları

İnsanların duygu düşünceleri, taşınmaza verdikleri maddi manevi değerler, toplumsal, ekonomik, politik ve mali unsurlar gayrimenkul değerini etkileyen önemli unsurlardır. Gayrimenkul değerini belirleyen unsurların, içsel ve dışsal unsurlar olarak ayrıldığını görürüz[18].

İçsel Unsurlar; doğrudan gayrimenkulle ilgili olan özelliklerdir. Bunları fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredebilirlik şeklinde özetleyebiliriz. Taşınmazın konumu, şekli, çevresi hatta manzarası fiziki koşullara örnek olarak verebiliriz.

Dışsal unsurlar; ise doğrudan gayrimenkulle ilgili olmayan, gayrimenkul haricinde çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özelliklerdir. Bunları ekonomik unsurlar, sosyo-kültürel unsurlar ve yasal düzenlemeler olarak belirtilebilir. Kentleşme ve mimari düzenlemeleri sosyo-kültürel unsurlara, piyasadaki cari faiz oranlarını ise ekonomik unsurlara örnek olarak verebiliriz[19].

---

[16] Paul N. Balchin; Jeffrey L. Kieve, **Urban Land Economics**, Londra, 1985, s.10-11.
[17] Bilal Yaman, (Çevrimiçi) http://www.stratejikboyut.com/haber/hazine-tasinmazlarinin-ekonomi-uzerine-etkisi--28079.html, 01.06.2010
[18] Ali Alp, Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finasmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, İMKB, 2004, s.133.
[19] Veli Karakaya, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi Teknikleri, Bu Tekniklerin Uygulama Alanları, Paranın Zaman Değeri ve Faiz Hesapları, Değerlemede Kullanılan İstatistiki Kavramlar(Temel Finans Matematiği)**, Ankara, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Yeterlik Tezi, 2008, s.64.

3.3. Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden Etmenler

Taşınmaz malların her zaman doğru olarak belirlenebilen parasal bir değerinin olduğu aşikardır. Çünkü değeri olan bir şey, bireysel kullanımın öznel bir değerlendirmesine dayanır. Oysa öznel olarak aynı nitelikteki taşınmaz malların çok sayıda bireysel değerlendirmeleri yapılır[20]. Ancak çok sayıdaki bu bireysel değerlendirmelerin, nesnel rayiç değere dönüştürülmesi gerekir. Bu anlamda taşınmaz malın rayiç değerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Taşınmaz malın sahip olduğu nitelik ve özellikler, değeri doğrudan etkilemektedir. Değer tespiti yapılırken baz alınacak temel unsurlardan birisi gayrimenkulün bulunduğu yerin konumudur. Tespit edilen değer, öncelikle taşınmazın konum itibari ile bulunduğu yerin şartlarını ihtiva etmektedir. Bu değer, yöresel etkenler altındadır. Bunun için taşınmaz malın bulunduğu yörenin özelliklerinin iyi analiz edilmesi gerekmektedir[21].

Gerçek anlamda, herhangi bir taşınmaza ait kesin değerin tespit edilmesi mümkün değildir. Çünkü her taşınmaz konumu ve kullanımı itibari ile birçok değişik özellik göstermekte olup bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu özellikler objektif ve sübjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Ancak, taşınmazların kesin değerleri yerine tahmini değerlerini tespit etmek mümkündür. Taşınmaz malların değerini tahmin etmek için değerin oluşumunda etkili olan bütün unsurların (faktörlerin) bilinmesi gerekir[22].

Her bir taşınmaz malın değerinin oluşumunda etkili olan faktörler ve bunların ağırlığı farklı olabilmektedir. Bu faktörleri sistematize etmek güçtür. Ancak taşınmaz malların değerine direkt etki eden ve herkesçe kabul edilebilen temel faktörler bulunmaktadır. Aşağıda bu faktörler sınıflandırılarak belirtilmeye çalışılacaktır.

---

[20] Ömer Faruk Teloğlu, **Gayrimenkul Mevzuatı ve Gayrimenkul Değerlendirmesi İle Gayrimenkul Piyasa Değerinin Belirlenmesinde Yeni Bir Yapısal Düzenleme Olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı,** İstanbul, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Doktora Tezi, 1997, s.60.

[21] Atılgan, **a.g.e**., s.96.

[22] **A.e**.

3.3.1. Taşınmazın Kullanım Amacı

Taşınmaz malın değeri belirlenmeden önce taşınmaz malın sahip olduğu cins ve niteliği kesin olarak saptanmalıdır. Çünkü taşınmaz malın arsa veya arazi vasfında olması, üzerinde yapı, tesis veya diğer muhdesatların olması bu muhdesadın nitelik ve özelliği değerin belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır[23].

Arazi üretimde kullanılan doğal, arsa ise üzerinde inşaat yapılmaya müsait hale getirilmiş toprak parçasıdır[24]. Arsa ve arazi arasındaki ayrıma ilişkin Bakanlar Kurulunun 28.02.1983 tarih ve 83/6122 sayılı kararı ile Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.04.1998 tarih ve 1996/3-1998/1 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaz malın arsa veya arazi olup olmadığı belirlenmelidir.

Kullanım amacı, taşınmaza ekonomik bakımdan etki eden diğer önemli bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Bu amaçla, taşınmazın vasfı belirlendikten sonra konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı olarak kullanılabilirliği taşınmazın ekonomik bir göstergesi olduğundan, taşınmazın üzerinde gerçekleştirilmesi amaçlanan faaliyetin ne ölçüde yerine getirilebileceği analiz edilir.[25].

3.3.2. Taşınmaz Mahallinin Özellikleri

3.3.2.1. Çevresel özellikler

Taşınmaz malın yer aldığı çevrede bulunan sosyal, kültürel ve yeşil alan gibi donatılar değer üzerinde büyük role sahiptir. Özellikle kentleşmenin hızla arttığı günümüzde eğitim (kreş ve çocuk yuvaları, ilköğretim okulları, lise ve meslek okulları, yüksek okullar), sağlık (ana ve çocuk sağlığı, dispanserler, doğum evi, hastaneler), sosyal kuruluşlar (toplantı yerleri, kütüphaneler, kültür siteleri), dini tesisler (cami, kilise gibi) ve yeşil alanların (parklar, çocuk bahçeleri, oyun yerleri,

[23] **A.e.,** s.97.
[24] Orhan Pirler, **Açıklamalı ve Uygulamalı Emlak Vergisi Kanunu**, Bellek Yayınları, 1998, s.154.
[25] Karakaya, **a.g.e**., s.65.

spor alanları) bulunduğu yerlere olan talep, taşınmaz malların değerini de etkilemektedir.

Bununla birlikte, çevresel koşulların gelecekte ne gibi ilerleme ve gelişme kaydedeceği önem arz etmektedir. Önemli merkezlere (alışveriş ve ticaret merkezleri gibi) olan yakınlık, bu merkezlere ulaşımın mevcut olup olmadığı, yapılaşma alanlarında taşınmaz malın gecekondu alanları içinde veya yakınında olması önemli kıstaslardır.

Ayrıca, taşınmaz malın bulunduğu çevrenin hangi sosyal sınıf tarafından rağbet gördüğü de önemli bir faktördür. Gecekondu türü yapılaşmanın yaygın olduğu bir semte nazaran lüks konutların ve apartmanların bulunduğu semtte taşınmaz malların daha değerli olacağı tabiidir.

Bu nedenle; taşınmaz malın bulunduğu çevre ile taşınmaz malın bu çevre ile olan etkileşiminin ve çevrenin sosyo-ekonomik yapısı taşınmaz malın değerini etkileyen unsurlardan birisidir[26].

3.3.2.1.1. Altyapı Durumu

Taşınmaz malın elektrik, su, telefon, kanalizasyon gibi alt yapısının mevcut olup olmadığı gayrimenkul değerlemesinde dikkate alınan bir başka faktördür. inşaat maliyeti yönü ile ortalama bir yapının maliyetinin yaklaşık 1/8'i alt yapı maliyetini oluşturmaktadır.

Nitekim 3194 sayılı İmar Kanunun[27] 23 üncü maddesinde, gelişme alanlarında yapı ruhsatı verilebilmesi, teknik alt yapının tamamlanmış olmasına bağlıdır. Bu nedenle taşınmaz malın değerlendirilmesinde bu maliyetlerin de hesaba katılması gerekmektedir[28].

[26] Atılgan, **a.g.e**., s.102-103.
[27] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[28] Atılgan, **a.g.e**., s.104.

3.3.2.1.2. İklim şartları

Taşınmaz malın bulunduğu yerin iklim şartları ve taşınmaz maldan yararlanma zamanı önemlidir. Sert iklim koşullarının hakim olduğu bir bölgeye nazaran yıl boyu ılıman iklimin yaşandığı bölgelerde taşınmaz maldan istifade süresinin daha uzun olması taşınmaz malların değerini artırıcı bir rol oynamaktadır. Özellikle turizm bölgelerinde bu durum daha belirgindir.

Arazilerde ise, iklim şartlarının rolü daha büyüktür. Kuraklık, dolu, don, rüzgar vb. gibi anormal hava koşulları çok önemli olup topraktan elde edilebilecek mahsul ve gelirleri etkilemektedir[29].

3.3.2.1.3. Nüfus

Bir bölgede oluşan nüfus hararetleri de taşınmazın değerini etkileyen bir unsur olarak karşımıza çıkar. Bunun nedeni arz ve talep kavramı ile ilgilidir. Örneğin bir bölgenin nüfusunun azalması uzun süreden beri devam ediyorsa, azalan talebe bağlı olarak konut fiyatlarında ciddi bir düşüş olması kuvvetle muhtemeldir[30].

3.3.2.2. Yasal Düzenlemeler

Yasal düzenlemeler genellikle taşınmazın kullanımını doğrudan etkileyebilen önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler imar faaliyetlerinden açık bir şekilde etkilenmektedir. Plan ile mevcut taşınmazlara yapı nizamı ve kullanım açısından önemli avantaj ve dezavantajlar sağlandığı gibi, kamulaştırma ile de taşınmazın kamu hizmetlerine doğrudan tahsis edilmesi söz konusudur.

Dolayısıyla, kanun ve yönetmelikler, taşınmazlara ilişkin mülkiyet haklarını kısıtlama veya genişletme tasarrufuna sahip olup, bu tasarruf ile taşınmazları

[29] **A.e.**
[30] Karakaya, **a.g.e**., s.67.

ekonomik açıdan etkilediğinden değerlendirme işleminde dikkate alınmalıdırlar. Medeni Kanundan kaynaklanan tescil gücündeki mutlak hak olan irtifak hakları mülkiyetin değerini negatif yönde etkileyen ve yapılaşma ile diğer kullanımlara sınırlama getiren haklar da değer hesabına katılmalıdır.

3.3.2.2.1. İmar Durumu

İmar faaliyetleri, çoğunluğu kentsel alanlarda olmak üzere ülkenin her yerinde insanların refahı, toplumsal ve ekonomik ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla yeryüzünün fiziksel görünümünü değiştirmeye ve şekillendirmeye yönelik faaliyetlerdir[31].

3194 sayılı İmar Kanununa[32] göre planlar, bölge planları, çevre düzeni planları ve imar planları, imar planları ise nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak hazırlanmaktadır.

Taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi doğrudan ilgilendiren yasal düzenlemelerin, özellikle imarla ilgili mevzuatların değerlendirme esnasında incelenmesi gerekmektedir.

Taşınmaz malın değerini belirlemede en büyük faktör taşınmaz malın imar planı içerisinde ayrıldığı amacı gelmektedir. Bu amaçla taşınmaz malın hangi plan içerisinde yer aldığının öncelikle belirlenmesi ve bu plan içerisinde ayrıldığı amacının tespit edilmesi gerekmektedir. Bunun için taşınmaz malın, yerleşik -meskun- alan (nazım imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alan), gelişme -inkişaf- alanı (nazım imar planında kentin gelişmesine ayrılmış alan) içinde bulunup bulunmadığı, ticaret alanı, sanayi alanı, konut alanı yahut yol, meydan, yeşil saha, park, otopark gibi kamu hizmetleri veya hal, okul, hastane, cami gibi resmi yapı ve tesislere ayrılmış olup olmadığı önem arz etmektedir.

Bunun yanı sıra taşınmaz malın imar planında gösterilen sosyal, kültürel, spor, oyun ve alt yapı alanlarına, (yeşil alanlar, çocuk bahçesi, parklar, piknik ve

[31] Gazi Kapan, **İmar Mevzuatı**, Ankara, Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1998, s.1.
[32] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

eğlence yerleri gibi) yakınlığı ve bu alanlarla ne gibi bağlantısının olduğu değer belirlemede dikkate alınması gerekmektedir[33].

Öte yandan ileriye dönük uzun süreli bir perspektife göre hazırlanan imar planlarının uygulanması bir takım araçların kullanılmasıyla mümkündür. Bunlar, imar programları, kamulaştırma, düzenleme gibi aşamalardan oluşmaktadır.

İmar planlarının gerçekleştirilmesi düşünülen bölümleri; bu bölümlerin belli edilerek bu bölümlerde gerek kamulaştırma gerekse yol, meydan, otopark gibi inşaat giderlerini yaklaşık olarak gösteren ve bunun dağılımını belirten imar programları aracılığıyla yapılmaktadır. 5 yıl içerisinde gerçekleştirilebilecek işler programa alınır. 3194 sayılı İmar Kanununun[34] 18 inci maddesi ile imar planlarının uygulanması amacıyla özel veya kamu mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği genel hizmetlere yetecek ölçüde pay ayrıldıktan sonra mülkiyet durumuna göre yeniden dağıtılmasına imkan vererek arazi ve arsalar düzenlemeye tabi tutulmaktadır. Söz konusu maddenin amacı, imar planları içindeki sosyal donatı alanlarının elde edilmesini kolaylaştırmak binalı ve binasız gayrimenkulleri plan esaslarına uygun ve inşaata elverişli düzgün adalar haline getirmektir.

Düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülür. Ancak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

[33] Atılgan, **a.g.e**., s.113.
[34] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin ikinci fıkrasında açıkça ifade edildiği gibi düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerde meydana gelen değer artışlarının bir karşılığı olarak "düzenleme ortaklık payı" alınmaktadır ve düzenleme sonucu düzenlemeye tabi tutulan yerler yeni imar parseli haline dönüştürülerek konut yapımına hazır hale getirilmektedir. Dolayısıyla düzenlemeye tabi tutulan bir yerin değeri düzenlemeye tabi tutulmayan bir yere göre daha yüksek olacaktır. Çünkü bu düzenleme maddede de ifade edildiği üzere yol, park, otopark gibi umumi hizmetler dolayısıyla taşınmaz malda meydana gelen değer artışlarının karşılığında alınmaktadır. Ayrıca taşınmaz malın çevresinin yeterli sosyal donatılara (düzenleme nedeniyle) sahip olduğunu da göstermektedir.

Bu nedenle; değerlemede düzenlemeye yani 3194 sayılı Kanunun[35] 18 inci maddesinin tatbik edilip edilmediğinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu maddenin tatbik edildiği yerlerde oluşan imar parsellerinin değeri daha yüksek olacaktır.

Aynı zamanda taşınmaz malın parsel cephesi, yapı düzeni (taban alanı, yapı yaklaşım sınırı, kat alanı katsayısı, ayrık nizam, blok nizam, bitişik nizam v.s.) gibi hususlar dikkate alınarak yapılacak yapıda uyulması gereken sınırlamaların belirlenmesi gerekmektedir. Bu sınırlamalar taşınmaz malın değerini olumlu yahut olumsuz yönde etkilemektedir. Burada en belirgin olan imar planının, kaç kata müsaade ettiğidir.

Değeri belirlenecek olan parselin tabi olduğu yapı düzeninin belirlenebilmesi için parselin imar planındaki, bina ve inşaat emsalini, gabarisini, konturlarını, bahçe mesafesini, yapı nizamını ve üstündeki tabi olduğu yapılanma şartlarını ifade eden onaylı imar durumu belgesinin ilgili belediyeden temin edilmesi gerekir.

Taşınmaz değerinin belirlenmesinde etkili olan diğer etkenlerle birlikte taşınmaz malın imar durumu dikkate alınarak değerini olumsuz veya olumlu etkileyen bütün faktörlerin ayrıntılı bir şekilde saptanması ve her bir hususun değerlendirmedeki rolünün somut olarak ortaya konulması emsaline göre eksik

[35] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

yahut üstün yönlerinin belirlenerek bunların fonksiyonlarının kesin olarak değerlendirmede gösterilmesi gerekmektedir.[36]

3.3.2.2.2. Hukuki Kısıtlamalar

Taşınmaz malın değerini etkileyen önemli diğer bir husus da taşınmaz mal üzerinde hukuki bir kısıtlamanın olup olmadığıdır. Taşınmaz mal üzerinde hukuki bir kısıtlamanın olup olmadığı tapu kütüğündeki kayıtların incelenmesi ile anlaşılır. Gayrimenkulün intifa, sükna gibi irtifak hakkı tesisine, icraya veya ipoteğe v.b. işlemlere konu olması halinde söz konusu işlemlerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi gerekir. Aksi halde hukuki bir sonuç doğurmaz[37].

3.3.2.3. Taşınmaz Sahiplerinin Kişisel Özellikleri

Taşınmaz mahallindeki diğer taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri de değerleme de önem arz etmektedir. Bu kişilerin davranış biçimleri, komşuluk ilişkileri, maddi ve manevi güçleri toplum içindeki popülariteleri yasalara karşı davranış biçimleri, sosyal ve ekonomik gelişmelere katkıları gibi özellikler taşınmaz mahalline çekicilik kazandıran diğer sübjektif değerler olarak göz önünde bulundurulur. Özellikle ülkemizde, toplumda belli bir seviyedeki devlet adamı, sanatçı, işadamı, v.b. kişilerin sahip oldukları taşınmaz mahallerinin birim değerlerinde diğerlerine nazaran büyük bir artış olduğu gözlenmektedir. Bu tür kişilerin özellikleri bölgeye talebi arttırdığından, taşınmazlarda bir değer değişimi söz konusu olmaktadır[38].

3.3.2.4. Taşınmazın Konumu

Taşınmaz malın yönünün güneye doğru olması, imar yönü ile yol cephesinin fazla olması, yapılacak yapının güneş ışığı alması, uydu kent içinde yahut site içerisinde bulunup bulunmaması, yerleşik alan (meskun alan) yahut gelişme (inkişaf) alanı dahilinde olup olmaması gibi unsurlar değerin belirlenmesinde önemli rol

[36] Atılgan, **a.g.e**., s.114-115
[37] Karakaya, **a.g.e**., s.70.
[38] **A.e.**, s.71.

oynamaktadır. Tarımsal faaliyete konu edilen arazinin sulama kaynağına, ulaşım yollarına, pazara yakın olup olmaması da taşınmazın değerini etkilemektedir.

Ayrıca; gelir elde etme, yatırım yapma, barınma gibi maddi kaynaklı taleplerin yanı sıra belli bir sosyal statü sahibi olma, huzur bulma gibi nedenlerden dolayı da taşınmaz mallar talep edilebilmektedir.

Değer takdirinde taşınmaz malın rahatlığını arttıran ve değerini yükselten deniz, göl, ana cadde, yeşil alan, meydan, şehir manzarasının vb. bulunup bulunmadığı belirlenerek değer biçilirken bu hususların göz önüne alınması gerekmektedir[39].

3.3.2.4.1. Manzara

Diğer özellikleri ve yüzölçümü aynı olmakla beraber şehir, göl, orman, manzaralı olan, sıcak bölgelerde esinti alan yerde olan bir taşınmaz malın değeri daha yüksek olacaktır.

Bu tür taşınmaz mallarda en belirgin özellik taşınmaz malın diğer niteliklerinin yanı sıra konumu ile paralellik arz eden sahip bulunduğu manzaraya olan taleptir. Talepteki artış, taşınmaz malların değerini artırmaktadır. Taşınmaz malların değer artışındaki örnek İstanbul'da boğaz manzaralı yerlerde görülmektedir. Tadilat gerektirecek kadar bakımsız mutfak, banyo fayansları yıpranmış, kapı ve pencereleri kabarmış, parkeleri eskimiş daireler, boğaz manzarası nedeniyle trilyonluk bir fiyatla satışa sunulabilmektedir[40].

3.3.2.4.2. Ulaşım

Ulaşım sorunlarının günbegün büyüdüğü zamanımızda yaşam mekanları, şehir merkezlerine ulaşımı yakın uydu kent alanları olarak belirlenmektedir. Şehir merkezine olan mesafeler ise reklâmlar ile kamufle edilmeye çalışılmaktadır. Taşınmaz malın kullanım amacına göre konut, sanayi, ticaret alanlarına olan

[39] Atılgan, **a.g.e**., s.102.
[40] **A.e**.

yakınlığı bu alanlara olan ulaşım imkânı, değerlemede, arz ve talebe göre dikkate alınmalıdır[41].

Taşınmazın kullanım amacına bağlı olmakla birlikte; ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından faal olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara taşınmazın daha yakın olması arzu edilir. Ulaşım ağından, kamu hizmeti veren merkezi yerlerden maksimum şekilde yararlanmak, taşınmazın konumu ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle okul, çocuk bahçesi, market, pazar yeri, iş yeri, otopark sahası, terminal, yeşil alan, şehir merkezi vb. yerlere olan mesafelerin kısa olması ekonomik ve sosyal açıdan kişilere avantaj sağlar. Dolayısıyla, bu tür yerlere olan uzaklık ile taşınmazın değeri arasında ters bir orantı olduğu kabul edilir.

Bununla birlikte, taşınmaza zarar verebilecek nitelikteki, sağlıksız, kirli, gürültülü bölgelerden ve insan hayatını tehdit eden her türlü kamu ve özel mülkiyetteki tesislerden bu taşınmaza olan uzaklık ile taşınmaz değeri arasında doğru bir orantı olduğu kabul edilir. Örneğin taşınmazın bulunduğu mahalde havayı kirleten bir fabrikanın olması değeri düşüren bir etken olarak karşımıza çıkar.

Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık: Toplu-taşıma durakları, terminal, otopark, sinema, tiyatro, spor alanları, çocuk bahçesi, eğlence yerleri ve kültür merkezlerine, hastane, sağlık ocağı gibi sağlık merkezlerine, valilik veya belediye gibi temel binalarına olan uzaklıklar,

Alış-veriş merkezlerine olan mesafe: Bölgedeki açık veya kapalı pazaryeri, market, bakkal, büfe, eczane vb. ticari birimlere olan uzaklıklar,

Eğitim ve ibadet alanlarına olan mesafe: Anaokulu, kreş, ilk ve orta dereceli okullar, üniversite, vakıf, kütüphane, okuma salonları, cami, kilise vb. ibadet merkezlerine olan uzaklıklar,

Rekreasyon alanlarına olan mesafe: Gezinti yolları, piknik alanları, sahiller, yeşili yoğun alanlar, park ve bahçelere olan uzaklıklar,

[41] **A.e.,** s.103.

Sağlıksız ve zararlı bölgelerden olan uzaklığı: Alt yapısı olmayan, az gelişmiş bölgelere, ıslah edilmemiş akarsu alanlarına, çevre sağlığı açısından zararlı olabilecek çöp boşaltım alanlarına, havagazı üretim ve kullanım alanlarına, benzin istasyonlarına, sanayi artıklarının toplandığı alanlara, endüstriyel faaliyet gösteren birimlere, jeolojik sakıncalı alanlara, trafo ve enerji nakil hatlarına, emniyet açısından sakıncalı ve suç işleme oranı yüksek olan bölgelere uzaklıklar,

Tarihi alanlara olan mesafe: Özellikle turizm açısından bakıldığında, taşınmazın tarihi yerlere yakın olması o taşınmaza ek bir kullanım hakkı verebilir. Bunun yanında tarihi bölgenin bakım özelliğine göre taşınmazın olumsuz olarak etkileneceği gözardı edilmemelidir[42].

3.3.2.4.3. Gürültü

Yoğun trafiğin bulunduğu havaalanı, karayolları, kavşaklar, demiryolları, eğlence merkezleri gibi gürültü üreten sahalara ve kirli havanın yoğun olduğu bölgelere olan uzaklıklar değere etki etmektedir.

3.3.2.5. Mevzi Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu yer itibari ile sahip olduğu geometrik ve fiziksel yapı ve bunlara bağlı olarak da kullanım büyüklüğündeki değişkenler ekonomik açıdan taşınmaz değerini etkileyebilecek özelliklerdir. Bundan dolayı taşınmazın mevzi özellikleri bakımından da irdelenmesi gerekmektedir.

3.3.2.5.1. Topoğrafik yapı

Taşınmazın sahip olduğu eğim, değerlendirme işlemlerinde daima önemli bir faktör olarak dikkate alınmaktadır. Eğim, genellikle tarım arazilerinde verimi, arsalarda ise inşaat alanı ve hacmini etkileyen ekonomik bir faktör olduğundan, değerlendirme işleminde dikkate alınır. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara göre daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli

[42] Karakaya, **a.g.e**., s.72-73.

yüzeye sahip bir imar parseli ayrıca inşaat masraflarını da artırabilmektedir. Bu nedenle eğim ile değer arasında ters bir orantı vardır. Eğim doğrudan topoğrafik yapıyla ilişkili olduğundan, topoğrafyanın geometrik olarak tanımlanması gerekir. Arazi yüzeyinde yapılacak ölçümler ile ortalama eğim hesaplanır ve önceden yapılacak bir eğim sınıflandırması ile topografyaya karşılık gelecek değer tespit edilir[43].

3.3.2.5.2. Jeolojik Durumu

Taşınmazın jeolojik yapısı ve yapı inşasına elverişli olup olmaması da değeri etkileyen bir diğer faktördür. İnşaatta elverişlilik açısından taşınmazın zemin yapısı ve mukavemet gücü irdelenir. Genellikle imar parselleri için söz konusu olan bir özelliktir. İnşaat sahasında yapılacak bir kazı veya dolgu işlemi, zemin durumuna göre ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir. Örneğin, taşınmazın zemin yapısının kayalık ve bataklık olması durumunda buraya yapılacak masraf diğer taşınmazlara nazaran çok daha farklı olacaktır. Zemin durumu ekonomik açıdan taşınmazı etkileyeceğinden, değerlendirmede dikkate alınması gerekli bir özelliktir.

Yapılaşma şartlarının başında jeoloji mühendislerince düzenlenen yapılaşmaya uygunluk belgesinin alınması gerekmektedir. Jeolojik yapı toprağın verimliliğini belirleme açısından da önemlidir[44].

Taşınmaz malın deprem bölgesinde yahut heyelan riski taşıyan bölgede yer alması taşınmaz malın değerini olumsuz yönde etkilemektedir. 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde milletçe yaşadığımız deprem felaketi acısı da gösterdi ki deprem bölgelerinde yer alan taşınmaz mallara olan talep azalmakta ve dolayısıyla bu taşınmaz malların (diğer bölgelerde yer alan taşınmaz mallara göre nitelik ve diğer özellik açısından aynı veya daha üstün özelliklere sahip olmasına karşın) değeri olumsuz yönde etkilenmektedir.

[43] **A.e.**, s.74.
[44] **A.e.**, s.74-75.

3.3.2.5.3. Parselin Şekli, Genişliği

Özellikle üzerinde tesis olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak olan inşaat bedelini etkileyebilecek vasıfta olabilir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarlarının girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti arttırdığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşu parseller ile hukuksal ilişkiye (tevhit, şuyulandırma, sınır düzeltilmesi gibi) girmeye zorlayarak parsel değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir[45].

Arazinin genişliği genellikle dekar değerini etkiler. Dekar başına gelirleri aynı olan iki araziye, genişliğe göre talep farklı olmaktadır. Bu yönden göz önüne alınması gereken en önemli ilke şudur: Her bölgede, tarım şeklinin en iyi uygulandığı bir işletme arazisi genişliği bulunmaktadır. Örneğin dağ, tepe veya ovada, az veya çok el emeği isteyen tarım yapılan yerlerde, dar veya geniş arazilerle karşılaşırız. Bu bölgelerin her biri için ortalama bir çiftçi ailesinin iş gücüne en uygun ortalama arazi genişlikleri vardır. Kural olarak, normal tarımın yapılabileceği ortalama genişlikteki bir araziye talep daha fazla olacak ve dolayısıyla bu arazi, dekar başına daha yüksek fiyatla satılacaktır[46].

3.3.2.5.4. Cephe Kullanımı

Özellikle ticari amaçla kullanılacak nitelikteki arsa ve arazilerin yol ile cephe genişlikleri büyük önem taşımaktadır. Ulaşım, vitrin büyüklüğü, yükleme ve boşaltmanın rahat bir şekilde yerine getirilmesi cephe hattının genişliği ile doğru orantılıdır. Ayrıca değerlendirmeye esas olacak arsa veya arazi üzerinde bu türden varsa irtifak hakları da ayrıca dikkate alınmalıdır[47].

[45] **A.e**., s.75.
[46] Atılgan, **a.g.e**., s.106.
[47] Karakaya, **a.g.e**., s.76.

4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değer biçmede kullanılan yönteme, değer ölçme yöntemi veya kriteri denir. Bir taşınmaz malın değerini belirlemek için değişik yöntemler uygulanabilir. Değerleme yapan bilirkişilerin, bu yöntemler arasında malın cinsine, değer biçmenin amacına ve pazar durumuna en uygun yöntemi seçmesi gerekir. Örneğin bir maldan elde edilebilecek gelirlere göre değer biçme kriteri bazı mallar için uygun olduğu halde bazı taşınmaz mallar için uygun olmayabilmektedir.

Değerleme yöntemlerini aşağıdaki başlıklar altında toplayabiliriz.

- Pazar Değeri veya Emsal Yöntemi; Alım-satım fiyatı esası üzerinden değer biçme
- Maliyet Analizi veya yöntemi; Maliyet esası üzerinden değer biçme
- Gelirlerin Kapitalizasyonu veya Finansal Yöntem; Gelir esası üzerinden değer biçme
- İkame fiyatı yöntemi; İkame fiyatı esası üzerinden değer biçme
- Dönüşüm Fiyatı Yöntemi; Arsa ve Üzerindeki yapının ayrı ayrı hesaplanarak değer biçme
- Tamamlayıcı Değer Yöntemi; Tamamlayıcı değer üzerinden değer biçme

Gerek sermaye piyasası kurulunca yetki verilen gerekse piyasada gayrimenkul ekspertiz ve danışmanlık hizmeti sunan şirketlerce gayrimenkul ekspertizinde gayrimenkulün değerini etkileyen imar durumu, çevresi, konumu, ulaşım durumu, alt yapı durumu gibi faktörler göz önüne alınarak gayrimenkule değer tespiti yapılmaktadır. Yapılan değer tespitinde de genellikle (isimler farklı olmakla beraber) üç yöntem üzerinde ittifak edilmektedir. Bu yöntemleri;

- Pazar Değeri veya Emsal Yöntemi
- Maliyet Analiz veya Yöntemi
- Gelirlerin Kapitalizasyonu veya Finansal yöntem

Olarak sınıflandırabiliriz. Bu yöntemler ile gayrimenkulün kullanım amacına uygun alım-satım değerinin yani rayiç bedelinin tespiti hedeflenmektedir. Ekspertiz

ve danışmanlık şirketleri tarafından bu doğrultuda yöntemler geliştirmekte taşınmaz malın rayiç bedelinin tespitine yönelik etkili olabilecek faktörler ayrıntılı olarak ekspertiz raporlarında gösterilerek analiz edilmektedir[48]. Uygulamada esas itibariyle her zaman, malın bugünkü ve gelecekteki durumunu ve pazar koşullarına uygun bir yöntemin izlenilmesi gerekmektedir.

Bir malın değerini biçmede ilk başta değer biçmenin amacına ve taşınmazın cinsine göre (bina, arsa ve arazilerde farklı yöntemler uygulanabilmektedir) en uygun değer biçme yöntemi saptanmalı ondan sonra değer biçmedeki diğer evrelere geçilmelidir. Değer biçilirken bu yöntemlerden yalnız bir tanesi uygulanabileceği gibi bazı karmaşık değer biçmede birden fazla yöntem aynı anda uygulanabilmektedir[49].

4.1. Pazar Fiyatı Yöntemi

Bu yöntem, bir malın pazardaki olası fiyatını esas alarak, ona değer biçmektir. Yani bir malın ait olduğu kategorideki mallara o anda belli bir pazarda olan arz ve talebe göre malın değerinin biçilmesidir. Pazar fiyatı kriteri uygulamada en çok kullanılan kriterlerden biridir.

Pazar fiyatı kriteri, bir kez kullanılabilen malların değerlerinin biçilmesinde kolaylıkla uygulanabilir. Böyle bir malın pazar değeri, aynı mal için saptanan “pazar fiyatları serisinde” cinsi ve kalitesine göre yeri bulunarak biçilir. Şayet saptanan gerçek pazar fiyatları, değerini biçtiğimiz malın satılacağı pazara ve değer biçtiğimiz zamana ait ise o zaman biçilen fiyat, o mal için pazarda gerçekleşme olasılığı en fazla olan fiyattır[50].

Emsal araştırmasında öncelikle emsal taşınmaz malların satış tarihi, satış fiyatı ve diğer niteliklerini (yüzölçümü, cinsi vb.) içeren tapu kaydı temin edilmeli ve emsal alınacak taşınmazın mümkün olduğunca satışa sunulacak taşınmaz mala nitelik ve konum bakımından yakın olmasına ve yakın bir tarihte değerlendirilmiş olanının seçilmesine özen gösterilmelidir.

---

[48] Atılgan, **a.g.e**., s.152-153.
[49] **A.e.**, s.14.
[50] **A.e.**

Taşınmaz mallar için pazar fiyatının oluştuğu en iyi yer ihalelerdir. Bu itibarla, emsal olarak alınacak taşınmaz mallar belirlenirken öncelikle kıymet takdirinde bulunulacak taşınmazın bulunduğu yerde, yakın tarihte ihale sonucu satışı gerçekleştirilen taşınmazın bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır. Yakın tarihlerde satışı gerçekleştirilen taşınmaz malın bulunmaması durumunda tarafların serbest iradeleri ile oluşan fiyatlar esas olduğundan izale-i şuyu satışları, belediyece yapılan taşınmaz mal satışı, özelleştirme işlemleri sırasında yapılan satışlar araştırılmalıdır[51].

Genellikle ülkemizde pazar fiyatları çok dinamiktir. Taşınır ve taşınmaz bütün malların fiyatları yıldan yıla büyük değişiklikler göstermekte ve sürekli artmaktadır.

Örneğin Konya Ovasında 100 dekarlık bir kıraç bir arazinin değerinin biçilmesi isteniyor. Şayet değeri biçilmek istenilen arazinin bulunduğu bölgede, son zamanlarda satışı gerçekleşen arazilerin fiyatları mevcut ise değer biçen uzmanca, pazar fiyatı kriteri uygulanarak arazinin değeri biçilebilir. Değeri biçilecek araziye ait diğer özellikler katılmaksızın, değer biçen uzmanca Konya Ovasında yapılmış olan kıraç arazi satışlarından bir dekar kıraç arazinin ortalama satış fiyatı tespit edilir ve bunu değerini biçmek istediği arazinin dekar sayısı ile çarpar.

Değeri biçilen arazinin bulunduğu bölgede son 3 ay içerisinde 20, 40, 50, 100 dekardan oluşan 4 parça arazi; 20.000, 50.000, 80.000, 200.000 TL'ye satılmış olsunlar(farklı yıllarda satılmış olanlarda zaman düzeltilmesi yapılarak bugünkü değeri bulunur). Bu durumda satışların dekar değeri:

$$\frac{20.000 + 50.000 + 80.000 + 200.000}{20 + 40 + 50 + 100} = 1.666.666,7 \text{ TL.}$$

Olarak tespit edilir. Böylece yakın zamanda o bölgede satılan kıraç arazilerin dekar başına ortalama fiyatı belirlenmiş olur. Satılacak kıraç arazinin satış fiyatının

[51] **A.e.**, s.158-159.

belirlenmesinde bu ortalama kıraç arazi satış fiyatları bir ölçü olarak kullanılabilir[52]. Burada önemli olan değerlemesi yapılacak taşınmazın niteliklerine uygun olan yani emsal olabilecek taşınmazların satış fiyatlarının belirlenmesidir.

Öte yandan, emsal taşınmaz malın, değerlemeye alınan taşınmaza göre hangi oranda üstün veya eksik değerde olduğu açıkça gösterilmelidir. Bu şekilde taşınmaz malın değeri hesaplanarak kıymet takdir kararında açık bir biçimde dayanaklarıyla birlikte gösterilmelidir[53].

4.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi; piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülklerin değerlemesinde, karşılaştırılabilir satış verisi olmayan, alışılmışın dışında ve pazarı olmayan, gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde yegâne yöntemdir[54]. Maliyet yöntemi, pazar fiyatı kriteri kadar değilse de, birçok özel durumlarda kullanılmaktadır.

Bir mala sahip oluncaya kadar bir kişinin yapmış olduğu veya yapacağı giderlerin toplamına ekonomide o malın maliyeti denir.

Maliyet yöntemi bir çok özel durumlarda uygulanabilir. Örneğin arazi sermayesinde yapılan bir ıslahın (su kanalı, kuyu vb.) değeri veya bir binanın değeri maliyet kriterine göre bulunabilir. Maliyet kriteri sadece o malın maliyet bedelinin belirlenmesine yardımcı olmakta olup, pazar fiyatı kriteri ile ayrıca desteklenmesi gerekmektedir[55].

Maliyet yönteminde taşınmaz mala sahip oluncaya kadarki yapılan giderlerden yola çıkılmaktadır. Bu yaklaşım daha çok binalar için uygulanır.

---

[52] **A.e.,** s.15.
[53] **A.e.**, s.159.
[54] Berna Ayça Nuhoğlu, **Gayrimenkul Değerleme**, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.42.
[55] Atılgan, **a.g.e**., s.15-16.

İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile m² normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması ile bulunur. M² normal inşaat bedelleri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu[56] uyarınca, binaların kullanış tarzları, inşaat nevi'leri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca müştereken bütçe yılının başında yayınlanmaktadır. M² normal inşaat bedeline kalorifer tesisatı farkı için %8, asansör tesisatı farkı için %6, klima farkı için %8 ilave yapılır. Tespit edilen maliyet m² birim bedelinden binanın yaşına göre yıpranma payı indirimi yapılarak %25 müteahhit karı ilave edilir. Ayrıca, binanın nitelik ve özelliğine göre diğer ilave ve indirimler yapılır (bodrum kat yahut deniz cepheli olma gibi). Binanın arsa (veya arsa payı) değeri ayrıca tespit edilir[57].

Maliyet yönteminde arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanır. Maliyet yöntemi, yapılanması yeni veya çok az yıpranmış, yeni veya teklif aşamasındaki inşaatların projelerinin değerlemesinde kullanılır. Yöntem, özellikle yapı değerlerinin ayrı ayrı belirlendiği sigortacılık uygulamalarında kullanışlıdır.

Maliyet yönteminde, gayrimenkulün sürüm değeri (GD), arsa değeri (AD) ve yapı maliyet tutarı (MT) ve yıpranma (Y) bileşenlerine ayrılarak işlem yapılır.

Yani;

$GD = AD + (MT – Y)$

Maliyet yöntemi eklenti ve yenilemelerde, fizibilite çalışmalarında, arsa ve yapının ayrı ayrı değerlemesinin gerektiği durumlarda güvenilirdir. Ancak yapılar eskiyse, en yüksek ve en iyi kullanımdan uzaksa, piyasa verileriyle desteklenmiyorsa yöntemin güvenilirliği azalır.

Maliyet yöntemiyle değer tespit adımları söyle özetlenebilir:

1. Boşmuş gibi arsa değeri karşılaştırma yöntemiyle belirlenir.
2. Değerleme günündeki dolaylı ve doğrudan maliyetler belirlenir.
3. Yüklenici karı belirlenir.

[56] 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 11.08.1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[57] Atılgan, **a.g.e**., s.23.

4. 2. ve 3. adım toplanarak yapı maliyeti belirlenir.
5. Birikmiş yıpranma (amortisman) belirlenir.
6. Yapı maliyetinden yıpranma düşülür (2 + 3 – 5)
7. Arsa değeri ve yıpranma düşülmüş yapı maliyeti toplanarak gayrimenkulün sürüm değeri bulunur (1+ 6).[58]

4.3. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Gayrimenkulün değeri yalnızca getirdiği gelire göre belirlenebiliyorsa gelir yöntemi uygulanır. Bu yöntemle değerleme uzmanı değerlemeye konu taşınmaz malın ilerde muhtemel olabilecek gelirlerini inceleyerek değer tahmini yapmaya çalışır. Sağlanan gelecek yararlar, üçüncü şahısların fiziki emlakin tamamını yada bir kısmını kullanmalarına veya sahip olmalarına karşılık olarak alınan nakit şeklindedir[59]. Bu yöntem, kişinin güncel parasını gelecekte elde etmeyi planladığı gelirle değiştirmesi olarak ta açıklanabilir. Bu yöntem ilerde elde edilebilecek muhtemel gelirlerin bir oranla bu gün ne kadar edebileceğini gösterir.

Gelir getiren gayrimenkulün (kiralık konut ya da işyeri) net geliri gelir yöntemiyle değere dönüştürülür. Net gelir, gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, gayrimenkulün boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. İşletme giderleri; emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklâm-ilan gibi giderlerdir.

Gelir yöntemi; güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde, binasının yaşlı olduğu, bu nedenle maliyet yönteminin güvensiz olacağı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde ve diğer yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde kullanılır. Ticari gayrimenkullerde ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir[60].

Bu kritere göre bir malın değeri, o maldan ilerde elde edileceği varsayılan gelirler ile doğru orantılıdır. Bu yöntemle taşınmaz malların değeri, arazi ve binalar

[58] Nuhoğlu, **a.g.e.,** s.42-43.
[59] Mustafa Öztürk, Gelir Getiren Emlak Değerlemesi, **Journal Of Yaşar University**, (Çevrimiçi) http://joy.yasar.edu.tr/makale/no10_vol3/12_ozturk.pdf, 20 Mayıs 2010
[60] Ahmet, Açlar, Çağdaş, Volkan, **Taşınmaz Değerlemesi**, TMMOB, 2002, s.166.

için farklı usuller uygulanarak bulunur. Bu nedenle söz konusu yöntem arazi ve binalar için ayrı ayrı açıklanacaktır. Arazilerin değeri kapitalizasyon faiz oranına göre Binaların değeri ise brüt aylık çarpanına (oranına) göre bulunur. Her ne kadar kapitalizasyon faiz oranına göre binalar için değerlemede yapılabilir ise de uygulamada pek kullanılmadığı görülmektedir.

4.3.1. Arazilere Değer Biçme

Bir araziye değer biçmede, arazinin saptanan ortalama gelirinin kapitalizasyonunun esas alınmasıdır. Diğer bir deyimle değer biçilen araziden ilerde elde edilecek gelirlerin kapitalizasyonu formüllerine göre değer biçme aşağıdaki gibi hesaplanır. Bu formül:

$$D = \frac{s}{f}$$ senelik sabit gelirlerin kapitilizasyonu formülü.

s : Senelik gelir

D : Taşınmazın Değeri

f : Kapitalizasyon faiz oranı

Örneğin bu kritere göre bir arazinin değeri biçilecek olsa, bu değer, arazinin ortalama yıllık gelirinin (rantının), arazi sermayelerinin pazardaki ortalama kapitalizasyon faiz oranına bölünmesiyle bulunur.

Burada faiz oranı denilmeyip kapitalizasyon faiz oranı denilmesinin nedeni şudur; faiz, genel olarak sermayelerin kullanılma hakkıdır; kapitalizasyon faizi ise, sadece araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkıdır.

Örnek;

Ortalama olarak senelik 10.000.-TL'lik ürün elde edilen bir arazinin değerinin biçilmesi isteniyor. Burada senelik ortalama gelir belli olduğuna göre, kapitalizasyon faiz oranı araştırılır. Böyle bir arazi için kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak

saptanır[61]. Bu durumda D= s/f formülüne göre D= 10.000/0.05 = 200.000. TL değer biçilir.

Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması;

Kapitalizasyon faizi arazinin rantı ile değeri arasındaki orandır. Değeri biçilen arazinin bulunduğu bölgede değer biçildiği zaman yürürlükte olan ortalama kapitalizasyon faizi oranı aranır. Bunun için çok yeni ve benzer birçok gerçek arazi satış fiyatlarının bilinmesi gerekmektedir. Yeter sayıda arazinin satış fiyatları ve bunların rantları bilindiğine göre ortalama kapitalizasyon faiz oranı şöyle bulunur.

$$\frac{R1+R2+R3+.....+Rn}{D1+D2+D3+.....+Dn} = \frac{\sum R}{\sum D} = f$$

D1, D2, D3,.....Dn : Satış fiyatları

R1, R2, R3,.....Rn : Rant, Gelir

f : Kapitalizasyon faiz oranı.

Bu yolun uygulanması için birçok arazinin gerçek satış fiyatlarının bilinmesi gerekmektedir. Bunu bilmek her zaman kolay olmamaktadır. Ancak yine de değer biçmede kapitalizasyon faiz oranının saptanmasında bugün için kullanılabilecek en doğru ve tek yol budur. Bu biçimde bulunan oran da ortalama kapitalizasyon faiz oranı olup bunun, değer biçilen araziye uydurulması gerekmektedir. Bu amaçla değer biçen uzman veya bilirkişi değer biçilen taşınmaz malın kapitalizasyon faiz oranını etkileyen niteliklerini (arazinin genişliği, sulu veya susuz oluşu, ekilebilecek ürünler, konumu, kente uzaklığı, tarımsal amaçlı alt yapı olanakları, sosyal güvence vb.) dikkate alarak değerlendirir[62].

[61] Burada %5 kapitilizasyon oranı örnek olarak verilmiştir. Bu oran bölgeden bölgeye ve hatta araziden araziye değişebilir. %3 olabileceği gibi %10 da olabilir. Değer biçmede bu değişmenin göz önünde bulundurulması gereklidir.

[62] Atılgan, **a.g.e**., s.16-18.

Yerleşmiş uygulama ve Yargıtay İçtihatlarına göre, Türkiye'nin coğrafi konumu, iklim koşulları, toprak yapısı ve verimliliğe etkili olan diğer unsurlar dikkate alınarak, kapitalizasyon faizinin %3 ila %15 arasında olabileceği kabul edilmiştir[63].

4.3.2. Binalara Değer Biçme

Kira geliri elde edilen taşınmazların değerlemesinde kullanılabilen bir yöntemdir. Bu yöntemde benzer nitelikteki yakın zamanda satışı gerçekleşmiş gayrimenkullerin satış fiyatları ile yıllık brüt kira gelirleri tespit edilerek, yıllık elde edilen brüt kira gelirlerinin kaç katına satıldıkları tespit edilir. Daha sonra ortalama brüt kira çarpanı bulunur. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yıllık brüt kira geliri ile ortalama çarpan çarpıldığında ilgili gayrimenkulün değerine ulaşılır. Örnek Tablo 1'de gösterilmiştir.

TABLO 1: Brüt Kira Çarpanına Göre Gayrimenkul Değerinin Tespiti

Gayrimenkul	Satış Fiyatı TL (A)	Kira TL (B)	Brüt Kira Çarpanı (C) = (A)/(B)
1	120.000	10.000	12
2	150.000	13.000	11,538
3	100.000	9.000	11,11
4	195.000	17.000	11,47
5	135.000	10.500	12,857
6	?	12.000	

Buna göre 6 no'lu gayrimenkulün değerini hesaplayalım. Ortalama Brüt Kira Çarpanı= (12+11,538+11,11+11,47+12,857)/5 = 11,795

6 No'lu Gayrimenkulün değeri = 12.000 x 11,795 = 141.540 TL olarak hesaplanır[64].

[63] Sait, Rezaki, 'v.d.', **Kamulaştırma Davaları**, C:I, Ankara, Turhan Kitapevi, 1999, s.285.
[64] Karapınar, 'v.d.', **a.g.e**., s.66-67.

Ancak, gerçek alım-satım değerinin tespit edilebilmesi için, gelir yönteminin pazar yöntemi ve maliyet yöntemi ile desteklenmesi gerekmektedir. Değerleme yapılan zamana ve dışsal faktörlere göre bir yaklaşıma diğerlerinden daha fazla ağırlık vermek gerekebilir.

İKİNCİ BÖLÜM
HAZİNE TAŞINMAZ MALLARI KONUSUNDA GENEL BİLGİ, DEĞERLEMESİ VE YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

1. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARI KONUSUNDA GENEL BİLGİ

Devlet, kamu hizmetlerinin karşılanmasında bu hizmetlerin öznel aracı olan personel ve örgütlenme yanında, söz konusu hizmetlerin nesnel aracı olan çeşitli türdeki mallara da ihtiyaç duymaktadır[1].

Gerek kamu hizmetlerinin karşılanmasında kullanılsın, gerek halkın kullanımında olsun, gerekse hiçbir hizmet ve işte kullanılmasın veya finansal amaçlı olarak gelirinden faydalanılsın tüm devlet malları hukuksal bakımdan özel mülkiyetteki mallardan farklı olduğu gibi kendi aralarında da farklılıklar göstermektedir. Örneğin kamu hizmetlerine tahsis edilmiş bulunan bir okul veya hastane, kamunun (halkın) ortak yararlanmasına açık bir park veya deniz kıyısı, idareye gelir sağlayan kiralanabilir bir tarım arazisi birbirinden farklı nitelikteki mallardır. Keza koruma altına alınan kültür ve tabiat varlıkları, mülkiyete elverişli olmayan deniz, akarsu, hava sahası ve frekans hatları gibi kamusal alanlar da değişik kategorilerdeki şeylerdir[2].

Kamu hizmetlerine dolaylı ya da dolaysız hizmet eden bu mallar konusunda Türk Hukukunda tam bir belirsizlik söz konusudur. Bu konuda sistematik ve genel bir kanun yoktur. Çeşitli kanunlara serpiştirilen ve birbirleriyle bağlantısız hükümlerle bazı konular düzenlenmeye çalışılmaktadır. Yargısal kararlar ve bilimsel öğretide de tam bir uyum mevcut değildir[3].

---

[1] İlhami Söyler, **Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi**, Ankara, Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Başkanlığı, Yayın No:2005/368, 2005, s. 9.
[2] **A.e**.
[3] Sadık Kırbaş, **Devlet Malları**, 2.bs., Ankara, Adım Yayıncılık, 1988, s. 13.

Hazineye ait taşınmazların Türkiye ekonomisi üzerindeki etkilerine başlamadan önce, Hazine, Hazine taşınmazı kavramı, tanımı, çeşitleri, özellikleri, büyüklüğü ve bu taşınmazlardan elde edilen gelir miktarı gibi konuların açıklanmasında yarar bulunmaktadır.

1.1. Kullanılan Kavramlar

1.1.1. Hazine Kavramı

Dilimize Arapça'dan geçen ve çok yaygın kullanım alanı olan Hazine kelimesinin, mali hukukumuz açısından ayrı bir anlamı vardır. "Devlet malının, Devlet parasının saklandığı yer" için kullanılan bu kelime, ilk zamanlarda, dilimizde de aynı anlamda kullanılmıştır. Ancak, Devlet teşkilatının büyümesi, gelişmesi ve modernleşmesi sonucu, Hazine kelimesinin de anlam ve kapsamı değişmiştir[4].

Hazine; genel bütçe ile idare edilen kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından Devlet tüzel kişiliğinin adıdır[5].

1.1.2. Hazine Taşınmazları Kavramı

Söz konusu kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı veya niteliği itibariyle Hazine adına kaydedilebilir taşınmaz mallara da Hazine taşınmaz malı denilmektedir.

Hazine ve hazine taşınmazı için, kanunlarımızda değişik kelimeler kullanılmıştır: Emlak-ı metruke, emlak-ı emiriye, emlak-ı milliye, maliyeye ait, devlete ait, maliye hazinesi, milli emlak…hatta 3.3.1340 tarih ve 431 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde de görüleceği üzere, "millet" kelimesi Hazine anlamında kullanılmıştır[6]

---

[4] Selahaddin Kardeş, **Hazine Malları**, Ankara, Maliye Bakanlığı APK Başkanlığı, Yayın No:1999/350, 1999, s.1.
[5] Selahaddin Kardeş, **Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü**, Ankara, Maliye Bakanlığı APK Başkanlığı, Yayın No:2004/364, 2004, s.341.
[6] Kardeş, **Hazine Malları**, s.1.

Kadastro sonrası Hazine adına tespit edilerek tapuda Hazine adına tescil edilen veya Hazine adına tescil edilebilir nitelikteki taşınmazlara Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar denilmektedir.

Bu çalışmamızın kapsamına Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların yanı sıra Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallar da dahildir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun[7] 715 inci maddesinde, "Sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan mallar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Hilafı sabit olmadıkça, menfaati umuma ait sular ile ziraata elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar kimsenin mülkü değildir." denilerek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin neler olduğu belirtilmiştir. Buna göre, menfaati umuma ait olan yerler ile kayalar, tepeler, dağlar, bunlardan çıkan kaynaklar ve tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Ancak, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar Medeni Kanunun 715 inci maddesinde sayılan yerler ile sınırlı değildir. Anayasada kıyıların ve ormanların, ayrıca tabii servet ve kaynakların da özel mülkiyete konu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden oldukları hüküm altına alınmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların nitelikleri arasındaki fark yukarıdaki gibi olmakla beraber, bu çalışmamızın ileriki bölümlerinde her ikisi için de Hazine taşınmazları tabiri kullanılacak, sadece gerektiğinde Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ayrımından faydalanılacaktır.

1.2. Hazine Taşınmazlarının Türleri

Çalışmamızda, gerek Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların gerekse Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların birlikte incelenecek

[7] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

olmasına ve hepsine birden “Hazine taşınmaz malları” denilecek olmasına rağmen, yine de bu taşınmaz malların bir ayrımının yapılmasına gerek vardır.

Türkiye’de bilimsel öğreti Fransız Hukukunun da etkisiyle devlet mallarının kamu malları ve devletin özel malları olmak üzere ikili bir sınıflandırmaya tabi tutulmasında genellikle birleşmektedir[8]. Biz de aşağıda bu sınıflandırmaya değineceğiz.

1.2.1. Kamu Malları

Kamu mallarını düzenleyen bir kanun günümüze kadar çıkarılmamıştır. Bununla birlikte kamu malları kavramını ve hukuki durumunu sağlıklı bir temele dayandırabilmek için öncelikle, hangi malların kamu malı olduğu veya olmadığı şeklinde ayrıma tabi tutulmasının ve neden böyle bir ayrıma ihtiyaç duyulduğunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Böyle bir ayırım yapılmalıdır. Çünkü esas olan toplum yararıdır ve bunu sağlayabilmek de kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene tabi kılınması ile mümkün olabilecektir.

Kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene oturtulmasının temeli, bu mallardan kamunun ortak ve eşit şekilde yararlanmasını, kamu hizmetlerinin kesintisiz sürdürülmesini, milli servetin ve kültürün korunmasını sağlamaktır. Bunlara kişilerin tecavüz ve müdahalede bulunmaları veya bunları herhangi bir şekilde iktisap etmeleri, toplum yararına aykırı düşer, tatmininde kamu yararı bulunan toplumsal bir ihtiyacı karşılayan kamu hizmetlerinin işlemesine engel olur[9].

Bu nedenle, doğrudan doğruya kamunun kullanmasına açık olan mallar ile bir kamu hizmetine tahsis edilmiş bulunan malları bazı ayrıcalıklı hukuk kurallarına tabi tutma zorunluluğu vardır.

Kamunun ihtiyacı ve menfaatlerinin karşılanması, kamu hizmetlerinin maddi vasıtalarını oluşturan malların özel mülkiyet rejiminden ayrı olarak kamu malı

[8] Kırbaş, **a.g.e.**, s. 17.
[9] Selim Kılıç, **Hazine Taşınmaz Mallarının Ülkenin Ekonomik Kalkınması Yönünde Değerlendirilmesi**, İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Yeterlik Tezi, 2001, s.10.

sayılması, özel bir korumaya tabi tutulması ve fertlerin bunlardan gereken ölçüde faydalanmasının sağlanması için ayrı hükümlere tabi tutulması bir zorunluluktur.

Bu zorunluluk, bu tür eşyaya özel hukukun, mülkiyet ve ayni haklar rejimi dışında, idare hukukuna özel bir rejimin uygulanmasını gerektirir. Fakat bu kurallar, toplu ve kanunlaştırılmış değildir, daha ziyade doktrin ve içtihat sahasında doğmuş ve gelişmiştir.

Kamu mallarının diğer mallardan ayrılması ve özel bir rejime tabi tutulması gerekliliği, hangi malların bu kategoriye dahil edileceğine dair kapsamı belirleme ve bunun sonucunda bir kamu malları tanımı yapma gerekliliğini beraberinde getirmektedir[10].

Devletin mal varlığını ifade etmek üzere mevzuatta ve doktrinde terminolojik birliğin sağlanamadığı görülmektedir. Aynı kavramı ifade etmek için Kamu Malı, İdare Malları, Amme Emlaki, Kamusal Alan, Milli Emlak, Devlet Malları gibi terimlerin kullanıldığı görülmektedir. Aslında tüm terimler, doğrudan doğruya veya dolaylı olarak kullanılması ve yararlanılması kamuya ait malları ifade etmek için kullanılmaktadır. Ancak, idarenin bu malları tek bir kategoride toplanmaz. Çünkü toplum bu mallardan aynı şekilde ve aynı ölçüde yararlanamaz. Ayrıca, bunların kamunun yararlanmasına, kullanmasına ve kamu hizmetlerine tahsisleri de farklı olmaktadır. Diğer bir farklılık da, idarenin bu mallar üzerindeki yetkisinin ölçüsünden kaynaklanmaktadır. Nitekim denizler, sahiller, kiraya verilen bir bina veya arsa bir hizmete tahsis edilmiş okul veya hastane, demiryolu, karayolu kamu hizmetinin yürütülmesi açısından aynı rolü üstlenmedikleri gibi, eşit önemde de değildir.

Onar (1967)'a göre Devlet mallarından bir kısmının ayrı bir kategori oluşturması ve özel mülkiyet rejiminden ayrı bir takım hükümlere bağlı olması görüşü, kamu hizmeti anlayışıyla paralel bir surette gelişmekte ve genişlemektedir. Kamu hizmetlerinin özel faaliyetler karşısında arz ettiği özellikler, bunların hukuki bakımdan da ayrı bir rejime bağlı kılınmasını zorunlu hale getirmiştir. Özellikle bazı hizmetlerde, hizmetle onun vasıtası olan taşınmaz mal birbirinden ayrılması

[10] Tufan Büyükuzun, **Milli Emlak Yönetiminin Ormanların Tabi Olduğu Hukuksal Düzen İle İlişkisi**, İzmir,Maliye Bakanlığı, Yayınlanmamış Yeterlik Tezi, 2000, s.66.

imkânsız derecede kaynaşmıştır. Yani o taşınmaz mal olmaz veya belirli bir şekilde bulunmazsa kamu hizmetinin yürütülmesi imkânsız hale gelmektedir[11].

Devlet mallarının hepsi aynı hukuki mahiyette olmadığı için aynı hukuki rejime de tabi olamazlar. Bu mallar arasındaki fark, onların maddi mahiyet ve bünyelerinden çok tahsis edilme ve kullanılma yönlerinde ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan, kamu malı kavramı kesin ve değişmez olmayıp kamu malı sayılan şeyler de sınırlı değildir.

Kamu hizmetlerinin teknik gerekleri, evvelce kamu malı sayılmasına gerek duyulmayan bir mala bu niteliği verebilir. Kamu malları sadece taşınmaz mallardan ibaret olmayıp tarihi, sınai, bedii mahiyetleri veya belirli bir kamu hizmetiyle olan bağlılıkları sonucu menkul mallar da kamu malı kategorisine girebilirler. Kamu malı mefhumu genişledikçe bu kategoriye giren malların da artacağı tabiidir[12].

Kamu malları herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan veya devlet veya bir kamu tüzel kişisi tarafından herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen veya kamu görevlerinin yerine getirilmesine doğrudan doğruya hizmet eden mallardır[13]. Ancak bu mallar istisnai olarak gelir amaçlı olarak da değerlendirilebilmektedir[14].

Kamu malları konusunda oldukça farklı tanımlar vardır. Birbirinden oldukça farklı unsurlardan oluşan bir şeyi tanımlamak oldukça zordur. Verilebilecek tanımların eksik yanları olabilir. Bir tanım vermek yerine kullanılan kavramın ne anlama geldiğini ve içeriğinin ne olduğunu bilmek daha yararlı olacaktır.

---

[11] Kılıç, **a.g.e.**, s.11.
[12] Ş.Ekrem Erdoğan, Teoride Kamu Taşınmaz Malları, **XIV.Türkiye Maliye Sempozyumu,** Bildiri Eskişehir, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları No:1176/165, Anadolu Üniversitesi Basımevi, 2000, s.47-48.
[13] Abdurrahman Akdoğan, Sadık Kırbaş, Saygın Eyüpgiller, **Açıklamalı Maliye ve Vergi Sözlüğü**, Ankara, Birlik Yayınları, No: 3/1, 1986, s.100.
[14] Söyler, **a.g.e**., s.39.

1.2.1.1. Kamu Mallarının Sınıflandırılması

Hukukumuzda kamu malı kavramı geniş kapsamlıdır. Bu kavram içerisine, herkesin veya belirli bir topluluğun kullanma ve yararlanmasına tahsis edilen yol, köprü, meydan, mer'a gibi orta malları; kamu hizmetlerinin yürütülmesi için tahsis edilen ve hizmetin esaslı unsurunu oluşturan okul, hastane, hükümet konağı, cezaevi gibi hizmet malları; doğal nitelikleri gereği herkesin kullanma ve yararlanmasına açık olan genel sular, madenler, kıyılar, dağlar, tarıma elverişli olmayan yerler gibi sahipsiz mallar girer[15].

1.2.1.1.1. Sahipsiz Mallar

Sahipsiz mallar, doğal özelliklerinin bir sonucu olarak, doğrudan doğruya herkesin ortak kullanımına açık olan yerlerdir. Kamunun ortak kullanma ve yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık oldukları için ayrıca tahsis işlemine gerek bulunmamaktadır.

Ancak sahipsiz mal kavramını, özel hukuktaki sahibi olmayan eşyadan ayırmak gerekir. Bu kavramla, özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin sahipliğinde (mülkiyetinde) olmayan malların anlaşılması gerekir[16].

4721 sayılı Medeni Kanunun[17] 715 inci maddesinde sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan malların Devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu belirtilerek ziraata elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar, sahipsiz mallara örnek olarak sayılmıştır. Ancak sahipsiz mallar maddede sayılanlarla sınırlı değildir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun[18] 16 ncı maddesinin (c) bendinde; "Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel

[15] Erdoğan, **a.g.e**., s.59.
[16] Söyler, **a.g.e**., s.43-44.
[17] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[18] 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 09.07.1987 tarih ve 19512 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır." denilmek suretiyle benzer hükme yer verilmiştir.

Sahipsiz mallar kategorisi doğal nitelikleri gereği kamu mallarının karakteristik özelliklerini taşırlar. Bu kategoride sayılan malların ortak özelliklerinin "özel mülkiyete elverişli olmayan mallar" olduğu ifade edilmektedir[19].

1.2.1.1.2. Orta Malları

Orta malları, Devletçe herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen yada kadimden beri kamunun müşterek olarak yararlanmasına açık olan mallardır.

Orta malları Medeni Kanunda "menfaati umuma ait mallar" şeklinde ifadesini bulmuş ve bu malların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir.

Orta malları, herkesin yararlanma ve kullanımına açık olabilecekleri gibi sadece belirli bir topluluğun yararlanma ve kullanımına da açık olabilir. Örneğin, mera ve yaylakların kullanma hakkı belli bir topluluğa ait olduğu halde yol, meydan, panayır, pazar yerleri gibi alanların kullanma hakkı herkese aittir.

1.2.1.1.3. Hizmet Malları

Kamu hizmet malları, bir kamu hizmetine, o hizmetin unsurunu oluşturacak biçimde bağlanmış olan taşınmaz mallardır[20]. Örneğin, karakol, hükümet konağı, belediye, okul binaları, hastane, kütüphane ve benzeri hizmet malları ilgili oldukları kamu hizmetinin bir öğesidirler.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar bir kamu hizmetinin görülebilmesi için, hizmeti yapacak kamu idarelerine ve köy tüzel kişiliklerine hizmet süresince, ücretsiz olarak, kullanımlarına verilmesiyle hizmet malları haline,

[19] Söyler, **a.g.e**., s.44.
[20] Kırbaş, **a.g.e**., s.31.

dolayısıyla kamu malı haline gelirler. Tahsisin kaldırılması durumunda ise, taşınmazı tekrar özel mülkiyete konu olabilecek hale getirir.

1.2.1.2. Kamu Mallarının Hukuksal Nitelikleri

Kamu malları, gerek doğal nitelikleri, gerek bir kamu hizmetine tahsisleri, gerekse bilinmeyen zamandan beri kullanılmaları nedeniyle kamunun ortak yararına, kullanımına veya hizmetine ayrılmış yerlerdir.

Kamu mallarının bu mahiyetleri gereği bir takım özellikleri bulunmaktadır [21].

Devletin, "kamu malları" bağlamındaki taşınmaz mallarla ilgili hakkının niteliği konusunda doktrinde bir birlik bulunmamakla beraber, Türk hukukundaki egemen görüş, özel hukuk açısından anılan taşınmaz mallar üzerinde Devletin mülkiyet hakkının bulunmadığı noktasındadır. Kuşkusuz, aksi görüşte olanlar da vardır. Yargı, verdiği değişik zamanlardaki kararlarında, doktrindeki çoğunluk görüşünü benimsemiş olup, Devletin kamu taşınmaz malları üzerindeki hakkının, Medeni Hukuk yönünden değil, Kamu Hukuku bakımından ele alınması gerektiğini ve dolayısıyla bunun bir "kamu mülkiyeti" olduğunu kabul ve teyit etmiştir.

Kamu taşınmaz mallarının hukuksal nitelikleri genel olarak aşağıdaki gibi sıralanır[22].

- Devir ve ferağ edilemez,
- Kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemez,
- Haczedilemez,
- Yasayla öngörülmedikçe üzerinde ayni hak kurulamaz,
- Tapu siciline tescil edilemez,
- Kamulaştırılamaz,
- Vergi ve resimden muaftır,

[21] Söyler, **a.g.e**., s.46.
[22] Mehmet Emin Palamut, Kamu Ekonomisinde Devlet Taşınmazları ve Tabi Oldukları Hukuksal Rejim Hakkında Bir Değerlendirme**, XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu,** Eskişehir, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları No:165, Anadolu Üniversitesi Basımevi, 2000, s.63.
.

- Özel korumaya tabidir.

1.2.2. Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar

Hazineye ait taşınmaz mallar ile devlete ait mallar arasında bazı farklar vardır. Kamu hukukunda böyle bir ayrım için kriterler mevcut olmamakla birlikte bu iki kavramın karıştırılmaması gerekir.

1.2.2.1. Genel Olarak Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Mallar

Devletin özel malları hakkında kural olarak özel hukuktaki mülkiyet hakkına ilişkin hükümler uygulanmakla birlikte, tam anlamıyla özel hukuk hükümlerine tabi tutulmayıp, bir takım istisnai kuralların da uygulanması söz konusudur.

Devletin özel mallarına istisnai olarak idare hukuku kurallarının uygulanması, bu mallar üzerindeki devletin mülkiyet hakkından başka denetim ve gözetim yetkisinden kaynaklanmaktadır[23].

Hazine taşınmaz malları dediğimiz taşınmaz malların büyük bir kısmı kamu malı olmasına rağmen tamamının kamu malı olduğunu söylemek mümkün değildir.

Devlet bir tüzel kişi olarak bazı malların maliki olabilir. Ancak, malın Devlete intikal etmiş olması ona kamu malı niteliğini kazandırmaz. Kamu malı niteliğinin kazanılabilmesi için bazı işlemlerin yapılmasına ihtiyaç vardır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar, kamunun yararlanmasına ve kamu hizmetlerine tahsis edilmemiş olan Devlete ait taşınmaz mallardır.

Devlet bu taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkından doğan bütün iktidar ve yetkilere sahiptir. Halkın bunları doğrudan doğruya kullanma yetkisi yoktur. Bu taşınmaz mallar, gelirleri ile kamuya dolaylı olarak yarar sağlayan taşınmaz

[23] Söyler, **a.g.e**, s.56.

mallardır. Bu taşınmaz malların kullanış şekilleri ve halkın bunlardan yararlanma usulleri ilgili tüzel kişiler tarafından belirlenir. Bunların gelirleri ise kamu hizmetlerine tahsis edilir. Örnek vermek gerekirse, Hazinenin mülkiyetinde bulunan bir kültür arazisi kamu malı değildir. Bu nedenle de kamunun serbestçe kullanma ve yararlanma yetkisi ve/veya hakkı yoktur. Belirli koşulları yerine getiren (toprağa muhtaç olma gibi) kişiler Hazine ile sözleşme yapmak suretiyle bunlardan yararlanabilirler. Ayrıca bu yerlerin satışı veya üzerinde mülkiyetin gayri ayni hak tesisi de mümkündür. Kısaca, bu gibi yerlerde Devletin durumu, Medeni Kanundaki mülkiyet hakkı sahibinin durumundan farklı değildir. Bu nedenle Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar, tamamıyla özel hukuk hükümlerine tabidir.

Hukukumuzda Devletin özel malı-kamu malı ayırımını gösterir bir kriter de mevcut değildir. Ancak, Devlete ait olup da kamunun yararlanmasına, kamu hizmetlerine tahsis edilmemiş olan ve nitelikleri gereği özel mülkiyete konu olabilecek malların Devletin özel mülkü sayılması mümkün görülmektedir.

Burada "Devletin özel malları" kavramının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Kamu hizmetlerinin yürütülmesinde doğrudan doğruya bir rol oynamayan, halkın yararlanmasına tahsis edilmemiş ve yalnız sağladıkları gelir nedeniyle kamu yararı sağlayan mallara Devletin özel malları dendiğini görmekteyiz[24]. Bu tanımda Devletin özel malları, kamu kurum ve kuruluşlarının tamamının sahip oldukları malları ifade etmektedir. Dolayısıyla burada Devlet kavramı geniş anlamda kullanılmaktadır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar kavramı ise Devletin özel malları kavramından daha dar kapsamlıdır. "Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar kavramı" çalışmamızda 5018 sayılı Kanun[25] gereği genel bütçeli kuruluşların sahip oldukları ve tapuda "Maliye Hazinesi", "Hazine", "Maliye" gibi adlarla kayıtlı olan taşınmaz malları ifade etmek için kullanılacaktır. Bir başka ifadeyle genel bütçeye dahil olmayan idarelerin sahip oldukları taşınmaz mallar bu ifadeye dahil değildir.

[24] Kırbaş, **a.g.e**., s.32.
[25] 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar tabiri bu anlamda sadece Maliye Hazinesi adına tapuda kayıtlı veya niteliği itibarıyla Hazine adına kaydedilebilir malları kapsamaktadır. Ancak, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile kamu mallarını ayırt etmedeki en önemli ölçüt, özel malların bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olmasıdır. Bu durumda, Hazinenin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz mal herhangi bir kamu hizmetine tahsis edildiğinde kamu malı niteliğini kazanacaktır[26].

Dolayısıyla, tahsis işlemi ile Hazinenin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz mal, hizmet malına yani kamu malına dönüşür. Aynı şekilde, bir hizmet malı da kamu hizmetine olan tahsisinin kaldırılmasıyla Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mal hüviyetini alır.

1.2.2.2. Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Malların Hukuksal Nitelikleri

Devletin özel malları, oldukça farklı bir görünüm sergilemektedirler. Zira bu mallar, her ne kadar özel hukukun uygulama alanına girmekte ise de bir yönüyle de kamu (idare) hukukunun uygulama alanına dahil bulunmaktadırlar. Daha açık bir ifade ile dış ilişkilerde özel hukuk kuralları, iç ilişkilerde de kamu hukuku kuralları geçerlidir. Sözgelimi, bir devlet arazisine yapılan haksız tecavüz için adli (asliye ceza) mahkemeye başvurulması, malın dış ilişkisini; buna karşın söz konusu malın satışının devlet ihale mevzuatına göre yapılmasına yönelik idari işlemler ise malın iç ilişkisini ifade etmektedir[27].

Hukuksal açıdan Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla ilgili dış ilişkilerde özel hukuk kuralları, iç ilişkilerde de kamu hukuku kurallarının geçerli olduğu söylenebilir.

[26] Kılıç, **a.g.e**., s.17.
[27] Söyler**, a.g.e**., s. 57-58.

Örneğin, Hazinenin özel mülkiyetindeki bir kültür arazisine bir müdahale olduğunda, idare mütecavizi defetmek için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun[28] 75 inci maddesine göre o taşınmaz malın bulunduğu mahallin mülki amirine müracaat edebileceği gibi, normal Medeni Hukuk prosedürü içerisinde adli makamlara başvurarak "Tecavüzün men'i davası" da açabilir.

Bununla beraber Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların hukuksal nitelikleri şunlardır:

- Haczedilemezler.
- Karşılıksız devir ve ferağ edilemezler.
- Devlet adına tapu siciline tescil edilirler.
- Alınıp satılmaları ve yönetimleri özel hükümlere tabidir.
- Kamu hizmetine tahsis edilmeleri halinde kamu malına dönüşürler.

1.3. Hazine Taşınmazlarının Büyüklüğü ve Bu Taşınmaz Mallardan Elde Edilen Gelirler

Hazine taşınmazları denilen hazinenin mülkiyetinde olan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların adet ve yüzölçüm itibariyle dağılımı, Türkiye yüzölçümüne oranı ve bu taşınmazlardan elde edilen gelirin büyüklüğü aşağıda açıklanmıştır.

1.3.1. Hazine Taşınmaz Mallarının Büyüklüğü

Hazine taşınmaz mallarının yönetimi 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu[29] çerçevesinde Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararname[30] ile Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğünde tüm İl ve ilçelerde

[28] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[29] 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[30] 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 14.12.1983 tarih ve 18251 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

örgütlenerek kendisine verilen görevi yerine getirmektedir. Ancak ilerde bahsedileceği gibi Hazine taşınmaz mallarının yönetimi konusunda diğer bazı kamu kurum ve kuruluşları da söz sahibidir.

Türkiye genelinde 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz sayısı 3.110.357 adet olup, yüzölçümü 175.373.961.741,20 m²'dir[31].

TABLO 2: Hazineye Ait Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı[32]

Cins Adı	Adet	Oran (%)	Yüzölçümü (m^2)	Oran (%)
Bina	113.786	3,66	567.570.208,00	0,32
Arsa	383.069	12,32	1.315.120.649,11	0,75
Arazi	691.483	22,23	25.050.589.890	14,28
Bağ-Bahçe	163.097	5,24	745.014.015,58	0,42
Tarla	1.187.194	38,17	16.767.916.332,19	9,56
Orman	324.881	10,45	127.507.891.516,78	72,71
Orta Malları	77.359	2,49	2.400.986.385,70	1,37
Su ve Su Ürünü Alanları	163.703	5,26	833.779.117,02	0,48
Maden ve Ocak Alanları	1.418	0,05	135.531.521,32	0,08
Deniz Dolgu Alanları	617	0,02	5.369.794,84	0,00
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3.750	0,12	44.192.311,05	0,03
Toplam	**3.110.357**	**100,00**	**175.373.961.741,20**	**100,00**

Ayrıca, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların dışında; herhangi bir nedenle herhangi bir işleme konu olan, tespit gören v.s. Devletin hüküm ve tasarrufu

[31] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.4. (Çevrimiçi) www.milliemlak.gov.tr, 20 Mayıs 2010
[32] **A.e.**

altında bulunan 64.282 adet ve mülkiyet ihtilafları v.s. nedenlerle Hazine ile ilişikli 103.153 adet olmak üzere toplam 3.277.792 adet taşınmazın yönetimi ile ilgili çalışmaları yürütmektedir.

TABLO 3: Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı[33]

Taşınmazın Tipi	Adedi	Toplam Adet İçindeki Payı (%)	Yüzölçüm Toplamı	Toplam Yüzölçüm İçindeki Payı (%)
Tescilli	3.110.357	94,89	175.373.961.741	94,76
Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında	60.282	1,96	4.805.060.553	2,60
Hazine İle İlişikli	103.153	3,15	4.897.633.468	2,65
TOPLAM	**3.277.792**	**100,00**	**185.076.655.762**	**100,00**

Söz konusu rakamsal büyüklükler aşağıdaki şekilde yorumlanabilir.

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan 8. Beş Yıllık kalkınma Planı ve diğer ilgili kurumlarca yapılan çalışmalarda;

Türkiye yüzölçümü 815.000 km², kadastrolanacak alan yani Kadastro çalışmalarına konu olabilecek alan 500.000 km².

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan, diğer bir değişle kadastro çalışması yapılmasına gerek duyulmayan alan 315.000 km² olarak ifade edilmektedir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 315.000 km²'lik bu alana, Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazları ilave ettiğimizde 315.000 + 175.373 = 490.373 km²

[33] **A.e.**, s.8.

taşınmaz, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %60,16'sı Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yönetilmektedir[34].

Hazine taşınmazları üzerinde, satış, kiralama, trampa, tahsis, bedelsiz devir, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi gibi hukuki tasarruflarda bulunulmaktadır. İleriki bölümlerde söz konusu hukuki tasarruflar tek tek ele alınarak ekonomik etkileri analiz edilecektir.

1.3.2. Hazine Taşınmaz Mallarından Elde Edilen Gelirlerinin Parasal Büyüklüğü

2003-2009 yılları arasında Hazine taşınmaz mallarından elde edilen bütçe gelirleri aşağıdaki gibidir[35].

TABLO 4: Yıllar Bazında (2003-2009) Milli Emlak Gelirleri (1000 TL)

Yıllar	Bütçe Hedefi	Taşınmaz Satış Gelirleri	Taşınmaz İdare Gelirleri	Toplam	Bir Önceki Yıla Göre Artış Oranı(%)	Yıllık Gerçekleşme Oranı (%)
2003	883.850	183.650	318.569	502.219	0,00	56,82
2004	877.999	158.617	375.559	534.176	6,36	60,84
2005	756.280	228.548	425.371	653.919	22,42	86,47
2006	895.000	313.334	621.501	934.835	42,96	104,45
2007	1.115.147	231.148	680.373	911.521	-2,49	81,74
2008	1.193.300	214.765	729.060	943.825	3,54	79,09
2009	1.349.801	214.991	809.152	1.024,1	8,51	75,87

Türkiye'nin yüzölçümünün yaklaşık % 60,16'sına sahip olan Hazine taşınmaz mallarının idaresinden düşük miktarda gelir elde edildiği görülmektedir. Bu nedenle,

[34] **A.e.**
[35] **A.e.**, s.102.

söz konusu taşınmaz malların daha rasyonel değerlendirilebilmesi halinde gelirlerin de artacağı muhakkaktır.

2. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ DEĞERLEMESİNDE GENEL HÜKÜMLER

Devlet İhale Kanununun 1'inci maddesi ile genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri aynı hak tesisi ve taşıma işlerinin bu kanunda yazılan hükümlere göre yürütüleceği belirtilerek kanunun kapsamı tayin edilmiştir[36].

Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılması için irtifak hakkı tesis edilmesi, kira ve satış gibi başvurulan yöntemlerin hemen hemen hepsinde taşınmazın rayiç değerinin önemli bir yer tutması ve ekonomik etkilerinin ortaya konabilmesi için Hazineye ait taşınmaz malların değerlemesi önem arz etmektedir.

Bu bölümde, Hazine taşınmaz mallarının değerlendirilmesiyle ilgili olarak öncelikle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda[37] kıymet takdirine ilişkin bazı hükümler açıklandıktan sonra Hazine taşınmaz mallarının değerlendirilme biçimlerine değinilecektir.

2.1. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

Kanun ve yönetmeliklerde belirtilen esaslara göre Hazine taşınmazlarına kıymet takdirinde bulunulmaktadır. "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik"in[38] 12 nci maddesine göre;

- Tahmin edilen bedel, İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın

[36] Yusuf Atılgan, **Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlendirilmesinde Kıymet Takdirleri ve Ekspertiz Raporlarının Rolü,** İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayınlanmamış Yeterlik Tezi, 2000, s.34.
[37] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[38] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

Ancak bu bedel;

a) Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

b) Kullanma izni veya irtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden,

c) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onundan,

ç) Kirada ise ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

az olmamak üzere tespit ve takdir edilir. Ancak, irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir. Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla, tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlar için ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş, sonraki yıllar için yüzde elli indirim uygulanarak; aynı amaçla yapılacak kiralamalarda ise ilk yıl bedeli ihale bedeline, sonraki yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde elli indirim uygulanarak tahsil edilir.

Ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelinin yüzde yirmisidir. Fiili kullanım olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.

Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

- İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.
- Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa[39] tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa[40] tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.
- Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

Öte yandan, 4706 sayılı "Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un[41] 7 nci maddesinin 6 ncı 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

[39] 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 22.01.2002 tarih ve 24648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[40] 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[41] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

dikkate alınır. Ayrıca, ilan, reklam veya pazarlama gibi konularda hizmet satın alınabileceği hükme bağlanmıştır.

Bu düzenlemeden önce çeşitli nedenlerle emlak vergisine esas bedelin yüksek tespit edildiği taşınmazlarda bu bedelin, rayiç bedelin de üzerinde olması durumunda ihale mevzuatına göre tahmin edilen bedelin emlak vergisine esas bedelin altında olamayacağına ilişkin hüküm karşısında bu taşınmazlar değerlendirilememekte ve gereksiz ilan masrafları ve mesai kaybı ile karşılaşılmaktaydı. Bu olumsuzluğun ortadan kaldırılması bakımından, yalnızca ekspertiz şirketleri ile Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanlarına yaptırılan rayiç bedel tespitlerinde; istisna hükmü olarak, emlak vergisine esas bedele bağlı kalınmaksızın, bu rayiç bedellerin tahmin edilen bedel olarak dikkate alınması ve böylece emlak vergisine esas bedeli yüksek tespit edilmiş Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesine yönelik olumsuzluklar ile gereksiz masrafların ortadan kaldırılması amacıyla böyle bir düzenlemeye gidilmiştir. Anılan maddeye göre Hazineye ait taşınmaz mallara yönelik 2499 sayılı Kanuna tâbi ekspertiz şirketleri ve Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanlarınca yapılan değerlemeler rayiç değer kabul edilerek komisyon kararı alınmaksızın değerlendirilmektedir.

2.2. Bedellerin Ödenme Şekli

Anılan yönetmeliğin[42] 13 üncü maddesine göre, satış bedeli (taksitli satışlarda satış bedelinin yüzde yirmibeşi), ilk yıl irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı ve kullanma izni bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde peşin olarak, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

[42] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

2.3. Yıllık Bedel Artışları

Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı, kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

2.4. Değer Takdir Komisyonları

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun[43] 13 üncü maddesinde ita amirleri, ilgili idarenin memurlarından birinin başkanlığında idareden, yapım işlerinde işin ehli veya uzmanı olmak şartıyla, en az bir kişi ve maliye memurunun katılımıyla kurulacak komisyonları görevlendirirler. "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik"in[44] 17 nci maddesinde de ihale komisyonları açıklanmıştır. Buna göre; İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde malmüdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından biri,

c) Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri,

Görevlendirilir. Gerekli görülen hâllerde, il ve ilçelerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir. Bu durumda, komisyon başkanı olarak millî emlak müdür

[43] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[44] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı veya millî emlak şefi görevlendirilebilir.

İtâ amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. Bu takdirde İdarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan memur veya uzmanın adı, soyadı ve memuriyet unvanı belirtilir. Komisyonda görev yaptıklarını belirlemek bakımından ihale kararını, ihaleye katılan memur veya uzman da imzalar.

Bu madde ile gerek görüldüğü hallerde il veya ilçelerde birden fazla komisyon kurulabilmektedir.

2.5. Uygun Bedelin Tespiti

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin[45] 4 üncü maddesine göre, "Uygun Bedel", tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

Tahmin edilen bedel ile uygun bedel arasındaki fark ne kadar az olursa tahmin edilen bedelin rayiç bedele yakın olduğu sonucuna varılmaktadır. Ancak, genellikle tek kişinin katıldığı ihalelerde uygun bedel ile tahmin edilen bedel arasındaki fark az olmaktadır. Rekabetin olduğu ihalelerde uygun bedel ile tahmini bedel arasındaki farkın yüksekliği rekabet gereği olmakla beraber tahmin edilen bedel, rayiç bedele ne kadar yakın olursa bu farkın azalacağı ve Hazinenin hak ve menfaatinin korunacağı düşünülmektedir[46].

[45] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[46] Atılgan, **a.g.e**., s.37.

3. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ İDARESİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLARIN GİDERİLMESİ

Hazine taşınmaz mallarına ekonomik amaçlı uygulanan politika ve yöntemlerle ekonomiye kazandırılma biçimlerine başlamadan önce ilk olarak bu taşınmaz malların idaresinde karşılaşılan belli başlı sorunlara değinmek gerekmektedir.

3.1. Hazine Taşınmaz Mallarının İşgal Edilmesi

Kişilerin kamu malından yararlanmaları ya genel yararlanma şeklinde ya da önceden izin almak suretiyle özel yararlanma usulleri çerçevesinde olmaktadır. Ancak, kamu mallarının büyük bir bölümü, elinde bulundurmasını gerektiren hiçbir hukuki sıfatı ve hakkı bulunmayan özel kişiler tarafından işgal edilmiştir. Bu durum, daha önce usulüne uygun bir yararlanma statüsünde iken, yararlanma süresinin dolmasına rağmen fiilen kullanmaya devam etmek suretiyle; ya da baştan itibaren herhangi bir yararlanma hakkı olmamasına rağmen kamu malını kullanmaya başlama, şeklinde karşımıza çıkabilmektedir.

Bunun sebepleri arasında, kamu malının envanterinin çıkarılamaması, idarenin ihmali, nüfus artışı ve nüfusun aşırı hareketliliği gelmektedir. Ancak, kişilerin bu yola başvurmasında bazı yasal düzenlemelerle hukuka aykırı yararlanmaların yasal statüye sokulması veya bu malların haksız kullanıcılara devir ve ferağına imkan tanınması da etkili olmaktadır. Hazineye veya diğer idarelere ait taşınmazlar üzerinde özellikle gecekondu yapılması bunun somut göstergelerinden birisidir. Türkiye'de özellikle köyden kente göçün hızlı bir biçimde yaşanması, büyük şehirlerdeki nüfus baskısı, yeterli arsa sunumunun olmaması nedeniyle büyük şehirlerde önemli taşınmaz işgalleri ile sonuçlanabilmektedir.

Devlet mallarının bireylerden kaynaklanan risklerine karşı, bu malların idari ve adli bir korumaya tabi tutulması gerekmektedir.

Özel sektörün yatırım alanları olarak büyük kentleri seçmeye başlaması ve bölgesel dengeli kalkınmanın gerçekleşememesi üzerine, kırsal bölgelerde artan yoksullaşma ve işsizliğin getirdiği göç olgusuyla birlikte, 1940'lı yıllardan sonra ülke gündeminde yerini almış, temel kalkınma politikalarında önemli bir değişiklik olmadığı için de köyden kente göç, sürekli artan oranlarda sürmüştür. Kentlerdeki hemen hemen tüm sanayi bölgeleri, aynı anda gecekondu ve kaçak yapılaşma alanlarıyla iç içe gelişmektedir.

Yerleşme ve kentleşme politikaları, kentlerimize hızlı göç sürecinin yaşandığı yıllardan bu yana, kapsamlı-bütüncül ve şehirciliği-planlamayı odağına koyan bir kentleşme politikası oluşturulup uygulanamadığından, bugün birçok kent ve kent parçası önemli sorun ve açmazlarla yüklü bir nitelik taşır hale gelmiştir. Bunun bir sonucu olarak işgallerin, kaçak yapılaşmaların ve çarpık kentleşmenin önüne geçilememiştir[47].

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olan her çeşit kamu taşınmazı bireysel işgallerin yanında büyük ölçüde belirli gruplarca önce küçük bir bölümünden başlanılmak üzere işgal edilmekte, daha sonra hemen bir dernek kurulmakta ve siyasi ve bürokratik kanallarla ilişki kurularak en kısa sürede işgal edilen bu alanlara cami, okul, sağlık ocağı gibi kamu yatırımları getirilmesi sağlanmaktadır. Bu şekilde belirli bir ölçüde legalleştirilen işgalli alan yavaş yavaş bölgenin sosyal ve kültürel yapısına göre etnik köken ya da hemşerilik temelinde planlı olarak genişletilmektedir. Bu aşamadan sonra ulaşım ve diğer alt yapı hizmetlerinin getirilmesi çalışmaları yürütülmektedir. Bu yolla tamamen kaçak belde düzeyinde yerleşim yerleri ortaya çıkabilmektedir.

Bununla birlikte, işgallerin önlenmesi için 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun[48], 2886 sayılı Devlet ihale Kanununun[49] 75 inci maddesi, 775 sayılı Gecekondu Kanununun[50] 18 inci

[47] Bircan Polat, **Hazine Taşınmazlarının İşgal Nedenleri ve Çözüm Önerileri,** Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, s.1-2, (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 01 Haziran 2010.
[48] 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, 15.12.1984 tarih ve 18606 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[49] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[50] 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

maddesinin hükümlerinden yararlanılmaktadır. Ayrıca genel hükümlere göre men'i müdahale ve kal davası açılmaktadır. Ancak Devlet çoğu kez işgallerin önlenmesinde başarılı olamamaktadır. Çünkü yapılan bu düzenlemelerde gerek işgalciler ve gerekse işgallerin önlenmesi ve yıkımlarının gerçekleştirmesini sağlamakla görevli olanlar için özel idari ve cezai yaptırımlar getirilmemiştir. Bu konuda sadece genel hükümler çerçevesinde takibat yapılabilmektedir.

5841 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle değişik 5237 sayılı Türk Ceza Kanunun[51] 154 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında; "Bir hakka dayanmaksızın başkasına ait taşınmaz mal veya eklentilerini malikmiş gibi tamamen veya kısmen işgal eden veya sınırlarını değiştiren veya bozan veya hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olan kimseye, suçtan zarar görenin şikâyeti üzerine altı aydan üç yıla kadar hapis ve bin güne kadar adlî para cezası verilir." hükmü düzenlenmiştir. Söz konusu madde değiştirilmeden önce "kamuya veya özel kişilere ait taşınmaz mal veya eklentilerini…" şeklindeyken "başkasına ait" olarak değiştirilmiştir.

Yapılan bu değişiklikle 'kamuya veya özel kişilere' ait ibaresi 'başkasına' şeklinde değiştirildi ve bu suçtan kovuşturma yapılması 'suçtan zarar görenin' şikayetine bağlı tutuldu.

Buradaki 'başkasına' ibaresi kanunun genel gerekçesi de dikkate alındığında, kamuya, yani devlete ait yerlerin işgalinin artık tek 154. maddesi dışına çıkartılıyor. Dolayısıyla da bir cezalandırma uygulaması olmayacak artık. Yeni yasa ile işgal edilen kamuya ait sahiller, ormanlar, şehir merkezindeki Hazine arazilerinin işgal edilmemesi hakkında savcılar bir işlem yapamayacak. Devam eden soruşturmaların da beraatla veya takipsizlikle sonuçlandırılması gerekiyor. Bu kanunun Meclis'ten iktidar ve muhalefetin oy birliği ile geçtiğini biliyor musunuz? (Bu arada bu kısmi affın gerçekleşmesi için kadastro yasasının da değiştirildiğini hatırlatalım.) Ey vatandaş. Bu yasa bizlere bir yarar getirmiyor. İşgali meşrulaştırıyor. Ne yazık ki, Hazine arazilerini yağmalayanlar gene kazandılar[52]. Dolayısıyla getirilen bu düzenleme de

[51] 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu, 12.10.2004 tarih ve 25611 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[52] Yalçın Bayar, Hürriyet Gazetesi, 19 Mart 2009, (Çevrimiçi), http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=11241151&tarih=2009-03-19, 20 Ocak 2010.

çeşitli baskı unsurları nedeniyle değiştirilmiştir. Bu tarz uygulamalar Hazine taşınmaz mallarının işgalini önlemekten ziyade özendirmeye yol açmaktadır.

Öte yandan, seçim dönemlerinde verilen sözlere dayanılarak uygulanan politikalar sonucu gecekondulaşma olayı neredeyse teşvik edilir hale gelmiştir. Gecekondulaşmadan en fazla rahatsız olması gereken idareler yerel yönetimler olması gerekirken, bu idareler politik nedenlerle yetkileri olduğu halde bu sorunun üzerine gidememektedir[53].

Hazineye ait taşınmaz mallar, gecekondu, konut, sanayi, tarımsal amaçlar gibi nedenlerle işgal edilmektedir. Bu tip taşınmaz malların büyük bölümü nesilden nesile kullanıla gelmekte ve işgalcileri kendilerini adeta bu taşınmaz malların maliki konumunda görmektedirler[54]. Bu tip taşınmaz malların ekonomiye kazandırılması için yapılan ihalelerde rekabet sağlanamamakta, çıkar grupları tarafından müdahale edilmekte ve bir takım huzursuzluklar çıkarılarak Hazinenin tasarruf yetkisi kısıtlanmak istenmektedir.

Bu nedenle, işgalli taşınmaz malların ekonomiye kazandırılabilmesi için ilk olarak bu taşınmaz mallardaki işgallerin sona erdirilmesi gerekmektedir.

Kıyıların, devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, kıyılar ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetilmesi hükmü 1982 anayasasında da güvence altına alınmıştır. Yine, 3621 sayılı Kıyı Kanunu[55] kıyıların herkesin eşit ve serbest yararlanmasına, bazı istisnalar dışında hiç bir yapı yapılamayacağına dair hüküm getirmiştir. Yapılan tüm düzenlemelere rağmen kıyıların topluma açık, kamu yararına kullanımını sağlamak üzere sürdürüle gelen çabalar genellikle sonuçsuz kalmış, düzenli yapılaşmayı sağlayamamıştır.

---

[53] Baki Erciyas, **Devlete Ait Taşınmaz Malların İşgal ve Tecavüzlere Karşı Korunması, Bu Taşınmaz Mallara Yapılan İşgal ve Tecavüzlerin Giderilmesine Yönelik Yasal Düzenlemeler İle Bunların Yeterli Olup Olmadığı Hususunda Görüş ve Öneriler,** Yozgat, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007, s.12. (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

[54] Kılıç, **a.g.e.,** s.89.

[55] 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Türkiye'de kıyıların düzenlenmesinde yada yönetimindeki en büyük zorluk, düzenleme ve yönetim konusundaki yetkilerin çeşitli merkezi-mahalli kurumlar arasında dağıtılmış olmasından kaynaklanan yetki ve sorumluluklar kargaşasıdır. Her bir yetkili kuruluş, kıyı bölgelerini bir bütün olarak ele almaksızın yalnızca kendi yetki alanları doğrultusunda politikalar üreterek uygulamaya koymaktadır. Bu tek yönlü yaklaşım ise, kıyıların bir bütün olarak kapsamlı ve tutarlı bir biçimde ele alınmasını engellemektedir.

Öte yandan, Hazine taşınmazlarının işgale uğramasının nedenlerinden bir diğeri de kiralama yada irtifak hakkı/kullanma izni verilmesindeki işlemlerin uzun zaman alması ve bürokratik işlemlerin fazlalığı sayılabilir. Bu durum, kiralama düşüncesi olan kişiler üzerinde de caydırıcı etki yaratmakta ve işgale sevk etmektedir. Bununla birlikte, idari personel tarafından da işgal edilen taşınmaz malların işgalcilerinden ecrimisil alınmasının kolay ve tercih edilen bir yöntem olarak görülmesi, ecrimisil işlemlerinde sürekli yeni düzenlemeler yapılması ve işgalcilerin borçlarının yapılandırılmasına imkan sağlayan uzlaşma mekanizmasının getirilmesi, öğretinin aksine ecrimisilin[56] bir yönetim şekli olarak benimsenmesi de işgallerin önünü almak yerine artmasında etkili olmaktadır.

Görüldüğü gibi kamu arazileri, politik-siyasi, ekonomik ve sosyal nedenlerle, ekonomiye kazandırılması veya kamu hizmetinde kullanılması gerekirken zaman zaman yukarıda sayılan nedenlerle işgallerine göz yumulmakta dolayısıyla bazı kesimlere rant getirerek eşit olmayan bir paylaşımın nedenlerinden bir tanesi haline getirilebilmektedir. Bu nedenle bu tip Hazine arazilerinin etkin denetime tabi tutulması gerekir.

[56] 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesine göre, Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminatı ifade eder.

3.2. Ülke Kadastrosunun Tamamlanmamış Olması

Ülkemizin kadastrosu tamamlanamamıştır. Orman ve arazi kadastrosunun tamamlanmamış olması ve hukuki durumun belirlenmemiş olması nedeniyle kadastro yapılmayan alanlarda tasarruf imkanı bulunmamaktadır.

Ayrıca, kadastrosu tamamlanan alanlarda da kadastroya ilişkin problemler hala mevcut bulunmaktadır. Şöyle ki;

Çok eski tarihlerde yapılan kadastro çalışmalarında elde edilen harita ve paftaların zemine uygulanmasında çoğu kez zorluklar hatta imkansızlıklarla karşılaşılmaktadır.

Ülkemizde kadastrosu yapılan alanlardaki araziden sadece özel mülkiyete konu olanlar tescil edilmekte, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki araziler genelde tescil dışı bırakılmaktadır.

Kadastro yapılmamış alanlarda bulunan Hazine taşınmaz malları üzerinde tasarrufta bulunulabilmesi için arazi ve orman kadastrosu çalışmalarının bir an önce tamamlanması gerekmektedir.

Kadastro çalışmalarının tamamlanması ile ormanların, kıyıların, sahil şeritlerinin durumu açıklığa kavuşacak ve böylece bu yerlerde bulunan Hazine taşınmaz mallarından hangilerinin ekonomiye kazandırılabileceği belirlenmiş olacaktır[57].

3.3. Çeşitli Kurumların Taşınmaz Mallar Üzerindeki Tasarruf Yetkisi

Ülkemizde Hazine taşınmaz mallarının yönetimi ile görevli olan kuruluş Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü olmakla beraber, çeşitli kanunlarla bir çok kuruluşa Hazine taşınmaz malları ile ilgili görev veya tasarruf yetkisi verilmiştir.

[57] Kılıç, **a.g.e.**, s.86-87.

Değişik zamanlarda çıkarılan Yasal düzenlemelerle Belediyelere, İl Özel İdarelerine, Köy Tüzel Kişiliklerine, Kültür ve Turizm ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlıkları ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına Hazine taşınmaz mallarına ilişkin görevler ve tasarruf yetkileri verilmiştir.

Hazine taşınmaz malları ile ilgili görev ve yetkilerin, kamusal ve sosyal amaçlarla farklı kuruluşlara verilmiş olması doğaldır. Ayrıca, her kuruluş kendi kuruluş kanununa göre üzerine düşen görevleri yerine getirmektedir. Bu nedenle, Hazine taşınmaz malları üzerinde tasarruf yetkisi bulunan kuruluşların yapmakla görevli oldukları işlerin aksamaması da önemlidir.

Ancak, bu kuruluşların, Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılmasına yönelik olarak yapılan yazışmalarda kendilerinden istenilen bilgi ve belgeleri geciktirmeksizin vermeleri, hatta mevzuat çerçevesinde bu taşınmaz malların değerlendirilmesine kolaylık sağlamaları, Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) çalışmalarını hızlandıracak ve dolayısıyla Hazine taşınmaz malları bir an önce ekonomiye kazandırılmış olacaktır[58].

3.4. Diğer Kamu Kurumlarıyla Eşgüdümün Sağlanamaması

Hazine taşınmaz mallarının yönetimi ile görevli olan kuruluş Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü olmakla beraber, söz konusu taşınmazlara ilişkin politika üretme ve hukuki tasarrufta bulunulurken diğer kamu kurum ve kuruluşlarının olumlu mütalaası yada onlar tarafından verilecek bilgi çerçevesinde hareket edilebilmektedir. Ancak, çoğu zaman diğer kamu kurum ve kuruluşları bu konuda gereken kolaylığı yerinde ve zamanında gösterdiğini söylemek güçtür. Yazışmalar aylarca sürebilmektedir. Bu da istenilen hareket kabiliyetini sekteye uğratmakta, iş ve işlemlerin gecikmesine yol açmakta, bazen de yatırımcıyı bıktırmaktadır.

[58] **A.e.**, s.88.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun[59] 7 nci maddesinde "Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın ve herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir." hükmü bulunmasına karşın ilgili kurumların uygun görüş yazıları belirtilen süre içerisinde alınamamaktadır.

Söz konusu madde hükmüne uymayanlara ilişkin herhangi bir müeyyide de öngörülmemiştir. Öte yandan, örneğin satışı mümkün olmayan orman sayılan bir taşınmazın 2 ay içerisinde ilgili kurumdan görüş yazısının gelmemesi durumunda satışa çıkarılması da uygun olmayacağından ilgili kurumun görüş yazısı gelmeden satışı yapılamamaktadır. Ayrıca bazen, ilgili kurumlar görüş yazısı verebilmek için, milli emlak birimlerinden personel ve araç temin edilmesini talep etmekte bu da işlemlerde gecikmelere sebep olmaktadır.

Bunun önüne geçebilmek için ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının en az Milli Emlak Genel Müdürlüğü kadar ekonomik politika ve uygulamaları destekleyici hareket etmesi ve bu konuda koordinasyonun kurularak gereksiz zaman kayıplarının önlenmesi sağlanmalıdır.

[59] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
HAZİNE TAŞINMAZLARINA EKONOMİK AMAÇLI UYGULANAN POLİTİKA VE ARAÇLAR

1. GENEL BİLGİ

Ülkemizde yatırım teşvikleri, genellikle yatırımın maliyetini düşürmeye yönelik araçlar veya yatırımın karlılığını arttırmaya yönelik teşvik araçları ile sağlanmaktadır. Plan hedeflerine uygun dengeli ve hızlı bir kalkınmanın sağlanması amacı ile yatırımların teşvik edilmesi etkili bir araç niteliğini taşımaktadır[1].

Türkiye'de uygulanan yatırımları teşvik politikalarının araçlarından bir tanesi de Hazineye ait taşınmazlardır. Hazineye ait taşınmazlar, hükümetlerce yatırım yapacak yatırımcılara çeşitli şekillerde kullandırılmaktadır. Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar, yatırımcılar tarafından istihdam yaratmak amacı ile kullanılırken aynı zamanda da ilgili yatırımcıların yatırım maliyetlerini düşürmektedir.

Kim tarafından yapılırsa yapılsın yatırımların arttırılması ekonomik kalkınma için birinci şart durumundadır. Yapılacak bu yatırımlar, fiziki yatırımlardan hizmet yatırımlarına kadar geniş bir saha için söz konusudur.

Bu itibarla, Türkiye'nin ekonomik kalkınma amacıyla kullanabileceği kaynaklardan bir tanesi olan Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılması ile Türk ekonomisinin lokomotifi sayılan sektörlerin gelişmesinde büyük rol sahibi olacaktır.

---

[1] Fuat Andırın, **Türkiye'de Genel Olarak Uygulanan Teşvikler ve 5084 Sayılı Kanunla Kalkınmada Öncelikli Yörelere Getirilen Teşvik Uygulamaları**, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, yayımlanmamış uzmanlık tezi, 2007, s.I.
(Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

Türkiye ekonomisi üzerinde Hazine taşınmaz mallarının etkisi konusunda ciddi bir çalışma bulunmamaktadır. Daha çok ülkenin kriz dönemlerinde (kamu lojmanlarında olduğu gibi) ülke gündemine getirilmektedir.

Bu çalışmada Hazine taşınmaz mallarının dolaylı etkilerinden ziyade ülke ekonomisine direkt etkilerine değinilecektir.

Hazine taşınmaz malları ülke ekonomisinin;

- İstihdam,
- Büyüme
- Gelir dağılımı
- Bütçe açığı,
- Konut açığı,
- Çarpık kentleşme,
- Bölgeler arası ekonomik ve sosyal dengesizlikler,
- Erozyon,

Gibi temel sorunların çözümünde dolaylı veya doğrudan katkıda bulunmaktadır.

Ancak, ilk önce Hazine taşınmaz mallarına yönelik uygulanan politika ve yöntemler belirtilecek ardından ekonomik etkileri değerlendirilecektir.

2. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLMESİ

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu[2], Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik[3] ile 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği[4] hükümleri uyarınca Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar kiraya verilmektedir.

[2] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[3] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[4] 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

2.1. Pazarlık Usulüyle Kiraya Verilebilecek Taşınmazlar

Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, 2886 sayılı Kanunun[5] 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşanlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, anılan Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine, Hazinenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir. Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya idareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlıkça belirlenir. Ancak,

- Tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesi,
- Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin kiraya verilmesi,
- Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,
- Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,
- Baz istasyonları ile radyo ve televizyon vericileri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,
- Genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verme,
- Ağaçlandırma amaçlı kiraya verme,
- Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,
- Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazların (otoparklar hariç) kiraya verilmesi,
- Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,

[5] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

- Balıkçı barınaklarının o yörede en az oniki aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi işlemlerinde,

Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olduğu[6] hususunun varlığı kabul edilir ve taşınmazlar 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun[7] 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

2.2. Niteliklerine Göre Kiraya Verilen Taşınmazlar

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerini niteliklerine göre aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür.

- Tarımsal nitelikli kiralamalar
- Ticari nitelikli kiralamalar
- Spor ve sosyal nitelikli kiralamalar
- Ağaçlandırma amaçlı kiralamalar
- Balıkçı barınakları olarak kullanılmak üzere yapılan kiralamalar
- Diğer kiralamalar

2009 yılında yapılan kiralama işlemlerinin türlerine göre dağılımı aşağıda tablo 5'te gösterilmiştir.

[6] 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67 nci maddesi.
[7] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

TABLO 5 : 2009 Yılında Yapılan Kiralama İşlemleri[8]

Sıra No	Kiralama Talimatı Verilen Yerin Cinsi	Adedi	Yüzölçümü (m2)	Kira Bedeli (TL)
1	Ticari Nitelikli Alanlar	5.469	4.605.483,95	47.843.049,65
2	Tarımsal Nitelikli Alanlar	1.280	21.780.128,95	2.055.406,97
3	Ağaçlandırma ve Bitkisel Nitelikli Alanlar	105	12.696.338,49	27.660,00
4	Spor ve Sosyal Nitelikli Alanlar	64	205.019,58	995.274,66
5	Eğitim Amaçlı Alanlar	9	17.318,25	173.836,40
6	Su ve Su Ürünü Üretim Alanları	86	1.003.161,57	2.336.315,00
7	Yerleşim Nitelikli Alanlar	336	130.218,48	884.416,47
8	Kültür ve Tabiat Varlıkları	3	18.874,92	150.107,77
9	Maden ve Ocak Alanları	7	47.100,75	20.910,00
TOPLAM		**7.359**	**40.503.644,94**	**54.486.976,92**

Yapılan kiralamalara bakıldığında ticari nitelikli alan kiralamalarının oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Bu durum ekonomik göstergelere etkinin bir ifadesi olarak kabul edilebilir.

Geniş bir yelpazedeki amaçlarla yapılan kiralama ile Hazine taşınmaz malları ekonomiye kazandırılmaktadır. Kiralamaya ilişkin bedeller, yetkili komisyonlar tarafından rayiç bedel üzerinden tespit edilmektedir. Bazı işlemlerde örneğin ağaçlandırmalarda taşınmaza ait yıllık kira bedeli, Çevre ve Orman Bakanlığı Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Genel Müdürlüğünce fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl belirlenmektedir.

[8] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.42. (Çevrimiçi) www.milliemlak.gov.tr, 20 Mayıs 2010.

1963-72 yılları arasında 20.199.296 Hektar (Ülke genelinin % 26,1'i), olan ormanlık alanlarımız 2004 yılında: 21.188.747 Hektara (Ülke genelinin % 27,2'si) çıkmıştır. Ancak odun hammaddesi açığının artması, sanayileşmenin, teknolojik gelişmelerin yanlış kullanılması sonucu su ve hava kirliliğinin ortaya çıkması daha çok ağaçlandırmayı gerektirmektedir. Doğal gençleştirme koşullarının kaybolduğu ormanlık alanlarda ağaçlandırma çalışmaları yapılması zorunluluğu doğmuştur[9].

Ağaçlandırma yapmakla hem bozuk orman alanlarından odun hammaddesine olan ihtiyaç karşılanacak, hem ormanlarımız verimli hale gelecek hem de orman köyleri için istihdam sağlanacaktır.

Öte yandan, Ülkemizde her yıl milyonlarca ton (yaklaşık 500 milyon ton) toprak erozyonla denizlere taşınmaktadır. Toprakların taşınmasını önlemek için erozyon kontrolü çalışmaları içinde büyük ölçüde "Ağaçlandırmalara" yer verilmelidir[10]. Ülkemizde sanayileşme ile birlikte çevresel değerlerin büyük ölçüde zarar görmesi ve çölleşmenin önüne geçerek ülke genelinde orman alanlarını çoğaltmak, toprak, su ve bitki arasında bozulan dengeyi koruyarak erozyonu önlemek ve çevre değerlerini korumak amacıyla, yeni düzenlemeler yapılmasına ihtiyaç duyulmuş ve buna istinaden 6831 sayılı Kanuna[11] dayanılarak hazırlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği 09.10.2003 tarih ve 25254 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gerek Ağaçlandırma Yönetmeliği gerekse 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği[12] esaslarına göre Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin ağaçlandırılmak üzere Çevre ve Orman Bakanlığınca her yıl belirlenen sembolik bedellerle, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine veya kamu kurum ve kuruluşlarına öncelikle ön etüt raporu veya uygulama projesi hazırlamak üzere 10 hektardan düşük araziler için 3 ay, 10 hektardan büyük araziler için 4 ay süreli ön izin verilmesi, bu süre içerisinde

---

[9] Mustafa Hatipoğlu, **Ağaçlandırmanın Sosyoekonomik Etkileri ve Hazine Taşınmazlarının Ağaçlandırma İşlemlerinde Kullanılması**, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, yayınlanmamış uzmanlık tezi, 2007, s.1,
(Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

[10] **A.e**.

[11] 6831 sayılı Orman Kanunu, 08.09.1956 tarih ve 9402 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[12] 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

yükümlülüklerini yerine getiren isteklilere 10 yıla kadar kesin izin verilmesi, yapılacak kontrollerde, arazinin ön etüt raporu/uygulama projesine uygun ağaçlandırıldığının tespit edilmesi halinde, kira süresini 10'ar yıllık dilimler halinde, uygulama projesinde belirlenen süreye kadar uzatılabilmesi işlemleri Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülmektedir.

TABLO 6 : 2009 Yılında Ağaçlandırma Amacıyla Kiraya Verilen Taşınmazlar[13]

Adedi	Yüzölçümü (m²)	Bedeli (TL)
105	12.696.338,49	27.660

Ayrıca, Ağaçlandırma amacıyla 303.304.410,99 m² yüzölçümlü toplam 742 adet taşınmaz mal bedelsiz olarak tahsis edilmiştir[14].

3. İRTİFAK HAKKI TESİSİ VE KULLANMA İZNİ

İrtifak hakkı, bir taşınmaz maldan özel bir nedene dayanarak yararlanmaya imkan veren sınırlı bir ayni haktır. İrtifak hakkı, bir gayrimenkul üzerinde diğer bir gayrimenkulün lehine oluşturulan bir yükümlülüktür ve gayrimenkulün sahibini; irtifak hakkına malik olan kimse tarafından kullanmaya ait bazı tasarruflara razı olmaya veya mülkiyete özgü olan bazı hakların kullanılmasından kaçınmaya zorunlu tutar.

Görüldüğü üzere; irtifak hakkı sahibine kullanma ya da yararlanma hakkı verirken, malike de katlanma ya da kaçınma ödevi yüklemektedir[15].

İrtifak hakları, taşınmaz irtifak hakkı, şahsi irtifak hakkı (intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı ve kaynak hakkı) ve diğer irtifak hakları diye sınıflandırılabilir. 4721

[13] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.48.
[14] **A.e**.,
[15] Levent Şahin, **Sınırlı Ayni Hakların Milli Emlak Mevzuatı Açısından Teori ve Uygulamada Değerlendirilmesi**, Ankara Maliye Bakanlığı, Yayınlanmamış Yeterlilik Tezi, 2000, s.11.

sayılı Türk Medeni Kanunun[16] 779 ila 838 inci maddelerinde irtifak haklarına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Hazine taşınmaz mallarında, daha çok şahsi irtifak hakkına uygun irtifak hakları tesis edilmektedir.

Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni[17] verilmesi ile irtifak hakkı tesis edilmesi görev ve yetkisi, 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin[18] 543 sayılı KHK ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesinin (b) bendine göre Maliye Bakanlığına ait olup, bu işlemler; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun[19] 74 üncü maddesine ve 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun[20] ile 178 sayılı KHK'nin 543 sayılı KHK ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesine dayanılarak Maliye Bakanlığınca hazırlanan ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ve 319 ve 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerine[21] göre yürütülmektedir.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların üzerinde, Türk Medeni Kanuna göre azami 49 yıla kadar irtifak hakkı tesis edilebilmekte, bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehini tesis edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

---

[16] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır

[17] 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesine göre, Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni ifade eder.

[18] 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 14.12.1983 tarih ve 18251 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[19] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[20] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[21] 319 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 14.10.2008 tarih ve 27024 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

3.1 Kullanma İzni veya İrtifak Hakkı Bedelinin Tespiti

Hazine taşınmazları üzerinde verilecek kullanma izni ve tesis edilecek irtifak haklarında bedel takdiri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca Devlet İhale Kanununun 9 uncu ve anılan Yönetmeliğin 12 nci maddeleri ile diğer ilgili mevzuatta yer alan kıymet takdirine ilişkin hükümlere göre yapılmaktadır.

- İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilmektedir.
- Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onu esas alınmak suretiyle tespit edilmektedir.
- İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa[22] tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacaktır.
- İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmamaktadır. Dolayısıyla taşınmazlar hakkında kıymet takdiri yapılmamaktadır.

[22] 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

3.2. İhale Usulü

Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde[23] sayılan istisnalar dışında, 2886 sayılı Kanunun[24] 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, anılan kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılmaktadır. Ancak,

a) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca ilgili mevzuatı gereğince verilen lisansa istinaden bu Kurumca uygun görülen taşınmazların üzerinde yatırım yapacak yatırımcılara,

b) 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun[25] hükümlerine göre özelleştirme kapsam ve programına alınan kurum ve kuruluşlara,

c) Projeye dayalı organize hayvancılık yatırımlarında toplam proje maliyet bedelinin en az elli milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az yüz kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

ç) Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım yatırımlarında en az on milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az on kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

d) Kıyı yatırımlarında en az yüzelli milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az ikiyüzelli kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

---

[23] 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.
[24] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[25] 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

e) Yatırımcı tarafından; dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, talep konusu alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlıkça kiralanan veya kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazine taşınmazı bulunması; bu alanların yapımı talep edilen kıyı tesisi ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya,

f) Kamu yararına çalışan derneklere ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına, kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında, tüzük ve senetlerinde yer alan asli faaliyetlerinde belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere,

Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebilecek veya irtifak hakkı tesis edilebilecektir.

Yukarıda belirtilen koşulları taşıyan birden fazla istekli olması halinde ise; bu istekliler arasında 2886 sayılı Kanunun[26] 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

Öte yandan, ön izin verilmesi amacıyla ayrı bir ihale yapılmamaktadır.

3.3. Ön İzin Verilmesi[27]

324 sayılı Tebliğe[28] göre;

[26]2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[27] 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesine göre, Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izni ifade eder.

a) Kullanma izni veya irtifak hakkı ihalelerinin onayını müteakip gerekmesi halinde, fiili kullanım olmaksızın taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin ve ruhsatların alınması amacıyla, üzerinde ihale kalan yatırımcıya Yönetmelik eki Ön İzin Sözleşmesi düzenlenmek suretiyle bir yıl süreli ön izin verilecektir.

b) Ön izin verilmesi gereken hallerde, ayrıca bedel takdiri yapılmayacak, ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucu oluşacak bedelin yüzde yirmisi olarak belirlenecektir. Ancak, ön izin verilecek alanda hak sahibinin fiili kullanımının olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedeli olarak belirlenecektir.

c) Ön izin süresi gerekli hâllerde bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı dört yılı geçemez. Sürenin uzatılması halinde ikinci ve müteakip yıl ön izin bedelleri, yeniden bedel takdiri yoluna gidilmeden bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle belirlenecektir.

Ön izin verilen yatırımcılar tarafından ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesi durumunda talep üzerine sözleşme düzenlenerek irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

3.4. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Süresi

Hazine taşınmazları üzerinde 49 (kırkdokuz) yıla kadar (organize hayvancılık için otuz yıla kadar) kullanma izni verilmekte veya irtifak hakkı tesis edilmektedir.

[28] 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Tesis edilen irtifak haklarının süresinin bitmesinin ardından söz konusu taşınmaz mallar üzerindeki yapılar Hazineye ait olmaktadır.

3.5. Bedellerin Tahsili

3.5.1. Ön İzin, Kullanma İzni ve İrtifak Hakkı Bedelleri

Anılan Tebliğe[29] göre;

a) İlk yıl ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, ihalenin onaylanıp müşteriye tebliğinden itibaren onbeş gün içinde, müteakip yıl bedelleri ise, ön izin ve kullanma izni için sözleşmelerin düzenlenme tarihleri, irtifak hakkı için ise tapuya tescil tarihi esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

b) Ön izin verilen hâllerde, ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli; ihale bedelinin kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilinceye kadar (dört yılı geçmemek üzere) geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

c) Kullanma izinlerinde ve irtifak hakkı tesisinde ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacaktır.

[29] 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

d) Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla üzerinde tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri; ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle, sonraki yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde elli oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacak ve sözleşme gereğince alınması gereken bedelin yüzde ellisinin tahsiline devam edilecektir.

e) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun[30], 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu[31] ile 5346 sayılı Kanun[32] gibi özel düzenlemeler gereği verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkı bedellerinde Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir indirim uygulanmayacaktır.

f) İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

3.5.2. Hasılat Payları

Anılan Tebliğde[33] alınacak hâsılat payları da düzenlenmiştir. Buna göre;

[30] 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 13.06.1994 tarih ve 21959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[31] 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[32] 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, 18.05.2005 tarih ve 25819 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[33] 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

a) Kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınacaktır. Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanacaktır.

b) Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen irtifak hakları ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun[34] hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak haklarından hâsılat payı alınmayacaktır.

c) Ödenmesi gereken hasılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

d) Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kira üzerinden, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden sözleşmesinde belirtilen oranda pay alınacaktır. Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği İdareye verilecektir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınacaktır.

e) Yıllık hasılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınacaktır.

f) Hak lehdarı yatırımcılar tarafından, hakka konu taşınmazların veya üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik vb. amaçlarda

[34] 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehdarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmibeşi oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri vs. hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedeli üzerinden yüzde yirmibeş oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır.

g) Mecra amaçlı verilen kullanma izinlerinde veya irtifak hakkı tesislerinde hasılat payı alınmayacaktır.

h) Vadesinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Kanunun[35] 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanacaktır.

3.6. Özellik Arz Eden İşlemler

3.6.1. Turizm Yatırımları

2634 sayılı Kanun[36] ile 18/3/1986 tarihli ve 86/10497 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı arasında imzalanan "Turizm Alan ve Merkezleri Dışındaki Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Esaslar" kapsamında kalan Hazine taşınmazları ile ilgili turizm amaçlı kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri hakkında, 2634 sayılı Kanun ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanmaktadır.

[35] 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Hakkında Kanun, 28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[36] 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

3.6.2. 6831 Sayılı Orman Kanunu Uyarınca Orman Bakanlığınca Adlarına Kesin İzin Verilen Yatırımcılar Lehine Tesis Edilen İrtifak Hakları

Savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve katı atık bertaraf tesislerinin; sanatoryum, baraj, gölet ve mezarlıkların; Devlete ait sağlık, eğitim ve spor tesislerinin ve bunlarla ilgili her türlü yer ve binanın Devlet ormanları üzerinde bulunması veya yapılmasında kamu yararı ve zaruret olması halinde, gerçek ve tüzel kişilere bedeli mukabilinde Çevre ve Orman Bakanlığınca kesin izin verilmesini müteakip Maliye Bakanlığınca da, yatırımcılar tarafından irtifak hakkı tesis edilmesinin talep edilmesi halinde 6831 sayılı Orman Kanununun[37] 115 inci maddesi, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu[38] ve Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmeliğin[39] 78 inci maddesi uyarınca irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Ancak, Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmeliğin "Kesin İzin Verilen Mevcut Turizm İzinlerine İlişkin İş ve İşlemler" başlıklı Geçici 2 nci maddesinin diğer bazı maddelerinin yanında 10 uncu maddesinin de Danıştay 8. Dairesinin Esas No: 2007/3614, Karar No: 2008/7916 sayılı kararıyla iptal edilmesi nedeniyle, ormanlık alanlar üzerinde turistik yatırım yapılmak amacıyla yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak bu aşamada herhangi bir işlem yapılamamaktadır.

3.6.3. Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılacak Yatırımlar

3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun[40] hükümlerine göre, Yüksek Planlama

[37] 6831 sayılı Orman Kanunu, 08.09.1956 tarih ve 9402 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[38] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[39] Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmelik, 22.03.2007 tarih ve 26470 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[40] 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 13.06.1994 tarih ve 21959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Kurulunca yetki verilen hizmetin asli sahibi kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenen yatırımcıya; yap-işlet-devret sözleşmelerinde yatırım ve işletme dönemleri için belirtilen bedel karşılığında, böyle bir bedelin belirtilmemiş olması halinde ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin[41] 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden sözleşmelerinde belirtilen süre kadar kullanma izni verilecek veya lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

3.6.4. 4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu Kapsamındaki İşlemler

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun[42] 19/B maddesinin (e) alt bendinde yer alan hükme göre, özelleştirme kapsam ve programında bulunan ve yüzde elliden fazla kamu payı olan kuruluşların kullanımında bulunan Hazine taşınmazları üzerinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, Hazine taşınmazlarının fiili ve hukuki durumları araştırılarak herhangi bir engelin bulunmaması ve gerekli hallerde ilgili kamu idarelerinden görüş alınmak suretiyle bedelsiz kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

Özelleştirme işleminin gerçekleştirilmesinden sonra kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin devredilmesi gereken hallerde irtifak hakkı veya kullanma izni, özelleştirme ihalesine ilişkin şartname veya sözleşmede belirtilen koşullarla müşteriye bedelsiz olarak devredilecektir. Ancak, şartname veya sözleşmede aksine hüküm var ise, bu hükme göre işlem yapılacaktır.

3.6.5. Enerji Yatırımları

Enerji yatırımları ilgili 324 sayılı Tebliğde[43] yer alan düzenlemeler aşağıda gösterilmiştir.

---

[41] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[42] 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[43] 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

a) 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun[44] 15 inci maddesinin (d) bendinin iki numaralı alt bendinde yer alan hüküm uyarınca;

i) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü, Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Genel Müdürlüğü ile elektrik dağıtımında görevlendirilen kamu tüzel kişileri tarafından yürütülen faaliyetler için Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, lisans sahibi adına irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir. Bu amaçla tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

ii) Ancak, belirtilen kuruluşların yürüttükleri hizmetlerin özelleştirilmesi halinde, işletme hakkını devralan yatırımcı tarafından devir tarihinden itibaren yapılacak ilave yatırımlar için ihtiyaç duyulacak Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, işletme hakkı sahibi lehine işletme hakkının süresiyle sınırlı olmak üzere kullanma izni veya irtifak hakkı tesisi talepleri bedeli karşılığında genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

iii) 4628 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen diğer yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

b) 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun[45] 8 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca; Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynakları kullanılarak elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması veya bu tesislere bağlantı sağlayan ulaşım yolları ile şebeke bağlantı noktasına kadarki

[44] 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 03.03.2001 tarih ve 24335 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[45] 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, 18.05.2005 tarih ve 25819 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

enerji nakil hattının kurulması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

i) Yenilenebilir enerji üretimine yönelik kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından verilen lisans esas alınarak lisans süresince ve bedeli karşılığında gerçekleştirilecektir.

ii) Bu tesislerin 31/12/2012 tarihine kadar devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsil edilecektir.

iii) Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinenin taşınmazları ile bedeli lisans sahibi tarafından ödenerek kamulaştırılan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

c) 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun[46] 12 inci maddesinin (a) ve (b) bentleri hükümleri uyarınca, Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde doğal gazın iletimi, dağıtımı, depolanması, pazarlanması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

i) Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden boru hatları için kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

ii) Ancak, BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinin süresi "hizmet süresi" olarak belirlenecek ve irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, boru hattının geçmesi nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen azalma dikkate alınmak suretiyle hesaplanarak bir defaya mahsus olmak üzere tahsil edilecektir.

[46] 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu, 02.05.2001 tarih ve 24390 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

d) 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun[47] 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca endüstri bölgesi ilan edilen alan içinde kalan Hazine taşınmazları üzerinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar tarafından irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel esas alınarak doğrudan yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

3.6.6. Projeye Dayalı Organize Hayvancılık Amacıyla Yapılacak Yatırımlar

Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık[48] faaliyeti kapsamında, küçükbaş veya büyükbaş hayvan türlerinin; beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi suretiyle ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilmektedir.

Hazine taşınmazları üzerinde projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi için;

i) Yapılacak yatırımın küçükbaş hayvancılıkta bin adet, büyükbaş hayvancılıkta ise ikiyüz adet hayvan kapasitesinden az olmaması,

ii) Proje bütünlüğü içerisinde, entegre tesislerin kurulacağı alan ile bitişik ve bütünlük sağlayan alanlarda yem bitkisi yetiştiriciliği de yapılacak ise, verilecek arazi miktarının küçükbaş hayvan başına yediyüz metrekare, büyükbaş hayvan başına üçbinbeşyüz metrekareden fazla olmaması,

Gerekir.

---

[47] 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 19.01.2002 tarih ve 24645 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[48] 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğin Tanımlar başlıklı bölümüne göre, Organize hayvancılık: Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, küçükbaş veya büyükbaş hayvan türlerinin beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi ve diğer her türlü faaliyetler ile ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla yapılacak yatırımı ifade eder.

Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca Tarım İl Müdürlüğüne onaylattırılacaktır.

3.6.7. Teknolojik Veya Jeotermal Seracılık İle Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar

Hazine arazilerinin teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımları amacıyla, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilmektedir. Üzerinde ihale kalan yatırımcı tarafından;

a) Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca Tarım İl Müdürlüğüne onaylattırılacaktır.

b) Teknolojik veya jeotermal seracılık[49] yatırımı yapılacak ise, kullanılacak jeotermal suya ilişkin olarak yetkili kamu idaresinden gerekli izinler alınacaktır.

c) Organik tarım[50] yapılacak ise; 1/12/2004 tarihli ve 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu[51] ve 10/6/2005 tarihli ve 25841 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik kapsamında ilgili kamu idareleri ve kuruluşlardan gerekli izinler alınacaktır[52].

---

[49] 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğin Tanımlar başlıklı bölümüne göre, Teknolojik seracılık: Bitkilerin ideal yaşama, beslenme ve gelişme ortamının (ışık, nem, ısı, hava, sulama, gübreleme vs.) sağlanmasına ve kontrol altında tutulmasına elverişli sera yapıları ile yetiştirme tekniklerinin kullanıldığı seracılık yöntemini ifade eder.

[50] 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğin Tanımlar başlıklı bölümüne göre, Organik tarım: Toprak, su, bitki, hayvan ve doğal kaynaklar kullanılarak organik ürün veya girdi üretilmesi ya da yetiştirilmesi, üretim ve yetiştiricilikle birlikte doğal alan ve kaynaklardan ürün toplanması, hasat, kesim, işleme, tasnif, paketleme, pazarlama ve depolama yatırımlarını ifade eder.

[51] 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu, 03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[52] 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği.

3.7. Kıyı Yatırımları

Yatırımcılar tarafından; dolgu, mendirek, rıhtım, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu, tersane, liman gibi kıyı yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, bu talepler genel hükümlere göre değerlendirilmektedir.

İhtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi kıyı yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen ve plan notlarında veya işletme izinlerinde üçüncü kişilere de hizmet verilmesi uygun görülen yerlerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullandırılması karşılığında elde edilen hâsılattan yüzde onbeş oranında pay alınmaktadır.

Hâsılattan yüzde onbeş oranında pay alınan yerlerde, üçüncü kişilere ait yüklerin yükleme ve boşaltılması ile gemi konaklaması dışında gelir getirici başka faaliyetlerin de olması halinde, bu faaliyetlerden elde edilen hâsılatın yüzde biri oranında ayrıca pay alınacaktır.

Hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Müsteşarlığınca belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

Dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılmak amacıyla adına kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen hak sahiplerinin ad, unvan ve adresleri ile yükleme, boşaltma ve gemi konaklatmaya yetkili olup olmadığı hususu bağlı oldukları gümrük idaresi ile liman başkanlığına bildirecektir. İdareyle kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesi yapmadan tesisleri işletenlerin bu alandaki faaliyetleri, üçüncü kişilere yönelik hizmetler olarak kabul edilecek ve yüzde onbeş pay alınacaktır. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerindeki işgalleri dolayısıyla ecrimisil takibatı yapılmakta ve tahliyesi sağlanmaktadır.

İlgili defterdarlık veya malmüdürlüğü tarafından; yükleme ve boşaltma işlemleri ile gemi konaklamasına ilişkin bilgiler ilgili gümrük idaresi ve liman başkanlıklarından her ayın yirmisine kadar istenilecek, gelen bilgiler izin sahibinin beyanı ile karşılaştırılacak, beyan edilmeyen gelir saptandığı takdirde genel hükümlere göre gerekli takip ve tahsilat yapılacaktır[53].

3.8. Tesis Edilen İrtifak Hakları

Tesis edilen irtifak hakkı, kullanma izni, üst hakları ve ön izinlerin amaçlarına göre dağılımına bakıldığında sosyal ve sportif hizmetler için yöntemin daha çok kullanıldığı izlenmektedir.

TABLO 7 : 2009 Yılında Tesis Edilen İrtifak Haklarının Sektörel Dağılımı[54]

Amacı	Taşınmaz Adedi
Kamu Hizmetleri	1
Enerji Hizmetleri	76
Sosyal ve Spor Hizmetleri	259
Turizm Hizmetleri	55
Diğer (İskele, Dolgu Alanı vb.)	75
Toplam	**466**

Ayrıca, ihtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu iskele, dolfen şamandıra, pompaj istasyonu gibi kıyı yapıları (tesisleri) yapılmak amacıyla Maliye Bakanlığınca kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılardan, bu tesislerin kendi yükleri dışında üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi

[53] 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği.
[54] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.54.

konaklamasında kullandırılması karşılığında elde ettikleri hâsılattan nispi Hazine payı tahsil edilmektedir.

TABLO 8 : Kıyıda Faaliyet Gösteren Kuruluşlardan 2009 Yılında İller İtibariyle Tahsil Edilen %15 Hazine Payları[55]

İLİ	ŞİRKET SAYISI	TAHSİL EDİLEN % 15 HAZİNE PAYI (TL)
ADANA	1	1.019.466,03
BURSA	4	5.922.120,46
ÇANAKKALE	1	432,41
HATAY	7	3.985.907,41
İSTANBUL	26	13.282.921,04
İZMİR	12	4.065.248,85
KOCAELİ	26	10.946.854,49
MERSİN	6	860.520,60
MUĞLA	2	1.834.544,73
SAMSUN	5	2.461.663,06
TEKİRDAĞ	3	525.812,00
YALOVA	2	117.377,00
ZONGULDAK	3	562.204,46
ANTALYA	4	1.731.756,35
TOPLAM	**102**	**47.316.828,79**

27.04.2010 tarihi itibariyle devam etmekte olan toplam 11.406 adet irtifak hakkı bulunmaktadır[56].

Halen aktif olan irtifak haklarının tesis türlerine göre dağılımında; 11 adet 5* otel, 3 adet 5* (Delux) otel, 10 adet 4* otel, 15 adet yat limanı, 15 adet liman, 5 adet Golf Tesisi, 18 adet ticari ünite, 19 adet özel okul alanı, 110 adet organize hayvancılık, 151 adet özel tesis, 110 adet enerji santrali, 7 baraj, 12 adet fabrika,

[55] **A.e.**, s.56.
[56] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü İntranet Sitesi, (Çevrimiçi) http://10.202.1.239/istatistikler/genel_istatistik/irtifak/irtifak.pdf, 01 Haziran 2010

838 adet enerji nakil hattı, 850 adet doğalgaz boru hattı, 340 adet petrol boru hattı, 6 adet kültür tesisi, 8 adet sağlık tesisi örnek olarak sayılabilir[57].

Görüldüğü üzere, irtifak hakkı tesisi farklı sektörlerden çok geniş tesis yelpazesinde gerçekleşmektedir.

4. TAHSİS İŞLEMLERİ

Tahsis, Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını ifade etmektedir[58].

Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların, kamusal hizmet üretiminin bir unsuru olarak kamu idarelerinin kullanımına bırakılması ve gerektiğinde bu kullanımın sona erdirilmesi konusunda Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilendirilmiş, bu hizmetin toplum ihtiyaçlarına en uygun şekilde sunulması için politika belirlenmesi ve geliştirilmesi de dolaylı şekilde Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bir görev olarak verilmiştir.

Ülkemizdeki taşınmazların mülkiyetinin büyük bir kısmının Devlete ait olmasının beraberinde getirdiği avantajlardan biri olarak hizmet üretiminin en temel ve en maliyetli unsuru olan taşınmaz (arsa/arazi), tahsis işlemleri aracılığıyla, ticari faaliyet içermeyen kamu hizmetleri için kamu idarelerinin kullanımına bedelsiz olarak bırakılmakta ve bu yolla aynı hizmetin dışarıdan satın alınması ya da kiralanması/ irtifak hakkı tesis edilmesi bedeli karşılığı kadar, kamu idareleri bütçelerine dolaylı yoldan mali katkı sağlanmaktadır.

---

[57] Milli Emlak Otomasyonu Projesi (MEOP) ile Hazine taşınmaz mallarına ait bütün özellikler ve üzerindeki işlemler (irtifak hakkı, kira, tahsis, ecrimisil vb.) ile diğer bilgiler proje kapsamında kayıt altına alınmaktadır. Söz konusu kayıtlara özel kullanıcı adı ve şifreler ile girilebilmektedir. Bu verilerin bazıları www.milliemlak.gov.tr web adresinde ve Maliye Bakanlığının Milli Emlak Genel Müdürlüğünün yıllık faaliyet raporlarında yayınlanmaktadır.

[58] 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 3 üncü maddesi.

Kamu idarelerinin taşınmaz ihtiyaçlarını sağlıklı şekilde karşılamak üzere, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik ve 315 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği[59] çerçevesinde tahsis işlemleri yürütülmektedir.

TABLO 9: Bugüne Kadar Tahsis Edilen Taşınmazların Kurumlara Göre Sıralaması[60]

Tahsis Edilen Kurum Adı	Adet	Yüzölçümü (m²)
Çevre ve Orman Bakanlığı	371.075	75.182.966.509,58
Milli Savunma Bakanlığı	34.324	1.354.191.233,92
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	19.549	123.502.731,56
Milli Eğitim Bakanlığı	15.251	135.295.092,20
İçişleri Bakanlığı	13.143	167.681.635,73
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	12.264	117.982.205,13
Ulaştırma Bakanlığı	11.826	142.648.678,82
Sağlık Bakanlığı	10.148	52.542.042,24
Tarım ve Köyişleri Bakanlığı	7.947	599.057.075,18
Diğerleri	45.185	1.581.254.769,27
TOPLAM	**540.712**	**79.457.121.973,63**

Hazine taşınmaz mallarının tahsis edilmesi ile hem kamu hizmetleri için bedelsiz arsa veya arazi temin edilmekte hem de beşeri sermayenin oluşumuna katkı sağlamaktadır. Örneğin taşınmaz malların eğitime tahsis edilmesi ile beşeri sermayenin en önemli unsuru olan kişilerin nitelik, donanım ve yeterliliklerinin artırılması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 2009 yılında Kamu Konutlarından elde edilen toplam gelir 294.193.000.-TL'dir.

[59] 315 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[60] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.60.

TABLO 10: Türkiye'de Lojman ve Sosyal Tesis Sayılarının İdarelere Göre Dağılımı[61]

Kamu Konutlarının Ait Olduğu İdare	Lojman (Adet)	Sosyal Tesis (Adet)
Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri	207.544	2.134
Özel Bütçeli Diğer İdareler	14.007	580
Yüksek Öğretim Kurumları	7.802	269
Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar	376	2
Toplam	**229.729**	**2.985**

5. ECRİMİSİL İŞLEMLERİ

Ecrimisil bir taşınmazın malikinin açık veya örtülü rızası olmaksızın başka biri tarafından işgal edilmesi nedeniyle, işgal edenden isteyeceği tazminattır[62].

Kamu malından haksız olarak yaralanmanın karşılığının tazmin ettirilmesi olarak da ifade edilebilecek ecrimisil kavramına hukukumuzda ilk defa Mecellede karşılaşılmaktadır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin[63] "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinde ecrimisil tanımlanmıştır. Buna göre ecrimisil, Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminatı ifade etmektedir.

Tanımda geçen fuzuli şagil (işgalci) de anılan madde de tanımlanmıştır. Fuzuli şagil (işgalci), kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde

[61] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.67.
[62] İlhami Söyler, **Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi,** Ankara, Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Başkanlığı, Yayın No:2005/368, 2005, s. 240.
[63] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişilere denir.

Ecrimisilin tanımından da çıkarabileceğimiz gibi, iki ana unsur söz konusudur. Bunlardan birincisi, sahibinin rızası dışında kullanılan bir taşınmaz mal olması, ikincisi ise bu taşınmazmalın kullanımından dolayı mal sahibinin bir zarara uğrayıp uğramadığına bakılmamasıdır.

İşgale uğradığı tespit edilen Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlara yönelik ecrimisil işlemleri, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yerine getirilmektedir. Milli Emlak Genel Müdürlüğünün bu görevi Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği[64] kapsamında, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı kurulan illerde, Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca, diğer illerde, Milli Emlak Müdürlüklerince, ilçelerde ise Milli Emlak Servislerince yerine getirilmektedir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin[65] 84 üncü maddesinde, Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelere ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilatı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınacağı hükme bağlanmıştır.

Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na dayanılarak ecrimisil İdarece tespit edilir ve Yönetmelikte belirtilen komisyonca karara bağlanır.

Ecrimisilin tespit ve takdirinde, İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekline bakılmaksızın İdarenin bu taşınmazdan işgalden önceki hâliyle elde

[64] Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği, 24.08.1995 tarih ve 22384 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[65] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

edebileceği muhtemel gelir esas alınır. Ecrimisilin tespitinde; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

Kira sözleşmesi idarenin özel hukuk sözleşmeleri arasında yer alır, yani özel hukuk kurallarına tabidir ve kira karşılığı peşin olarak tahsil edilmektedir. İşgale konu taşınmaz üzerinden ecrimisil alınması ise geçmişte ve hukuki dayanağı bulunmayan işgalin karşılığıdır. Bu nedenle, hesaplanacak ecrimisil miktarının, ecrimisile konu olan taşınmaz mal kiraya verilmiş olsa idi elde edilecek kira bedelinden düşük tutulmaması gerektiğini söyleyebiliriz.

Kirada, kira bedeli peşin tahsil edildiği halde ecrimisil bedeli, taşınmaz malın işgal edildiğinin idarenin ıttılasına girdiği tarihte tahakkuk ettirilmekte ve idarenin gecikmiş bir alacağı niteliğine sahip bulunmaktadır. Ayrıca ecrimisil, bir tazminat bir yaptırım özelliğine sahiptir. Bunun için işgal edilen taşınmaza ilişkin ecrimisil miktarının o taşınmaz malın kira bedeline eşit olması gerekmez, bununla birlikte ecrimisil miktarı taşınmaz mal kiraya verilseydi hesaplanacak kira bedelinden daha az da takdir edilemez[66].

Geçmiş yıllar için belirlenecek ecrimisil bedellerinin, o yıllar itibariyle rayiç bedel olduğu düşünülebilirse de bu bedellerin tahakkuk/tahsil ettirildiği yıl itibariyle değer kaybına (enflasyonist bir ekonomide) uğradığı aşikardır.

Bu durum, ecrimisili bir tazminat, bir yaptırım olmaktan çıkarmakta, fuzuli şagiller (işgalci) lehine fiili bir yol yaratmaktadır. Çünkü kira sözleşmesi yapmak, fuzuli şagilin zararına olmakta, yukarıda belirtildiği şekilde hesaplanarak tahakkuk ettirilecek ecrimisili ödemek daha karlı bir hale gelmektedir. Yani işgal eden bir nevi ödüllendirilmiş olmaktadır.

---

[66] Yusuf Atılgan, **Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlendirilmesinde Kıymet Takdirleri ve Ekspertiz Raporlarının Rolü,** İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Yeterlilik Tezi, 2000, s.163-164.

Bu nedenle; Hazinenin uğramış olduğu bu zararı önleyerek ecrimisilin yaptırım gücüne kavuşabilmesi ve kiralamaya ilişkin mevcut olan dezavantajlarının bertaraf edilebilmesi için geçmiş dönemler için belirlenecek ecrimisil bedellerinin enflasyon oranları göz önünde bulundurularak günümüz rayiç bedeline taşınması gerekmektedir[67].

Öte yandan, Hazine taşınmaz mallarının hukuki, siyasi, idari bir takım nedenlerle işgal edilmesi ve bu kronikleşen işgallerden dolayı Hazinenin taşınmazlar üzerindeki tasarrufu kısıtlandığından verimli kullanıma geçilememektedir[68].

Anılan yönetmelik te çeşitli sektörlerin (turizm gibi) baskıları sonucu yapılan değişiklikle ecrimisil tespit ve taktirinde işgalcinin kullanım şekline bakılmaksızın İdarenin bu taşınmazdan işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelirin esas alınacağı, taşınmazın fiili kullanım durumunun dikkate alınmayacağı düzenlenmiştir. Özetle, taşınmazın işgalciye sağladığı ekonomik yararlar, göz önünde bulundurulmayacaktır. Bu durum, ecrimisilin bir yönetim tarzı olmadığının belirtilmesine karşın Hazine taşınmaz mallarının işgalini daha da artırmasına yol açacaktır.

27.04.2010 tarihi itibariyle toplam 360.673 adet Hazine taşınmazının işgalli bulunması[69] da bunun açık bir göstergesidir.

6. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞI

6.1 Genel Açıklama

Devir borcu doğuran işlemlerin başında gelen satış, bir sözleşme sonucu meydana gelir. Satış konusu birçok kanunda düzenlenmiştir. En genel biçimde de 22.04.1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanununda[70] düzenlenmiştir. Özel

[67] **A.e.**, s.165-166.
[68] Bkz., s. 60.
[69] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğünün İntranet Sitesi, (Çevrimiçi) http://10.202.1.239/istatistikler/genel_istatistik/ecrimisil/ecrimisil.pdf. 01 Haziran 2010
[70] 818 sayılı Borçlar Kanunu, 08.05.1926 tarih ve 366 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

kanunlarda düzenleme olmayan konularda Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır. Borçlar Kanununun 182 nci maddesi satım sözleşmesini şöyle tanımlar:

"Satım öyle bir sözleşmedir ki, onunla satıcı, satılan malı alıcının iltizam ettiği (üstlendiği) semen mukabilinde (bedel karşılığında) alıcıya teslim ve mülkiyeti nakletmek borcunu tahammül eder(yüklenir)".

Tanımdan da anlaşılacağı üzere, satım sözleşmesi; tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanıyla meydana geldiği için bir "rızai sözleşme", taraflar, malla semeni mübadele ettikleri için de "tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme" niteliğindedir.

6.1.1. Satıcının Borçları

i) Mülkiyeti devir ve teslim borcu: Satıcının satış sözleşmesinden doğan en önemli borcudur. Menkul mallarda, mülkiyetin devri için o malın zilyetliğinin teslimi yeterlidir. Medeni Kanunun 705 inci maddesine göre; taşınmazlarda mülkiyetin devri ancak "tapu siciline tescil" ile olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ve kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

ii) Zararı ödeme borcu: Satıcı, sorumluluğunu tam olarak yerine getirmediği takdirde alıcının zararını ödemekle yükümlüdür.

ii) Zapta karşı tekeffül borcu: Satıcının, satılan şey üzerinde üçüncü şahısların ayni veya kuvvetlendirilmiş şahsi bir hakkı bulunmadığını garanti etmesi ve aksi durumda bunun sonuçlarından sorumlu tutulmasını ifade eder.

iv) Ayıba karşı tekeffül: Satılan şeyin, satıcının vaat ettiği niteliklere sahip olmamasından veya şeyin kıymetini yahut sözleşme gereği, alıcının satın aldığı şeyden beklediği faydaları azaltan veya kaldıran noksanlardan, satıcının sorumlu olmasıdır.

v) Satılanı saklama borcu,

vi) Satılanı gönderme borcu,

vii) Teslim masraflarını (gerekirse nakil masrafları da dahil) ödeme borcu.

6.1.2. Alıcının Borçları

Bedeli ödeme borcu, malı teslim alma borcu.

6.2. Milli Emlak Açısından Taşınmaz Satışı

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun[71] 46 ncı maddesinde, "Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Maliye Bakanlığı yetkilidir. Satış bedelleri genel bütçeye gelir kaydedilir. Diğer kamu idarelerine ait taşınır ve taşınmazların elden çıkarılması özel kanunlarında belirtilen yetkili organlarının kararıyla mümkündür. Merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin taşınmazlarından değeri her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen sınırın üzerinde olanlar, Bakanlar Kurulu kararıyla satılır." hükmü yer almaktadır.

Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin[72] 13 üncü maddesinin (b) bendinde de; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri arasında sayılmıştır.

Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili değişik kanunlarda hükümler bulunmakla birlikte, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu[73] ve 18.07.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve

[71] 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[72] 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 14.12.1983 tarih ve 18251 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[73] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda[74] Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin genel hükümler yer almaktadır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde genel olarak Hazineye ait taşınmazların ihale yöntemiyle satışı düzenlenmiştir. Anılan yönetmelik, 19.06.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikle yürürlükten kaldırılmıştır. Daha sonra 18.07.2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun çıkarılmış, bu kanunla mevcut mevzuat hükümleri yürürlükten kaldırılmamış, ilave bazı düzenlemeler getirilmiştir. 19.07.2003 tarih ve 4916 sayılı[75] ve 16.07.2004 tarihli ve 5228 sayılı[76] Kanunlar ile Hazine taşınmazlarının satışı ile ilgili bazı kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede bazı değişiklikler yapılmıştır.

6.3.Genel Hükümler

6.3.1. Bedelin Ödenmesi

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun[77] 57 nci maddesinde satış ihalelerinde bedelin peşin ödeneceği belirtilmiştir. Ancak, 4706 sayılı Kanun ile taksitle satış ve sertifika ile ödeme usulleri getirilmiştir.

[74] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[75] 4916 sayılı Kanun, 19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[76] 5228 sayılı Kanun, 31.07.2004 tarih ve 25539 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.
[77] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

6.3.1.1.Taksitle Ödeme

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinde, Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin taksitle de ödenebileceği hükmü getirilmiştir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir.

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu[78] hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir. 313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliğindeki[79] düzenlemeye göre; bedelin taksitle ödenmek istenilmesi halinde, satış tutarı belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde 5.000 TL, bu sınırlar dışında ise 1.000 TL'sını geçtiği takdirde taksitlendirme yapılabilecektir. Taksitlerin vadesinden önce ödenmesi durumunda, tahsil tarihi itibariyle faiz hesaplanacaktır.

Satış bedelinin taksitle ödenmesinin talep edilmesi ve üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi halinde, idarece, alıcıya borcunu onbeş gün içerisinde ödemesi, borcunu bu süre içinde de hesaplanacak faizi ile birlikte ödememesi durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilecektir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, bütçeye irat kaydedilecek ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya iade edilecektir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

[78] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[79] 313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

6.3.1.2. Sertifika İle Ödeme

4706 sayılı Kanunun[80] 6 ncı maddesine göre, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu[81] uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde taşınmazın bedelini gösteren bir belge verilmekte ve bu belge Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmekteydi. 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin XIV. Maddesi ile de sit alanlarında kalan taşınmazlar için düzenlenen belgelerin satış ihalelerinde kullanılmasına ilişkin işlemler açıklanmıştı.

Ancak 5838 sayılı Kanunun[82] 32 nci maddesiyle, 4706 sayılı kanunun 6 ncı maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. 322 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği[83] ile de 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğin[84] XIV. maddesi yürürlükten kaldırılmış ve anılan tebliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir:

"Geçici Madde 1 – 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilen taşınmazlar hakkında ilgili mevzuatı uyarınca malikleri adlarına düzenlenen belgelere ilişkin olarak aşağıdaki şekilde işlem yapılır.

a) Maliklerince, sit alanında kalması nedeniyle adlarına düzenlenen ve kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler en geç 31/12/2011 tarihine kadar Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde ödeme aracı olarak kabul edilecek, bu tarihten sonra ise kabul edilmeyecektir.

b) Belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tespit edilecektir.

---

[80] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[81] 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[82] 5838 sayılı Kanun, 28.02.2009 tarih ve 27155 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[83] 322 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, 08.04.2009 tarih ve 27194 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[84] 313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

c) Düzenlenen bu belgeler, satış gelirleri özel ödenek kaydedilen taşınmazlar için ödeme aracı olarak kullanılamayacaktır. Bu taşınmazların satış ihalelerine ilişkin şartname ve ilanlarında, bu belgelerin ödeme aracı olarak kullanılamayacağı belirtilecektir.

d) Satışı yapılan taşınmazın bedelinin belge ile ödenmek istenmesi halinde, ihale bedeline bakılmaksızın geçici ihale kararı onay için Bakanlığa gönderilecektir.

e) Taşınmaz satış şartnamesinde, isteklilerce ihale bedelinin belge ile ödenmek istenilmesi halinde, bu hususu bir dilekçe ile ihale komisyonuna bildirmesi gerektiği, belge ile ödeme talebinin daha sonra yapılması halinde talep hakkında herhangi bir işlem yapılmayacağı özel hüküm olarak belirtilecektir."

6.3.2. Vergi, Resim ve Harçtan Muafiyet

4706 sayılı Kanunun[85] 7 nci maddesine göre Hazineye ait taşınmazların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır.

Satışı yapılan taşınmazlar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz.

4706 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre, Hazineye ait taşınmazların satışlarından Katma Değer Vergisi alınmaz. Çünkü 25.10.1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun[86] 1 inci maddesinin 3 üncü fıkrasının (d) bendiyle Hazineye ait taşınmazların satışlarında Katma Değer Vergisi muafiyeti getirilmiştir.

[85] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[86] 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, 02.11.1984 tarih ve 18563 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

6.3.3. Geçici Teminat Oranı

2886 sayılı Kanunun[87] 25 inci maddesine göre, isteklilerden, ihale konusu olan işin tahmin edilen bedelinin % 3'ü oranında geçici teminat alınması gerekmektedir.

Ancak 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinde Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin kiralanması, satışı, sınırlı ayni hak tesisi veya ön izin verilmesi ihalelerinde tahmini bedelin % 3 ünden az olmamak üzere % 30 una kadar geçici teminat alınabileceği düzenlenmiştir.

313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliğindeki[88] düzenlemeye göre; taşınmaz satış ihalelerinde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ihale yetkilisince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır ve Taşınmaz Satış Şartnamesinde belirtilir.

6.3.4. Alıcı Adına Tescil

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 58 inci maddesine göre, bedeli kanunda belirtilen süre içinde ödemek şartıyla, müşteri, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

6.3.5. Belediyelere ve İl Özel İdarelerine Satış Gelirinden Pay Verilmesi

4706 sayılı Kanunun[89] 5 inci maddesine göre, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla %

[87] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[88] 313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[89] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun[90] hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir.

Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden pay verilmez.

6.4. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Yapılan Taşınmaz Satış İşlemleri

2886 sayılı Kanuna[91] göre satış işlemleri yılı Merkezi Yönetim Bütçesi Kanunları ile belirlenen parasal limitler çerçevesinde, kanunda öngörülen ihale usulleriyle gerçekleştirilmektedir.

Hazineye ait ve bir kamu hizmeti için tahsisli olmayan taşınmazlar ile tahsisli olup da tahsis amacında kullanılmayan taşınmazların ekonomiye kazandırılması bakımından satışı, hem izlenen ekonomi politikası hem de acil eylem planında büyük önem arz etmektedir. Bu nedenle, Hazineye ait taşınmazların tespit ve satış işlemlerinin hazırlanacak bir program dâhilinde yapılması hususunda Valiliklere (Defterdarlık) talimat verilmiş ve bu program çerçevesinde satış işlemlerinin yapılması sağlanmıştır.

Hazineye ait taşınmazların kısa sürede ekonomiye kazandırılması, satış ihalelerinde rekabetin sağlanması ve şahısların satın almak istedikleri taşınmazlara daha kısa sürede ulaşabilmelerini teminen, imar planında konut, ticaret ve sanayi alanı olarak ayrılan veya belediye ve mücavir alanı dışında kalan imarsız yerlerde

[90] 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[91] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

bulunan ve ihale aşamasına gelmiş taşınmazlara ilişkin bilgiler, internet sitesinde "Taşınmaz Satış İhaleleri" başlığı altında yayınlanmaktadır.

Diğer yandan, Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerini düzenleyen 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile Hazineye ait taşınmazların satışı konusunda her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda belirlenen parasal sınırların dört katına kadar olanları satışa çıkarmaya izin vermeye ve yapılan ihaleleri onaylamaya illerde defterdar / milli emlak dairesi başkanları ilçelerde kaymakamların yetkili kılınması uygun görülmüştü.

Maliye Bakanlığının 03/05/2006 tarih ve 18303 sayılı genel yazısı ve akabinde 29/08/2007 tarih ve 54212 sayılı genel yazısı ile büyükşehirler dahil belediye mücavir alan sınırları içinde kalan ve imar planı olmayan, plansız taşınmazların satışı ikinci bir emre kadar durdurulmuştur. Mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmazlarla ilgili satış taleplerinin ise Defterdarlıklarca incelenerek satışları değerlendirilmek üzere bilgi ve belgelerin Bakanlığa gönderilmesi istenilmiştir. Hazineye ait taşınmazların özel kanunlara (4070, 4071, 4072 ve 4706 sayılı Kanunlar)[92] göre hak sahiplerine satış işlemleri ise yürütülmeye devam edilmektedir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununa[93] göre; 2009 yılında Maliye Bakanlığınca, Hazineye ait 7.847 adet, 43.351.631,29 m² yüzölçümlü taşınmazın 412.412.315,06 TL tahmini bedel üzerinden satışa çıkarılması hususunda Valiliklere (Defterdarlık) talimat verilmiştir[94].

[92] 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmazlardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında Kanun ve 4072 sayılı Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı, 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[93] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[94] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.71.

6.5. Özel Kanunlara Göre Yapılan Satış İşlemleri

6.5.1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu Maddesine Göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Yapılan Satış İşlemleri

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun[95] 30 uncu maddesi kapsamında; kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumuna rayiç bedel üzerinden doğrudan satılmaktadır.

Anılan madde hükmüne istinaden yapılan uygulamalarda, kurumların taleplerinin kuruluş kanunları ile belirlenmiş zorunlu görevlerinin kamu hizmeti niteliği taşıyor olması gerekmektedir.

Ayrıca taşınmazın satış işlemi ile birlikte tapu kütüğüne, satış amacı dışında kullanılamayacağı yönünde şerh düşülmektedir[96].

6.5.2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yapılan Satış İşlemleri

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanunda[97] yazılı görevler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

1164 sayılı Kanunda belirtildiği gibi; Hazineye ait taşınmazlar, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek, konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve kamu tesislerine yönelik amaçlarda kullanılmak üzere müşterek komisyon veya 2886 sayılı

[95] 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[96] Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e.**, s.73.
[97] 1164 sayılı Kanun, 10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Devlet İhale Kanununun[98] 13 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen komisyonca, takdir edilen bedeller üzerinden satılmaktadır.

6.5.3. 2886 Sayılı Kanunun 72 nci Maddesine Göre Kamu Yararına Çalışan Derneklere Satış

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar, kamu yararına çalışan dernek statüsü kazandırılmış derneklere, kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere satış tarihindeki alım satım rayici dikkate alınarak doğrudan satılmaktadır.

Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüğüne de satış amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağına dair şerh konulmaktadır. Beş yıl içerisinde kuruluş amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, satış bedeli üzerinden Hazinece geri alınmaktadır.

6.5.4. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Satış İşlemleri

1994 yılından itibaren Hazineye ait ve bir kamu hizmeti için gerekli olmayan taşınmazların satılarak tasfiye edilmesi ve elde edilecek gelirlerin ekonomiye kazandırılması yönünde yürütülen çalışmalar halen sürdürülmektedir.

6.5.4.1. Rayiç Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun[99] 4 üncü maddesine göre Hazineye ait taşınmazların;

---

[98] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[99] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

- Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınarak karşılıklılık ilkesine uygun biçimde, diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,
- Üzerinde kişiler lehine sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,
- Hisse oranı %40'ı, hisse miktarı ise uygulama imar planı sınırları içinde 400 m²'yi, dışında ise 4.000 m²'yi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü 5.000 m² kadar olanları kullanıcılarına,
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa[100] göre kurulan vakıflara,
- Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Tapudaki kayıtlarında, tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki bu fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılarına,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, (bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlarda dahil), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,
- Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

Rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı yapılmaktadır.

6.5.4.2. Belediyelere Satış Amaçlı Bedelsiz Devir İşlemleri

4706 sayılı Kanunun[101] 5 inci maddesinin 7 inci fıkrasına göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait

[100] 3294 sayılı Kanun, 14.06.1986 tarih ve 19134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmektedir.

Bu taşınmazlar belediyelerce gerekli imar ve alt yapı çalışmaları yapılarak yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine rayiç değer üzerinden satılarak satış bedelleri, alıcıları tarafından Defterdarlıklarca belirlenen saymanlık hesaplarına yatırılmaktadır. Satış bedelinden ayrıca bu maddenin beşinci fıkrası uyarınca belediye ve özel idarelere pay da ayrılmaktadır.

6.5.4.3. Konut Yapı Kooperatiflerine Satış İşlemleri

4706 sayılı Kanunun 7/B maddesine göre; Hazineye ait taşınmazlar, konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihaleyle satılmaktadır.

Bu maddedeki hükümden de anlaşılacağı üzere Hazine taşınmaz malları kooperatifler aracılığıyla konut üretimi ve inşaat sektörünün gelişimine katkıda bulunmaktadır.

6.5.4.4. Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrasında harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecek Hazineye ait taşınmazlar açıklanmıştır. Harca esas değer kavramı; 492 sayılı Harçlar Kanununun[102] 63 üncü maddesinde tanımlanmıştır. Bu maddeye göre, Kanunda sözü edilen kayıtlı değer veya emlâk

---

[101] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[102] 492 sayılı Kanun, 17.07.1964 tarih ve 11756 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

vergisi değeri deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun[103] 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade etmektedir.

4706 sayılı Kanunun[104] 4 üncü maddesinin son fıkrasına göre Hazineye ait taşınmazlar;

- Organize hayvancılık amaçlı kullanıma yönelik olarak, gerçek ve tüzel kişiler 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 daha önce tahsisi yapılan yerler de dahil) kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde, Yönetici Şirkete,
- Üzerinde en az 10 milyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az 50 kişi istihdam sağlayacak yatırım niteliğindeki projeler için talep sahibi gerçek ve tüzel kişilere,
- Toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına,

492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden satılmaktadır.

Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüğüne, amacı dışında kullanılamayacağına dair şerh konulmaktadır. Aşağıda tabloda 2009 yılında harca esas değer üzerinden yapılan satışların dağılımı gösterilmiştir.

[103] 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 11.08.1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[104] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

TABLO 11: Harca Esas Değer Üzerinden Satışlar[105]

Satış Amacı	Yüzölçümü (m^2)	Satış Bedeli
Zorunlu Göç Kooperatiflerine Satış	17.201,90	588.821,03
Borsa Yerleri İçin Satışlar	17.300,00	237.010,00
Küçük Sanayi Sitesi Amaçlı Satışlar	518.518,82	1.484.948,29
Toplu Konut Amaçlı Satışlar	972.271,81	8.855.399,29
Toplam	**1.525.292,53**	**11.166.178,61**

Söz konusu harca esas değerler genellikle taşınmaz malların rayiç değerinin çok altında olduğu için Hazine taşınmaz malları yukarda belirtilen satış konularında bir nevi teşvik amaçlı değerlendirilmiştir.

6.5.5. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Organize Sanayi Bölgelerine Harca Esas Değer Üzerinden Satılması

4562 sayılı Kanun[106] uyarınca, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı koordinatörlüğünde oluşturulan Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca yer seçimi kesinleşen alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlar, organize sanayi bölgesi olarak kullanılmak amacıyla anılan kanuna göre oluşturulan Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine harca esas değer üzerinden satılabilmektedir.

Bu yolla 2009 yılında toplam 5.919.547,44 m² yüzölçümlü 54 adet taşınmaz, toplam 8.427.614,65 TL "Harca Esas Değer" üzerinden organize sanayi bölgelerine kazandırılmıştır[107].

[105] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e.**, s.78.
[106] 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[107] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü **a.g.e.**, s.79.

6.5.6. 3385 Sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesine Dair Kanuna[108] Göre Yapılan Satış İşlemleri

Küçük sanayi bölgeleri içerisinde bulunan Hazineye ait arsa veya araziler üzerinde Devletçe inşa edilen örnek sanayi siteleri işyerlerinin mülkiyeti, bu yerleri en az 5 yıl süre ile kiracı olarak tahsis sırasında belirtilen yatırımları gerçekleştiren ve üretimi yapmakta olan sanayicilere, talepleri halinde rayiç bedel üzerinden devredilmektedir.

Devredilen işyerinin arsası ile üzerindeki yapıların rayiç bedelleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa[109] göre tespit edilmektedir. Hak sahipleri, satış bedelini peşin ödeyebilecekleri gibi 6 yıl içinde 12 eşit taksitle de ödeyebilmektedirler. Taksitle mülkiyeti iktisap edenler, taksitlerini mücbir sebep olmaksızın zamanında ve tam ödemedikleri takdirde Hazinenin talebi üzerine taşınmaz geri alınmaktadır.

6.5.7. 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna Göre[110] Satış İşlemleri

Hazineye ait tarım arazilerinin hissedarlara, topraksız ya da yeterli toprağı olmayan kiracılara ve 31.12.2002 tarihinden önce 5 yıl süreyle fiilen tarımsal amaçla kullanan kullanıcılara satışında doğrudan satış yöntemi, doğrudan satış yönteminden yararlanamayacak durumda olup da kanunda belirtilen diğer şartları taşıyanlara satışında ihale yolu ile satış yöntemi uygulanır.

Bu kanuna göre satış işleminin yapılması taktire bağlıdır. Çünkü kanunda kullanılan ifadeler “satılabilir”, “katılabilir”, “yapılabilir” şeklinde olduğundan belirtilen

[108] 3385 sayılı Kanun, 25.06.1987 tarih ve 19498 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.
[109] 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.
[110] 4070 sayılı Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

kişilere satışı zorunlu kılan bir anlatım yoktur. Ancak, satış yönündeki idari takdirin haklı bir neden olmadıkça kişi aleyhine kullanılması mümkün değildir.

Kanunun amacı tarımsal amaçlı olarak Hazine taşınmaz mallarını işgal edenlere, hissedarlara, toprağı olmayan kiracılara belirli kolaylıklar sağlayarak satılması ve tarımsal üretime katkı sağlanmasıdır. Ancak bugüne kadar Kanun istenen ölçüde amacına ulaşamamıştır.

Bunun başlıca sebepleri;

a) 4070 sayılı Kanuna göre taşınmazın belli bir kısmının kullanılması halinde o kısım için hak sahibi olunmaktadır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun[111] 8 inci maddesinde belirli parsel büyüklüğünden (genellikle 20 dönüm) küçük tarım arazilerinin ifrazı mümkün bulunmamaktadır. Bu da kanunun amacının gerçekleştirilmesine engel olmaktadır.

b) Belediye imar planları sınırları içinde kalan alanlar ile büyükşehir belediyelerinin bulunduğu illerin, bu belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan yerlerde satış mümkün değildir. Başvuruların aradan uzun zaman geçmesine karşın sonuçlandırılmaması nedeniyle başvuru tarihinden sonra imar planındaki değişiklikle plan sınırına alınan talebe konu tarım arazileri bu kanun kapsamından çıkmaktadır.

c) Hazineye ait tarım arazilerini kullanan kişilerin, bu yerleri kendilerine atalarından kalan bir yer olarak görmeleri, kendilerini bu taşınmaz malların sahibi olarak hissetmeleri ve zaten kullanımlarında olan bu yerleri satın almak için ayrıca para vermek istememeleri.

d) Talep edilen taşınmaz malın bu kanuna göre satılabilecek bir taşınmaz mal olup olmadığı veya talep sahibinin bu kanuna göre hak sahibi olup olmadığı hususunda idarenin aradan yıllar geçmiş olmasına karşın araştırmaya başlamamış yada sonuç alamamış olması.

[111] 5403 sayılı Kanun, 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Sayılabilir. Bu nedenle, 4070 sayılı Kanuna göre satışının sağlanabilmesi için 5403 sayılı Kanunun[112] 8 inci maddesinde belirtilen bölünemez büyüklük miktarının Hazineye ait tarım arazileri için düşürülmesi yada bu maddeye "Hazineye ait tarım arazileri hariç" ibaresinin konularak bu yöndeki kısıtlamanın önüne geçilmesi sağlanmalıdır.

Ayrıca, idarece bu kanun kapsamında yapılan başvuruların daha fazla zaman geçirilmeden neticeye kavuşturulması gerekmektedir.

1995-2009 yıllarında 4070 sayılı Kanun[113] kapsamında toplam 27.922 adet tarım arazisinin satışı gerçekleştirilmiştir. 4070 sayılı Kanuna göre yapılan satışların yıllar itibariyle dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

TABLO 12 : 4070 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kesin Satış Sonuçlarının Yıllara Göre Toplam Dağılımı[114]

Yıl	Satılan Taşınmaz Adedi	Yüzölçümü (m2)	Satış Bedeli (TL)
1995	580	6.747.010,00	600.400,00
1996	1.135	13.515.919,00	1.084.041,00
1997	1.870	21.684.590,00	1.984.964,00
1998	1.267	13.774.992,00	1.070.891,00
1999	766	7.872.925,00	1.190.836,00
2000	496	4.591.455,00	1.542.067,00
2001	670	7.317.158,00	2.085.859,00
2002	1.023	11.784.257,00	4.353.636,00
2003	801	8.502.292,00	7.173.996,00
2004	4.278	57.248.140,00	31.368.662,00
2005	6.654	75.451.902,00	53.760.774,00
2006	4.711	67.812.683,00	53.476.839,00
2007	1.722	17.397.720,56	21.045.014,13
2008	1.230	14.276.374,61	15.275.986,98
2009	719	6.963.107,99	11.125.738,07
Toplam	**27.922**	**334.940.526,00**	**207.139.704,00**

[112] 5403 sayılı Kanun, 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[113] 4070 sayılı Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[114] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.80.

6.5.8. Bazı Satışlardan Elde Edilen Gelirlerin Özel Ödenek Kaydedilmesine İlişkin Hükümler

6.5.8.1. Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Yerlerin Satışı İşlemleri

189 sayılı Kanunun[115] 1 inci maddesi gereğince; bu Kanunun yayım tarihi olan 02.01.1961 tarihine kadar, milli savunma ihtiyaçları için çeşitli Kanunlarla edinilen ve gerek tahsisli gerekse tahsissiz olarak kullanılan Devlete ait taşınmazlardan hizmet için lüzumu kalmayanların, Milli Savunma Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun[116] 46 ncı maddesine bağlı olmaksızın satmaya Maliye Bakanı yetkilidir. Bu taşınmazların satış bedelleri Milli Savunma Bakanlığı Bütçesine özel ödenek kaydedilmektedir.

2009 yılında bu düzenleme doğrultusunda Milli Savunma Bakanlığı adına kaydedilen özel ödenek miktarı 4.954.225,31 TL'dir[117].

6.5.8.2. Milli Eğitim Bakanlığı Kullanımındaki Bazı Okulların Satışı İşlemleri

1739 sayılı Milli Eğitim Temel Kanununun[118] 51 inci maddesine göre; Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar ile Milli Eğitim Bakanlığı kullanımında bulunan mülkiyeti il özel idaresine veya köy tüzel kişiliğine ait taşınmazlardan gerekli görülenlerin, mülkiyetinin Hazineye bedelsiz devrinden sonra, Milli Eğitim Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve 5018

[115] 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları için Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun, 02.01.1961 tarih ve 10696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[116] 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır
[117] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.83.
[118] 1739 sayılı Kanun, 24.06.1973 tarih ve 14574 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun[119] 46 ncı maddesine bağlı olmaksızın satmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

Bunların satış bedelleri bütçeye gelir kaydedilmekte olup, okul/derslik yapımı, onarımı ve donatımı ile ders araç ve gereçleri alımında kullanılmak üzere Milli Eğitim Bakanlığı bütçesine gerekli ödeneğin konulması öngörülmüştür.

6.5.8.3. Sağlık Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Satışı İşlemleri

3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununun[120] ek 2 nci maddesi hükümlerine göre; Hazine mülkiyetinde bulunan ve Sağlık Bakanlığına tahsisli taşınmazlar ile Sağlık Bakanlığı kullanımında bulunan diğer taşınmazlardan gerekli görülenlerin mülkiyetinin Hazineye bedelsiz devrinden sonra Sağlık Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve satmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

Satış bedelleri bütçeye gelir kaydedilmekte olup, sağlık kurum ve kuruluşlarının yapımı, onarımı ile tıbbi araç ve gereçlerinin alımında kullanılmak üzere Sağlık Bakanlığı bütçesine gerekli ödeneğin konulması öngörülmüştür.

6.5.9. 2003-2009 Dönemindeki Toplam Satışlar

2003-2009 döneminde satışı gerçekleştirilen Hazine taşınmaz mallarının satış gelirleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

[119] 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır

[120] 3359 sayılı Kanun, 15.05.1987 tarih ve 19461 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

TABLO 13: Taşınmaz Satış Gelirleri (2003-2009 Dönemi)[121]

Yılı	Taşınmaz Satış Geliri (1000 TL)
2003	183.650
2004	158.617
2005	228.548
2006	313.334
2007	231.148
2008	214.765
2009	214.991
Toplam	**1.545.053**

Söz konusu taşınmaz satış gelirlerinin günümüze taşınması durumunda önemli bir kaynak olduğu görülmektedir.

7. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN DEVREDİLMESİ İŞLEMLERİ

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun[122], 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun[123], 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu[124], 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun[125], 775 sayılı Gecekondu Kanunu[126], 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu[127], 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu[128], 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun[129] ve 442 sayılı Köy Kanunu[130] hükümlerine göre imar planlarıyla genel

[121] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.102.
[122] 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır
[123] 5084 sayılı Kanun, 29.01.2004 tarih ve 25365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[124] 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[125] 1164 sayılı Kanun, 10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[126] 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[127] 222 sayılı Kanun, 12.01.1961 tarih ve 10705 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.
[128] 5104 sayılı Kanun, 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.
[129] 5366 sayılı Kanun, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

hizmetlere ayrılan yerler ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığına devredilecek taşınmazlar hariç, çeşitli kanunlarda öngörülen hükümlere dayanılarak Hazine taşınmazları kamu kurum ve kuruluşlarına, gerçek kişilerle, özel hukuk tüzel kişilerine bedelsiz olarak devredilmektedir.

Bu devir işlemleri aşağıda açıklanacaktır.

7.1. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Kapsamındaki Devir İşlemleri

Hazine taşınmazlarının özelleştirme kapsam ve programında bulunan kuruluşlar adına mülkiyet devrine veya mülkiyetin gayri ayni hak tesisine ilişkin işlemler, 4046 sayılı Kanunun[131] "Ayni Sermaye Konulması ve Hazine Taşınmazlarının Devri" başlıklı 19 uncu maddesine istinaden yürütülmektedir.

7.2. 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Kapsamındaki Devir İşlemleri

İşsizlikle mücadele ve istihdamın teşvik edilmesi bağlamında bütün ülkeler çeşitli teşvik politikaları geliştirip uygulamaktadırlar. Ülkemizde de değişik tarihlerde istihdamın teşvikine yönelik hem bölgesel hem de genel kapsamlı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerden bir tanesi de 28/03/2007 tarihli 5350 sayılı Kanunla değişik 29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı "Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"dur[132].

5084 sayılı Kanunla amaçlanan; bazı illerde vergi ve sigorta primi teşvikleri uygulamak, enerji desteği sağlamak ve yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmaktır.

---

[130] 442 sayılı Köy Kanunu, 07.04.1924 tarih ve 68 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[131] 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[132] 5084 sayılı Kanun, 29.01.2004 tarih ve 25365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Ancak, 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesi, 28/2/2009 tarihli ve 27155 sayılı Resmi Gazetede (mükerrer) yayımlanan 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinin 16 ncı fıkrasıyla, yürürlükten kaldırılmıştır. Çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde 5838 sayılı Kanunla getirilen yeni düzenlemeye değinilecektir.

5084 sayılı Kanun maddelerinin mülga tarihlerinden önce yatırımların ve istihdamın arttırılması amacıyla gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen veya bedelsiz kullanma izni verilen arazi veya arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi taahhüt edilen yatırımların takibi yapılmakta olup, süresi içerisinde devir koşullarını sağlayarak yatırımlarını tamamlayan yatırımcıların 5 yıllık sürelerinin başlatılması, yatırımının %50'sini tamamlayıp da bedeli karşılığında şerh terkini talebinde bulunan yatırımcılara, şerh terkinine yönelik işlemlerin yapılması veya zorunlu hallerde yatırımın tamamlanma süresinin uzatımı, yatırımın tamamlanma süresinin bitmiş olmasına karşın tamamlanamayan veya yatırıma başlanılmayan devir işlemlerinin iptali, 5 yıllık süre içerisinde yatırım koşullarına uyan yatırımcıların talebi üzerine tapu kütüğündeki şerhin terkini işlemleri yapılmaktadır.

7.3. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Devir Yapılması

4562 sayılı Kanun[133] ile organize sanayi bölgelerinin kuruluş, yapım ve işletilmesi esasları düzenlenmiştir.

Bu Kanunla, 54 ilde bulunan (kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki iller ile Türkiye İstatistik Kurumunca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hâsıla tutarı 1.500 ABD Doları veya daha az olan iller) organize sanayi bölgeleri içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar, organize sanayi bölgesi tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak devredilebilmektedir.

[133] 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

7.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yönelik Bedelsiz Devir

7.4.1. 1164 Sayılı Kanuna Göre Bedelsiz Devir

Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak amacıyla, 29/04/1969 tarihli 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un[134] Ek 4 üncü Maddesine göre; 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında[135] bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilmektedir. Anılan madde hükmü uyarınca, tapuda Hazine adına tescilli taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici olan ve Hazine adına tapuya tescil edilecek taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devrine ilişkin işlemlerin ivedilikle sonuçlandırılması işlemleri 323 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde[136] düzenlenmiştir.

Son yıllarda TOKİ'nin orta ve alt gelir gruplarına konut üretimi başta olmak üzere konut piyasasının önemli aktörlerinden biri haline gelmesinde, Hazine taşınmaz mallarının TOKİ'ye bu şekilde bedelsiz devir edilmesinin de önemli bir fonksiyonu bulunmaktadır.

[134] 1164 sayılı Kanun, 10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[135] 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları için Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun, 02.01.1961 tarih ve 10696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[136] 323 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

7.4.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanununa Göre Bedelsiz Devir

20/07/1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanununun[137] Ek 4 üncü maddesine göre; 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olup, 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmektedir.

7.5. 442 Sayılı Köy Kanununa Göre Yapılan Devirler

18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunun[138] Ek 12 nci maddesine göre köy yerleşme plânında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan Hazineye ait taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılmakta ve valiliklerce köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilmektedir.

7.6. Değişik Yasal Düzenlemelere Göre Yapılan Devirlerin Dağılımı

Değişik yasal düzenlemelere göre 2009 yılında yapılan devirlerin dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

[137] 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[138] 442 sayılı Köy Kanunu, 07.04.1924 tarih ve 68 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

TABLO 14: 2009 Yılında Değişik Yasal Düzenlemelere Göre Yapılan Devirlerin Dağılımı[139]

Devirlerin Yasal Dayanakları	Adet	Yüzölçüm Toplamı (m2)	Takdir Edilen Bedel (TL)
5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Kapsamındaki Devir	1	50.115,00	0,00
4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Devir İşlemleri	127	16.507.814,73	118.103.006,05
1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanuna Göre Devir İşlemleri	940	7.661.404,56	190.928.977,08
5104 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa Göre Devir İşlemleri	2	2.321,00	48.450,00
5393 Sayılı Belediye Kanununun 79 uncu Maddesine Göre Devir	3	67.935,00	0,00
442 Sayılı Köy Kanununa Göre Yapılan Devirler	6	9.532,49	38.129,96
775 sayılı Gecekondu Kanununa Göre Yapılan Devir	937	506.652,44	272.827.044,56
222 Sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununa Göre Devir	3	36.439,65	0,00
4706 sayılı Kanunun 9 uncu Maddesi Göre Devir	34	204.562,00	111.720,70
Toplam	**2.053**	**25.046.777**	**582.057.328,00**

7.7. 3083 Sayılı Kanuna Göre Devir

22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun[140] 4 üncü maddesine göre, tarım reformu uygulama alanı olarak belirlenen yerlerdeki Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan araziler, uygulama kararının Resmi Gazetede yayımı ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün tasarrufuna geçer.

[139] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.86.
[140] 3083 sayılı Kanun, 01.12.1984 tarih ve 18592 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Kanunun 3 üncü maddesine göre uygulama alanı Tarım ve Köyişleri Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulunun kararı ile belirlenir. Bu karar, kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı sayılır ve Resmi Gazetede yayımlanır.

Hazinenin özel mülkiyetinde olan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler bu kararın Resmi Gazetede yayımı ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün emrine geçer. Bunun için ayrıca tahsis kararı alınmasına gerek bulunmamaktadır. Daha önce her hangi bir kamu hizmeti için tahsis edilmiş yerler bu hükmün dışındadır.

Ayrıca, bu alanlarda gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan arazi ve diğer taşınmazlar da kamulaştırılarak bu Kanun amaçlarında kullanılır.

Anılan Kanunun 7 nci maddesine göre Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, tasarrufuna geçen araziyi yeterli toprağı bulunmayan veya toprağı olmayan çiftçilere dağıtabileceği ve kiraya verebileceği gibi, iskan projelerinin ve toplulaştırmanın gerçekleştirilmesi amacıyla da kullanabilir.

İlgili kuruluşun tasarrufuna geçen arazi, gerektiğinde gerçek ve tüzel kişilere ait aynı değerdeki araziyle değiştirilebilir.

Bu dağıtım, kanunun 8 inci maddesine göre tespit edilecek normlar dahilinde 9 uncu maddesi uyarınca tespit edilecek rayiç bedel üzerinden borçlandırılmak ve bedeli borçlandırmadan sonra gelen dördüncü yılın Ocak ayını takip eden ve uygulayıcı kuruluş tarafından hasat dönemleri dikkate alınarak tespit edilecek aylardan başlamak üzere, 10 yılda ve 10 eşit taksitte faizsiz olarak tahsil edilir.

Bu kanuna göre dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez. Ancak dağıtılan topraklar mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu araziler kamu yararı dışında hiçbir ayni hakla kayıtlanamaz,

haczedilemez, satış vaadine konu edilemez ve kiraya verilemez. Bu husus hakkında tapu kütüğüne şerh verilir.

7.8. Diğer Devirler

Hazine taşınmazlarının çeşitli amaçlarla devrine ilişkin çok sayıda kanunda hüküm yer almaktadır. Ancak, çalışmamızda hepsine tek tek değinilmeyecektir. Aşağıda bunların bazıları sayılmıştır.

- İlköğretim okullarına yönelik bedelsiz devir (222 sayılı Kanun[141]),
- Kamu İdareleri arasındaki bedelsiz devir (5018 sayılı Kanunun[142] 45 inci maddesi),
- Yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların bedelsiz devri (5366 sayılı Kanunun[143] 4 üncü maddesi),
- Vakıflar Genel Müdürlüğüne bedelsiz devir (5737 sayılı Vakıflar Kanununun[144] 30 uncu maddesi),
- Belediyeler tarafından doldurulan dolgu sahasının belediyelerin tasarrufuna bırakılması (5393 sayılı Belediye Kanununun[145] 79 uncu maddesi)
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun[146] 10 uncu maddesinin (c) bendinin son fıkrası uyarınca belediyelere ve il özel idarelerine Hazine taşınmazlarının bedelsiz devri,
- 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun[147] 32 nci maddesine göre, özelleştirme kapsam ve programına alınan liman işletmelerinin kullanımında bulunan

[141] 222 sayılı Kanun, 12.01.1961 tarih ve 10705 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.
[142] 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[143] 5366 sayılı Kanun, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.
[144] 5737 sayılı Kanun, 27.02.2008 tarih ve 26800 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[145] 5393 sayılı Kanun, 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[146] 2981 sayılı Kanun, 08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[147] 5335 sayılı Kanun, 27.04.2005 tarih ve 25798 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

ve liman sahasında kalan Hazine taşınmazlarının özelleştirme kapsamındaki liman işletmelerine yönelik bedelsiz devri,

- 6237 sayılı Limanlar İnşaatı Hakkında Kanunun[148] 4 üncü maddesine göre alınacak Bakanlar Kurulu Kararıyla Denizcilik Bankasına, iktisadi devlet teşekküllerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliklerine, Vakıflar Genel Müdürlüğüne Hazine taşınmazlarının devri,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun[149] 3 üncü maddesine göre, kendilerine taşınmaz tahsis edilen kişilerden, beş yıl süre ile taşınmazın gayesine uygun olarak kullanıldığı Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tespit edilenlere bedelsiz olarak devri,
- 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun[150] 5 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalan Hazine taşınmazlarının Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına bedelsiz devri,
- 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun[151] 5496 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile değişik 15 inci maddesinin (c) bendinin üçüncü fıkrasına göre; 3/3/2001 tarihinden sonra üretim, dağıtım veya iletim lisansı sahibi kamu tüzel kişileri lehine ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar Hazine adına kamulaştırılan taşınmazların bu kamu tüzel kişilerine bedelsiz olarak devri,

8. TERK İŞLEMLERİ

3194 sayılı İmar Kanununun[152] 11 inci maddesine göre imar planlarında genel hizmetlere ayrılan alanlar (yol, meydan, terminal, park v.s) ile 3621 sayılı Kıyı Kanununa[153] göre kıyı tanımına giren Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devlet karayolları alanına isabet eden yerler, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu[154] hükümleri çerçevesinde bedelsiz olarak kamunun kullanımına terk edilmektedir.

[148] 6237 sayılı Kanun, 04.02.1954 tarih ve 8625 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[149] 3573 sayılı Kanun, 07.02.1939 tarih ve 4126 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[150] 5104 sayılı Kanun, 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.
[151] 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 03.03.2001 tarih ve 24335 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır
[152] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[153] 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[154] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

İmar planında kamu hizmetlerine ayrılan yerlere ilişkin terk işlemleri, 17.02.1995 tarihli 203 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine[155] göre tamamlanmaktadır.

2009 yılı içinde toplam 442.335,96 m² yüzölçümlü ve 50.431.585,95 TL değerindeki 186 adet taşınmazın terk işlemi gerçekleştirilerek belediyelerin kamulaştırma yükü azaltılmıştır[156].

9. TRAMPA İŞLEMLERİ

Trampa, para kullanmaksızın gerçekleştirilebilen mal ve hizmet mübadelesidir. Bir mal veya hizmet bedeli bir başka mal veya hizmet bedeli ile ödenir ve ödemeler standart bir mübadele aracı olmadan yürütülür.[157]. Borçlar Kanununa göre; belli bir malın veya hakkın mülkiyetini bir başkasınınki ile değiştirme borcu doğuran sözleşmedir. Trampada her iki tarafta hem alıcı hem de satıcı durumundadır[158].

9.1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre Yapılan Trampa İşlemleri

Hazineye ait taşınmazlar ile özel bütçeli kuruluşlara, gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazlar, kamu yararı (hükümet konağı, sağlık ocağı, okul vb.) olması halinde, ilgili idarenin uygun görüşü de alınarak trampa edilmektedir.

2009 yılında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu[159] ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa[160] göre Hazineye ait 122 adet taşınmaz, özel mülkiyete konu

[155] Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/dokumanlar/201html/GenelTeblig_203.htm, 01.06.2010.
[156] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.87.
[157] Müfit Akyüz, Nesrin Ertel, **Ansiklopedik Ekonomi Sözlüğü**, 3.bs., Dünya Yayınları, s.364.
[158] Atılgan, **a.g.e**., s.50.
[159] 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[160] 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

78,2 Milyon TL değerindeki 54 adet taşınmaz[161] ile yasal düzenlemeler gözetilerek değiştirilmiştir[162].

9.2. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Uyarınca Sit Alanı Olarak İlan Edilen Yerlerin, Hazine Taşınmazları ile Trampası

25.06.2009 tarih ve 5917 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle değişik 2863 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin (f) bendinde; "Sit[163] alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulü koşuluyla, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirilebilir. Sit alanı ilan edildiği tapu kütüğüne şerh edilen taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında, sonradan edinenlerin talepleri değerlendirilmez. Ancak, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde, maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşul parsele yönelik uygulanır ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz. Bu parsellerin üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kanunun[164] 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir. Bu bentle ilgili usul ve esaslar Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça çıkarılan yönetmelikle belirlenir." hükmüne yer verilmiştir.

---

[161] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **a.g.e**., s.35.

[162] 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun "*Trampa Yoluyla Kamulaştırma*" başlıklı 26 ncı maddesinin ikinci fıkrası "Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz." şeklindedir.

[163] 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2863 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin "Tanımlar" başlıklı a) fıkrasındaki tanıma göre; "Sit"; Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

[164] 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

9.3. Hazineye Ait Taşınmazlar Üzerinde Arsa/Kat Karşılığı İnşaat işlemleri

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik[165] ve 298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği[166] hükümleri uyarınca Hazineye ait taşınmazlar arsa/kat karşılığı inşaata konu edilebilmektedir.

Bu şekilde genel bütçeden herhangi bir ödeme yapılmaksızın kamu hizmetleri için ilgili idarelerce ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin edinimi sağlanmaktadır.

10. 3213 SAYILI MADEN KANUNU

3213 sayılı Maden Kanununun[167] 4 üncü maddesine göre, madenler Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir. Bu durumda Devlet özel mülkiyet konusu olan toprağın da altına sahiptir. Devlet toprağın altında bulunan tabii kaynakları bizzat işletebileceği gibi bu hakkını özel şahıslara da devredebilir.

3213 sayılı Maden Kanununa göre, maden ocağı işletme faaliyetinde bulunabilmek için girişimcilerin sırasıyla arama ruhsatı, ön işletme ruhsatı, işletme ruhsatı ve işletme izni almaları gerekmektedir.

Üretilen madenlerden alınacak Devlet hakkı, I. Grup ve V. Grup madenler ile mıcır, kaba inşaat, baraj, gölet, liman, yol gibi yapılarda kullanılan her türlü yapı hammaddelerinde ocak başı satış tutarının %4'ü, diğer grup madenlerde %2'sidir. Ruhsat sahibi tarafından beyan edilen ocak başı satış fiyatı Bakanlık tarafından denetlenir ve eksik beyanlar tamamlattırılır.

---

[165] Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[166] 298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 03.08.2005 tarih ve 25895 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[167] 3213 sayılı Maden Kanunu, 15.06.1985 tarih ve 18785 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak madencilik faaliyetlerinden Devlet hakkı %30 fazlasıyla alınır.

Maden ürünlerinin diğer sektörleri besleyen temel girdi olarak önemli bir rol oynaması sebebiyle ülkelerin ekonomik kalkınmalarında madenler son derece önemli bir yere sahiptir. Gelişmiş ülkelerde sahip olunan maden kaynaklarıyla bu kaynakların ülke ekonomisine kazandırılması ve değerlendirilmesi arasında doğrudan bir ilişki mevcuttur.

Coğrafya itibariyle dünyanın son derece stratejik bölgesinde olan ülkemizde çok çeşitli madenler bulunmaktadır. Bu madenler içerisinde rezerv ve üretim kapasitesi bakımından dünyada söz sahibi olduğumuz en önemli madenimiz bor cevherleri olup ülkemiz dünya bor rezervinin %72'sine sahiptir[168].

Ülkemiz bor, mermer, toryum, trona, zeolit, pomza, selestit gibi madenlerde önemli rezervlere sahiptir. Ayrıca krom, manyezit, feldispat, barit, kil, kömür, altın ve gümüş rezervleri yönünden de dünya sıralamasında yer almaktadır[169].

Madencilik sektörünün teşvik edilmesi amacıyla çeşitli yasal düzenlemelerin yapılması, örneğin maden arama ve işletme faaliyetinde bulunan işletmelerin vergi indirimlerinden veya vergi ertelemelerinden faydalanmalarının sağlanması, Devletin hüküm ve tasarrufunda olan madenlerin ekonomiye kazandırılmasında etkili olacaktır.

Çeşitli yollarla madencilik sektörünün teşvik edilmesiyle, yeraltında atıl durumda olan maden rezervlerinin ekonomiye kazandırılması sonucu; bir taraftan sanayi yatırımlarının artmasına, diğer taraftan çıkarılan madenlerin satılması ile ülkemizin bütçe açıkların kapatılmasında etkili olacaktır. Bunların yanı sıra hem yeni iş imkânları meydana getireceği için hem istihdamı hem de gayri safi milli geliri artıracaktır.

---

[168] DPT Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013), Ankara, Kimya Sanayi Özel İhtisas Komisyonu, Bor – Soda Külü – Krom Kimyasalları Çalışma Grubu Raporu, 2008, s.9.
[169] DPT Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013), **a.g.e**., s.13.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİ
VE
HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ EKONOMİYE ETKİLERİNİN ANALİZ EDİLMESİ

Ülkelerin ekonomik kalkınmasının reel olarak gerçekleşmesinin en önemli şartı üretimi artırmaktır. Üretimin artırılması, üretim faktörlerinin bir araya getirilmesine ve bunları etkili ve verimli kullanmaya bağlı bulunmaktadır. Üretim faktörlerinin (emek, sermaye, toprak, girişim) bir araya getirilmesinde, dolayısıyla üretimin artırılmasında ve bu sayede de ekonomik kalkınmanın ve büyümenin gerçekleşmesinde, üretim kaynaklarından en kıt ve artırılması hemen hemen imkansız olan ve ülkemizin geçmişten günümüze uzanan toprak rejimi nedeniyle Devletin önemli miktarda sahip olduğu üretim faktörü olarak toprağın (Hazine taşınmazları) çok önemli katkıları mevcuttur. Yapılan üretimin ve ortaya çıkan katma değerin görünen yüzünde yer almaması nedeniyle, sağlanan katkının ölçülememesi sorunu ortaya çıksa da, neticede ülke kalkınmasına verilen destek yadsınamaz büyüklükte ve değerdedir. Burada en önemli ölçüt Sosyal Devlet ilkesi doğrultusunda hareket edilmesi ve toplumsal yararın en üst düzeye çıktığı, yatırımın ve istihdamın artması, yerel yönetimlerin desteklenmesi, erozyonun önlenmesi, tarımın desteklenmesi, kentleşme ve konut sorunu gibi konularda sağlanan gelişmelere destek verilmiş olunmasıdır[1].

Hazine taşınmaz mallarının değerlendirilmesi hususunda uygulanan tahsis, kira, satış, irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi, bedelsiz devir gibi işlemlerinin her birinin ekonomi üzerinde doğrudan ve dolaylı olarak etkileri bulunmaktadır. Öncelikle Kamu Taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin teşvik esasları açıklandıktan sonra aşağıda söz konusu etkiler sınıflandırılmak suretiyle analiz edilecektir.

[1] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.126. (Çevrimiçi) www.milliemlak.gov.tr, 20 Mayıs 2010

1. KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİ

Türkiye gelişmekte olan ülkelerin tipik özelliklerini taşımakta olup; sermaye birikimi yetersizdir. Kim tarafından yapılırsa yapılsın yatırımların arttırılması ekonomik kalkınma için birinci şart durumundadır. Yapılacak bu yatırımlar, fiziki yatırımlardan hizmet yatırımlarına kadar geniş bir saha için söz konusudur. Dolayısıyla bu sahalara yönelmiş insanların teşebbüs gücünü arttırmak lazımdır. Ayrıca, ülkemizin geri kalmış yörelerinde bu ihtiyacın şiddeti daha fazladır.

Yatırımlar, sürdürülebilir büyümeyi yakalamak için oldukça önemlidir. Bunun için yatırımcılara hukuki ve kurumsal altyapı bakımından elverişli bir ortamın sunulması gerekir. Ülkemizde toplam yatırım harcamalarının yaklaşık yüzde sekseni özel yatırımlardan oluşmaktadır.

Yaşanan küresel kriz sonrası dönemde yatırımların arttırılması için yeni teşvik sistemi getirilmiştir. Yeni teşvik sistemi, krizin yatırım ortamı üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmayı, reel sektöre destek olmayı, istihdamı teşvik etmeyi ve finansman kaynaklarını çeşitlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu sistem ile ülkemizin rekabet gücünün arttırılması, üretim potansiyelinin yükseltilmesi amacıyla, kalıcı istihdam alanları oluşturulacak ve bölgesel gelişmişlik farklarını en aza indirecek olan yatırımlar desteklenecektir.

Ülkemizde özel yatırımlar için gerekli kaynakların büyük bir bölümünün arsa tahsisine ayrılıyor olması, alt ve üst yapı tesislerinin kaynak yetersizliğinden dolayı kısa süre içinde tamamlanmasına engel olmaktadır. Son yapılan düzenleme ile kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş olup, kamu taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisi, ön izin ve kullanma izni verilmesi konusunda çerçeve belirlenmiştir. Böylece kamu taşınmazlarının kullandırılması konusunda şeffaf, öngörülebilir, açık ve kurala dayalı bir uygulamaya geçilmektedir[2].

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması

[2] Maliye Bakanlığı ,Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi**, s.1. (çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/ana_sayfa/yatirim_esaslari/taslak.pdf, 01.06.2010

Hakkında Kanunun[3] Ek 3 üncü maddesi ile 14/7/2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara dayanılarak "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar"[4] belirlenmiştir. Aşağıda getirilen yeni teşvik uygulamasıyla ilgili düzenlemeler açıklanmıştır.

1.1. Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar

Mülkiyeti, Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler yatırımlara tahsis edilebilir.

1.2. Teşvikten Yararlanacak Yatırımcılar ve Yararlanma Şartları

Yatırım yeri tahsisi teşvikinden;

- Yatırım teşvik belgesi sahibi olan,
- İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değerin,

i) Tarım ve hayvancılık yatırımı için bir,

ii) Turizm yatırımları için iki,

iii) Diğer yatırımlar için üç katından fazla olan, (ancak, toplam sabit yatırım tutarı I ve II nci bölgelerde birmilyon Türk Lirası, III ve IV üncü bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmayan),

- Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması hâlinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmayan veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımları yapmak isteyen,

[3] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[4] Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar, 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

- Taahhüt ettiği yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olan,
- Yatırımın finansmanının ne şekilde yapılacağını beyan eden,
- Taahhüt edilen yatırım tutarı on milyon TL'yi aşması halinde fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren,
- Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda belirtilen hususların yanı sıra istenebilecek diğer şartları da yerine getiren gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilecektir.

Bu Usul ve Esaslarda belirtilen teşvikten; finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri ve 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun[5] kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar yararlanamaz.

1.3. Teşvik Şekli

Teşvikten yararlanacak gerçek veya tüzel kişiler lehine; taşınmazlar üzerinde, ilk yıl için emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilebilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması ve tapuya tescil edilememesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilebilir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş olan taşınmazlarda irtifak hakkı ve kullanma izni bedelinin tespitinde emsal taşınmazların emlak vergi değeri, emsal taşınmazın bulunmaması halinde ise taşınmaz maliki idarece belirlenen bedel esas alınır.

[5] 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 13.06.1994 tarih ve 21959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

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

1.4. Yatırıma Uygun Taşınmazların Maliki İdarelerce Tespiti

Taşınmaz maliki idareler, öncelikle yatırımın türüne göre, Organize Sanayi Bölgesi veya Endüstri Bölgesi idaresinden veya diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan bu Usul ve Esaslar kapsamında hangi tür yatırımlar için nerelerde, asgari ne kadar büyüklükte taşınmaz tahsisinin uygun olacağına ilişkin görüşleri de sorulmak suretiyle yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder.

İl veya ilçe bazında teşvik edilecek yatırım ve sektörlere göre, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından tespit edilecek taşınmazların hangi yatırımlar için daha uygun olduğuna ilişkin görüşler alınır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmelerinin mümkün olduğu tespit edilenler hakkında, bunların belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı ve kentin gelişme yönünde kalıp kalmadığı ile bunların tahsis, satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve kullanma izni verilmesi suretiyle alternatif değerlendirme şekillerinden hangisinin daha uygun olduğuna ilişkin görüş, öneri ve bilgiler Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ortamında güncellenmek suretiyle ilana çıkılmadan önce ikişer aylık dönemler halinde bir yazıyla Maliye Bakanlığına bildirilerek izin alınır.

1.5. Kıymet Takdiri

Yatırıma konu taşınmazların yatırım türüne göre bir, iki ve üç kat yatırım şartının belirlenmesi amaçlı rayiç bedeli ile ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri (bu bedeller taşınmazların emlak vergi değerlerine göre belirlenmektedir),

taşınmaz maliki idarelerin taşınmazlarını satmaya yetkili komisyonlarca tespit ettirilerek takdir edilir.

1.6. Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması

Taşınmaz maliki idarelerce bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmek üzere belirlenen taşınmazlar, bulundukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.

Ayrıca, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayınlanır.

1.7. Komisyonun Değerlendirmesi

Komisyon[6] başvuruları değerlendirirken kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil malî durumunu, yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler[7] arasında yer alıp almadığını, yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, maliki idarelerce taşınmaza takdir edilen rayiç değerin, tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını, taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini, talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin uygulanıp uygulanamayacağını, avan projesine göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu, inceleyerek veya teknik elemanlara incelettirerek

[6] 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 'Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 14 üncü maddesine göre komisyon, vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru (defterdar, il özel idaresi genel sekreteri, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (millî emlak müdürü, emlak işlerinden sorumlu müdür gibi), bayındırlık ve iskân il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşmaktadır.

[7] Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 7 no'lu ekinde yatırım teşvik kapsamında bölgeler (I, II, III ve IV) ve bu bölgeler dahilindeki illerin sınıflandırılması yapılmıştır.

talepleri değerlendirir ve gerekçelerini belirtmek suretiyle yatırımcıya ön izin ve kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verir ve onay için taşınmaz maliki idarelerin yetkili organlarına sunar.

Aynı taşınmaz hakkında ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde komisyonca; yatırımcıların öz kaynakları, taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhüt ettikleri öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarından en yüksek öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarı oranına göre puanlama yapılır ve en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

1.8. İstihdam

Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir. Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

1.9. Ön İzin, Sözleşme ve Tescil

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl süreyle ön izin verilebilir ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilir.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazın imar parseli niteliğinde bulunması durumunda, yapılacak yatırımın taşınmazın imar plânında ayrıldığı amaca uygun olması zorunludur.

Ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde ön izin sözleşmesinin imzalanması, kullanma izni bedelinin yatırılarak kullanma izni sözleşmesinin notere tasdik ettirilmesi, irtifak hakkı sözleşmesinin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur.

1.10. İrtifak veya Kullanma İzni Bedelleri

Ön izin bedelsiz, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan;

a) I ve II nci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü,

b) III üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,

c) IV üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir.

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

1.11. İndirimlerin İptali ve Hasılattan Pay Alınması

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 hâsılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hâsılat payı alınır.

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla yatırım türlerine göre Türkiye 4 bölgeye ayrılarak her bir bölge de sektör bazında sınıflandırma yapılmıştır. "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" ile Hazine taşınmazlarının bölgesel ve sektörel olarak ülke çapında etkin bir şekilde yatırımlara sevk edilmesi hedeflenmiştir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesine göre oluşturulan 4 bölgeden özellikle az gelişmiş bölgelerin daha fazla teşvik edilmesiyle bölgeler arasındaki ekonomik dengesizliklerin asgari seviyeye çekilmesi öngörülmüştür. Getirilen bu düzenlemenin istenilen sonucu vermesi ilgili kamu idarelerince yeterli tanıtımların yapılmasına ve hedeflenen yatırımların hayata geçmesini kolaylaştıracak şekilde bu düzenlemeyi sahiplenmesine ve müteşebbislerin iyi niyet ve gayretlerine bağlı bulunmaktadır.

2. BÜTÇE GELİRLERİNE ETKİSİ

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazine taşınmaz mallarına yönelik yapılan, satış, kira, irtifak hakkı, ecrimisil vb. işlemler neticesinde 2009 yılında toplam 1.024,14 milyon TL gelir elde edilmiştir.

Öte yandan, çeşitli yasal düzenlemeler doğrultusunda (taşınmazların satışı neticesinde elde edilen gelirlerden, 110,79 milyon TL belediyelere ve il özel idarelerine aktarılmış, sit alanında kalan taşınmazlar için verilen sertifikalardan yapılan 20,98 milyon TL mahsup ve iskele, liman, v.s. yerlere tesis edilen ayni hakların kullanımı nedeniyle tahsil edilen %15 Hazine payları toplamı 47,31 milyon

TL) aktarma ve mahsuplar da dikkate alındığında toplam 1.203,24 milyon TL gelire ulaşılmıştır[8].

Bununla birlikte, Hazine taşınmaz mallarının, 3194 sayılı İmar Kanunun[9] 11 inci maddesi uyarınca imar planlarında yol, meydan, park gibi genel hizmetlere ayrılan yerlere isabet edenlerin kamuya terk edilmesi, kamu hizmetlerinin görülmesi için kamu kurum ve kuruluşlara tahsis edilmesi gibi yöntemlerin uygulanması sayesinde kamulaştırma yapılmasının önüne geçilmektedir. Bu da bütçe giderlerini azaltarak bütçenin yükünü hafifletmektedir.

Bütçeye katkısı her geçen yıl artmakla beraber özellikle ekonomik açıdan atıl durumda bulunan Hazine taşınmazları başta olmak üzere bunların ekonomiye kazanma yollarının araştırılması ve bu yönde tedbirlerin sağlanması ile Hazine taşınmazlarının ekonomik değer yaratmadaki en büyük engel olan işgallerin giderilerek[10] alınacak radikal tedbirlerle çözüme kavuşturulması halinde gelirlerin daha fazla artacağı dolayısıyla ülke ekonomisine daha fazla katkıda bulunmuş olacaktır.

3. KENTLEŞME-GECEKONDU VE KONUT PİYASASINA ETKİSİ

Türkiye Cumhuriyeti kuruluşundan itibaren hızla tarım toplumundan sanayi toplumuna geçiş sürecini yaşamaktadır. Sanayi toplumu olmanın sosyo – ekonomik büyümenin getirdiği hızlı kentleşme ile ülkemizde, özellikle son yıllarda konut ve işyeri inşaatlarında teknolojideki ve mühendislik faaliyetlerindeki gelişmelerin etkisiyle inşaat sektöründe canlılık yaşanmaktadır. İnşaat sektöründeki bu canlılık aynı zamanda ekonomiye dinamizm kazandırmakta ve istihdam yaratmaktadır. Hızlı nüfus artışı, iç ve dış göç olayları ve sanayi alanındaki gelişmeler, kentlerin büyümesi sonucunu doğurmuştur. Bu durum, özellikle büyük kentlerde, arsa ve arazi fiyatlarını yükseltmiş ve spekülatif yollarla büyük kazanç ve servet sahibi insanlar yaratmıştır.

[8] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.113-114.
[9] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[10] 27.04.2010 tarihi itibariyle toplam 360.673 adet Hazine taşınmazı işgalli bulunmaktadır. Bkz., s.98.

Kentleşme ve konut birbirini tamamlayan ve birbirine yön veren iki olgudur. Türkiye'de sadece nüfus artışından dolayı 2000-2005 yılları arasında yıllık 288 bin, 2006-2010 yılları arasında ise, yıllık 321 bin konuta ihtiyaç duyulacağı hesaplanmaktadır[11].

Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri modeli bu bakımdan önemli avantajlar sunmaktadır. Kenti biçimlendiren, her türlü kentsel sorun karşısında halkın ilk başvurduğu adres olan belediyeler ile yapısı gereği dayanışmanın esas alındığı konut kooperatiflerinin işbirliğinin merkezi idare (TOKİ) tarafından desteklenmesi arsa ve konut maliyetlerini düşürecek, halk katılımını artıracak, kentsel rantı kamuya kazandıracak, çağdaş kentsel yaşam alanlarının ortaya çıkmasını sağlayacaktır.

Hazine taşınmazları da konut üretimi açısından ülkemizin konut üretim birimleri olan TOKİ, Belediyeler ve Konut Kooperatifleri'ne devredilmektedir. Bu üç birimin üretim sonuçlarına bakıldığında alt ve orta gelir gruplarına konut üretmekle birlikte; üst gelir gruplarına yönelik lüks konutların da üretildiği görülmektedir.

Hazineye ait taşınmaz mallar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz devir edilmekte yada harca esas değer üzerinden satılmaktadır. Ayrıca, yapı kooperatiflerine ise ihalesiz olarak doğrudan satılabilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 2009 yılında 190,9 Milyon TL değerinde 7,66 milyon m² yüzölçümlü 940 adet taşınmaz ile 775 sayılı Gecekondu Kanunun[12] Ek 4 üncü maddesi uyarınca TOKİ tarafından yapılan projeler kapsamında 2009 yılında 272,8 Milyon TL değerinde 506.652,44 m² yüzölçümlü 937 adet taşınmaz bedelsiz devredilmiştir. Ayrıca, yine 2009 yılında 972.271,81 m² yüzölçümlü ve 8,85 Milyon TL değerindeki Hazine taşınmazı harca esas değer üzerinden TOKİ'ye satışı gerçekleştirilmiştir[13].

[11] Mithat Arman Karasu, Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım, Belediye-Toplu Konut İdaresi- Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi,** Güz 2005, s.58.
[12] 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[13] Bkz., s. 113, 124.

Hazine taşınmaz mallarının bu yönde kullanılması dolayısıyla sosyal amaçlı toplu konut uygulamaları sonucunda;

- Alt ve orta gelir gruplarının küçüklüğünden dolayı konut alımında değerlendiremediği yastık altı olarak tanımlanan birikimlerini mali sektöre, dolaysıyla reel sektöre kazandırılması sağlanacak,
- Mevcut sistem içinde bireysel konut üretimi yöntemi ile konut sahibi olmaları imkansız gibi görünen alt ve orta gelir sahiplerinin konut sahibi olmaları sağlanacak,
- İnşaat sektörünün; emek yoğun bir sektör olması ve birçok sektörle eşgüdümlü olarak çalışması nedeniyle, yapılan yatırımların, diğer sektörlerin de gelişmesine olumlu etkide bulunması sağlanacak,
- Türkiye'nin nicel olduğu kadar niteliksel bir sorunu olan konut sorunu çözümlenebilecek,
- Toplu konut üretiminin planlı programlı olması nedeniyle özellikle bireysel üretim sonucu bitmemiş inşaatların doldurduğu altyapısı olmayan mahallelerin yaygınlaşması önlenebilecek,
- Çarpık kentleşmenin önüne geçilecek,
- Planlı arsa üretilmesi sağlanarak arsa spekülasyonları engellenebilecek,
- İstihdamın artırılmasına katkıda bulunulacak,
- Yapı sağlığı riski önlenebilecek,
- Sosyal yaşamın kalitesi yükselecek,
- Sağlıklı yaşam koşulları yaratılması sağlanacaktır[14].

4. EROZYONLA MÜCADELE VE AĞAÇLANDIRMA ALANLARININ OLUŞTURULMASI

Ormanların, toplum ve çevre yaşamında büyük önem taşıyan su rejimini düzenleme, toprak koruma (erozyonu önleme) ve çevre kirliliğini (hava, su ve toprak) önleme gibi yaşamsal işlevlerinin yanında, biyolojik çeşitliliğin korunmasındaki yeri ve rolü son derece önemlidir. Ulusal ve evrensel

[14] Düzgün Gültekin, **Kentleşme, Konut Sorunu ve Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Kapsamda Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007, s.56. (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

düzeylerde önemleri giderek artan "biyolojik çeşitlilik" ve "korunan alanlar" bakımından ülkemiz önemli potansiyel kaynağa sahip bulunmaktadır. Biyoçeşitliliğin korunması ve korunan alanları saha ve fonksiyonları bakımından geliştirilmesi sektörün bu plan dönemindeki başlıca hedefleri arasında yer almaktadır.

Dünyadaki hızlı nüfus artışı ve sanayileşme, doğal kaynaklar üzerinde yoğun baskılar oluşturmakta ve bu olumsuzluktan ormanlar ciddi şekilde etkilenmektedir. Öngörülen projeksiyon; 2023 yılına kadar dünya nüfusunun ortalama %2 artacağını, orman alanlarının tahribinin süreceğini, endüstriyel odun hammaddesi açığının 800-900 milyon m³ olacağını, ormanların biyoçeşitlilik, toprak koruma, su üretimi, rekreasyon, avcılık, ekoturizm gibi fonksiyonlarının giderek önem kazanacağını ve bunun doğal orman alanlarından yapılan üretim üzerinde bir baskı unsuru oluşturacağını göstermektedir.

Ormanlarımızın yarısının bozuk vasıflı olması, odun üretimi ve diğer işlevlerini yerine getirmesinde ciddi sorun ve yetersizliklere neden olmaktadır. Bozuk vasıflı orman alanlarının ağaçlandırma veya benzeri yollarla rehabilite edilmesi, ülkemizin başlıca öncelikli ormancılık faaliyetlerindendir. Orman ürünlerine olan talep artışına rağmen, doğal ormanların odun üretimi dışındaki fonksiyonel hizmetlerine olan kamuoyu talepleri ve küresel eğilimler, potansiyel ağaçlandırma sahalarının ve endüstriyel ağaçlandırmanın gelecekteki odun arz açığının kapatılmasında giderek daha da önemli olacağını göstermektedir.

Orman sınırları içinde, çeşitli nedenlerle meydana gelmiş olan açıklıklarda, verimsiz ve bozuk vasıflı orman alanlarında ayrıca orman dışında olup da ağaçlandırılmaya elverişli sahalarda ağaçlandırmalar yapılarak, orman sahalarının çoğaltılması gerekmektedir[15].

Devletçe işletilen ormanlardan yılda ortalama 7,5-8 milyon m³ endüstriyel odun ile 5,8 milyon m³ civarında yakacak odun üretilmektedir. Orman Genel Müdürlüğünce yapılan yakacak odun üretiminin yarıdan fazlası, 31. maddede

[15] DPT Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013), Ankara, **Ormancılık Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, 2007, s.2.

sayılan orman köylerine tarife bedeli karşılığı satılan yakacak odun üretiminden oluşmaktadır[16].

1937 yılında yürürlüğe giren 3116 sayılı Kanunla Devlet, ağaçlandırma konusuyla ilgilenmeye başlamış ve bu kanunla, başta orman teşkilatı olmak üzere kamu kurumları, tüzel ve özel kişiler ağaçlandırma yapmakla yükümlü kılınmış, ancak uygulamalar 1955 yılına kadar düşük düzeylerde seyretmiştir.

Ormanlarımızın 2,2 milyon hektarının ekolojik, teknik ve sosyal yönden endüstriyel ağaçlandırmaya uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu rakama hazine arazilerinden tahminen 1 milyon hektar potansiyel alan ile amenajman planlarına göre doğal gençleştirme koşullarını kaybettiği için teknik yönden belirli bir bölümünün ağaçlandırılması zorunlu olan alanların da katılmasıyla ülkemizdeki ağaçlandırılacak alanlar çok daha büyük boyutlara ulaşmaktadır[17].

Türkiye'nin iklimi, topografyası, jeolojisi, hidrolojisi, bitki örtüsü, mera ve orman alanlarının özellikleri ile nüfus etkisi birlikte değerlendirildiğinde, ülkenin çölleşme riskiyle karşı karşıya kalması beklenen bir olgu olarak ortaya çıkmaktadır. Yurdumuz topraklarının %79,43'ünde orta, şiddetli ve çok şiddetli erozyon görülmektedir[18].

Bütün bu nedenlerle, Maliye Bakanlığı da, ormanların iyileştirme ve yenileme çalışmaları yoluyla genişletilmesi ve bu yolla erozyonu önleme, toprak-su ve bitki örtüsü arasında bozulan dengeyi tekrar kurma, sanayi ve ekonomiye katkı sağlama, ekolojik ve sosyal fonksiyonları yerine getirme gibi faydaları gerçekleştirmede katkı sağlamak amacıyla, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin tahsis ve kiraya verilmesi hususlarında, kişi ve kurumları ağaçlandırma yapmaya yönlendirmek ve teşvik etmek üzere birtakım düzenlemelere gitmektedir.

[16] **A.e**., s.9.
[17] **A.e**., s.13.
[18] **A.e**., s.14.

Bu kapsamda, 6831 sayılı Kanuna[19] dayanılarak çıkarılan Ağaçlandırma Yönetmeliğine[20] göre, kamu kurum ve kuruluşlarına sadece 2009 yılında 742 değişik yerde toplam 303,3 Milyon m² yüzölçümlü taşınmaz ağaçlandırma yapılmak üzere tahsis edilmiş ve özel ağaçlandırma çerçevesinde 105 yerde toplam 12,69 Milyon m² yüzölçümlü taşınmaz ağaçlandırılmak üzere özel kişi ve kuruluşlara kiraya verilmiştir.

Böylece ülke genelinde sadece 2009 yılı için toplam 847 adet, 12,9 Milyon m² alan ağaçlandırma kapsamında değerlendirilmiştir.

Erozyonla mücadele ve ağaçlandırma işlemlerinin son dört yıllık gerçekleşmelerine bakıldığında 2006-2009 yılları arasında toplam 2.233 adet ve 849 milyon m² alan bu çalışmalarla yeşile dönüştürülmüştür. Bu alanın ülke yüzölçümüne oranı ise yaklaşık %01'dir[21].

Söz konusu ağaçlandırma uygulamasıyla gelir getirici ağaç türlerine (ceviz, zeytin gibi) ağırlık verilerek gelir elde edilmesine, mobilyacılık ve orman ürünlerine dayalı sektörlere hammadde sağlanmasına ve atıl olan Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılmasına katkı sağlamaktadır. Ayrıca, ülke topraklarının yaklaşık 2/3'ü erozyon tehlikesine maruz kaldığından bu yolla erozyonla mücadelede de önemli bir rol üstlenmektedir.

5. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ

Kamu hizmetlerinin sürekliliği ilkesi çerçevesinde, Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallar kamu hizmet ve üretiminin sağlanması için bedelsiz olarak Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin[22] ekinde yer alan kamu idareleri (genel, özel bütçeli ve diğerleri) ile köy tüzel kişiliklerine tahsis edilmektedir.

[19] 6831 sayılı Orman Kanunu, 08.09.1956 tarih ve 9402 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[20] Ağaçlandırma Yönetmeliği, 09.10.2003 tarih ve 25254 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[21] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.122.
[22] Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik, 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere 2009 sonu itibariyle kamu kurumlarına yapılan taşınmaz tahsislerinin toplamı 540.712 adet olup, yüzölçümü 79.457.121.973,63 m² düzeyine ulaşmıştır.

Özellikle yeni kurulan üniversitelerin taşınmaz ihtiyacının karşılanması noktasında önemli miktarda bu üniversitelere tahsis işlemi gerçekleşmiştir.

Merkezi yönetim tarafından ihtiyaç duyulan özel mülkiyete ait 102,8 Milyon TL değerinde, 166 adet taşınmaz, 100,82 Milyon TL değerinde 1,17 Milyon m² yüzölçümlü 191 adet Hazine taşınmazı ile takas edilmiş ve bedelsiz olarak kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiştir.

3194 sayılı Kanunun[23] 11 inci maddesi gereğince park, yol, yeşil alan, otopark, terminal gibi genel hizmetlere ayrılan 442.335,96 m² yüzölçümlü taşınmaz yerel yönetimlere terk edilerek kamunun kullanımına bırakılmıştır[24].

Tahsis ve kamuya terk müesseseleri sayesinde kamulaştırma bedeli ödenmeksizin kamunun ihtiyaç duyduğu taşınmazlar karşılanmaktadır. Bu da bütçe yükünü azaltmakta ve kamunun kullanımına sunulan park, yeşil alan, yol, terminal gibi alt yapı çalışmalarının hızlı bir şekilde sağlanmasına katkıda bulunmaktadır.

6. YEREL YÖNETİMLER ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

4706 sayılı Kanunun[25] 5 inci maddesine göre, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla %10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine[26] göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir.

[23] 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[24] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.120.
[25] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[26] 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir.

Yapılan bu düzenleme ile Hazineye ait taşınmazların satış gelirinden 2009 yılında toplam 110,79 milyon TL yerel yönetimlere aktarılmıştır[27].

Ayrıca, park, yeşil alan, otopark, terminal gibi kamu hizmeti için 442.335,96 m² yüzölçümlü taşınmaz bedelsiz olarak terk edilmiştir. Yine, toplam 35,49 milyon m² yüzölçümlü 1.249 adet taşınmaz belediye ve diğer yerel yönetimlere tahsis edilerek bedelsiz olarak kamu yararına sunulmuştur[28].

Bu uygulama sayesinde kamu yönetimi reformu çerçevesinde "yerinden yönetim" anlayışının yerleşmesine, yerel yönetimlerin finansman kaynaklarının artırılmasına ve bu idarelerin üzerindeki kamulaştırma yükünün azaltılmasına katkıda bulunularak finansal açıdan güçlendirilmeleri sağlanmaktadır.

7. TESİS EDİLEN İRTİFAK HAKLARININ YATIRIMLARA ETKİSİ

27.04.2010 tarihi itibariyle devam eden toplam 11.406 adet irtifak haklarının tesis türlerine göre dağılımında; 11 adet 5* otel, 3 adet 5* (Delux) otel, 10 adet 4* otel, 15 adet yat limanı, 15 adet liman, 5 adet Golf Tesisi, 18 adet ticari ünite, 19 adet özel okul alanı, 110 adet organize hayvancılık, 151 adet özel tesis, 110 adet enerji santrali, 7 baraj, 12 adet fabrika, 838 adet enerji nakil hattı, 850 adet doğalgaz boru hattı, 340 adet petrol boru hattı, 6 adet kültür tesisi, 8 adet sağlık tesisi örnek olarak sayılabilir[29].

[27] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.114.
[28] **A.e**., s.121-122.
[29] Bkz., s. 92, 93.

Hazine taşınmazları üzerinde sadece 2009 yılında 466 adet ve 32,4 milyon m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiştir[30]. Bu yılda tesis edilen irtifak haklarının sektörel dağılımına bakıldığında sosyal ve sportif hizmetler için bu yöntem daha çok kullanılmıştır. Ayrıca, turizm, enerji ve kamu hizmet sektörleri de sıralamada yer almaktadır.

Görüldüğü üzere, irtifak hakkı tesisi farklı sektörlerde çok geniş tesis yelpazesinde gerçekleşmektedir. Nitekim;

- Enerji,
- Turizm,
- Özeleştirme kapsamındaki kuruluşlar,
- Projeye dayalı organize hayvancılık,
- Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım,
- Kıyı yatırımları,
- Dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra gibi tesisler,
- Kamu yararına çalışan dernekler,
- Vakıflarca kurulan yükseköğrenim kurumları,
- Kanunla kurulmuş kurum ve kuruluş ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

Doğrudan irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni imkanı getirilmiş, ayrıca çeşitli indirimler uygulanmak (ilk üç yıl %70 indirim, tarım ve organize hayvancılıkta diğer yıllar içinde %50 indirim) suretiyle yatırımların ve belli sektörlerin gelişmesi de teşvik edilmektedir.

Öte yandan, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerindeki tesisleri işleten hak lehtarından yıllık hasılatın %1'i oranında hasılat payı alınmaktadır. Ancak, yine çeşitli sektörlerin teşvik edilmesi açısından hasılat payının hiç alınmayacağı yada daha düşük oranda alınacağına dair düzenlemeler de yapılmıştır. Örneğin, tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımlarında alınacak hasılat oranı %01 (binde bir) olarak uygulanmaktadır. Yine, kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak haklarında ve vakıflarca

[30] Bkz., s. 91.

kurulan yükseköğretim kurumlarına verilen kullanma izni ve tesis edilen irtifak haklarından hasılat payı alınmamaktadır.

Ayrıca, enerji sektörünün ve dolayısıyla enerji yatırımlarının teşviki açısından tesis edilen irtifak hakkı veya kullanma izinlerinde indirimler uygulanmakta yada bedelsiz irtifak hakkı tesisi yapılmaktadır.

Ülkemizde turizm sektörünün ve turizm yatırımlarının artmasında Hazine taşınmazları üzerinde tesis edilen irtifak hakkı veya verilen kullanma izinlerinin büyük bir payı bulunmaktadır. Özellikle güney sahillerinde başta otel ve yat limanları yapılmak üzere tesis edilen irtifak hakları sayesinde turistik tesislerin sayıları artırılmıştır.

Hazine taşınmaz malları üzerinde irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesiyle bu taşınmazların turizm yatırımlarına tahsis edilmesinin, istihdamı artırarak işsizlik sorununun giderilmesine katkı sunmakta olup, ödemeler dengesindeki açıkların kapatılmasında da önemli bir fonksiyona sahip olduğunu söyleyebiliriz. Türkiye'nin yerli ve yabancı sermaye için cazibe merkezi haline getirilmesi de diğer önemli katkılardan biri olarak gösterilebilir.

8. YATIRIM VE İSTİHDAMIN ARTIRILMASI VE BÖLGESEL FARKLILIKLARIN DÜZENLENMESİ

İşsizlikle mücadele ve istihdamın teşvik edilmesi bağlamında bütün ülkeler çeşitli teşvik politikaları geliştirip uygulamaktadırlar. Ülkemizde de değişik tarihlerde istihdamın teşvikine yönelik hem bölgesel hem de genel kapsamlı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerden bir tanesi de 28/03/2007 tarihli 5350 sayılı Kanunla değişik 29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı "Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"dur[31].

5084 sayılı Kanunla amaçlanan; bazı illerde vergi ve sigorta primi

[31] 5084 sayılı Kanun, 29.01.2004 tarih ve 25365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

teşvikleri uygulamak, enerji desteği sağlamak ve yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmaktır.

Ancak, 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesi, 28/2/2009 tarihli ve 27155 sayılı Resmi Gazetede (mükerrer) yayımlanan 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinin 16 ncı fıkrasıyla, yürürlükten kaldırılmıştır.

TABLO 15: 2009 Yılı Sonu İtibariyle Yatırım Amaçlı Verilen Taşınmazlar Karşılığı Yapılması Sağlanan Yatırımların Dağılımı[32]

Kanun	İşlem Türü	Yatırımcı Sayısı	Taşınmaz Adedi	Yüzölçüm (1000 m²)	Yatırım Tutarı (1000 TL)	İstihdam Sayısı
4325[33]	Bedelsiz Devir	84	103	3.202	156.326	7.129
	İptal, Satış, şerhi kaldırılan	44	51	1.116	53.308	3.469
5084	Bedelsiz Devredilenler	169	313	9.246	1.778.000	13.837
	İptal Edilenler, Satışı Gerçekleşip Şerhi Kaldırılanlar	57	138	2.515	504.000	4.094
Devam Edenler		**152**	**227**	**8.817**	**1.377.018**	**13.403**

Tablodan da anlaşılacağı üzere, halen devam eden yatırımcı sayısı 152, yatırıma konu edilen taşınmaz adedi ise 227 olup, toplam yatırım tutarı 1.377.018.000 TL ve yaratılan istihdam sayısı 13.403 kişidir.

Bu çalışmaların artırılması doğrultusunda yaşanan küresel kriz sonrası dönemde yeni teşvik sistemi getirilmiştir. Yeni teşvik sistemi, krizin yatırım ortamı üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmayı, reel sektöre destek olmayı, istihdamı teşvik etmeyi ve finansman kaynaklarını çeşitlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu sistem

[32] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.117.

[33] 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması Ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 23.01.1998 tarih ve 23239 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

ile ülkemizin rekabet gücünün arttırılması, üretim potansiyelinin yükseltilmesi amacıyla, kalıcı istihdam alanları oluşturulacak ve bölgesel gelişmişlik farklarını en aza indirecek olan yatırımlar desteklenecektir.

Ülkemizde özel yatırımlar için gerekli kaynakların büyük bir bölümünün arsa tahsisine ayrılıyor olması, alt ve üst yapı tesislerinin kaynak yetersizliğinden dolayı kısa süre içinde tamamlanmasına engel olmaktadır. Son yapılan düzenleme ile kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş olup, kamu taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisi, ön izin ve kullanma izni verilmesi konusunda çerçeve belirlenmiştir. Böylece kamu taşınmazlarının kullandırılması konusunda şeffaf, öngörülebilir, açık ve kurala dayalı bir uygulamaya geçilmektedir.

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun[34] Ek 3 üncü maddesi ile 14/7/2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara dayanılarak "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar"[35] belirlenmiştir.

Bu usul ve esaslar ile getirilen yeniliklerden biri daha önce kalkınmada öncelikli yörelerle kısıtlanan teşvik kapsamındaki illerin tüm illere yani 81 ile çıkarılmış olması, bunun yanında Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla yatırım türlerine göre, Türkiye 4 bölgeye ayrılarak her bir bölge de sektör bazında sınıflandırma yapılmıştır. "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" ile Hazine taşınmazlarının bölgesel ve sektörel olarak ülke çapında etkin bir şekilde yatırımlara sevk edilmesi hedeflenmiştir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesine göre oluşturulan 4 bölgeden özellikle az gelişmiş bölgelerin daha fazla teşvik edilmesiyle bölgeler arasındaki ekonomik dengesizliklerin asgari seviyeye çekilmesi öngörülmüştür.

[34] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[35] Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar, 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar ile getirilen bu düzenlemenin istenilen sonucu vermesi ilgili kamu idarelerince yeterli tanıtımların yapılmasına ve hedeflenen yatırımların hayata geçmesini kolaylaştıracak şekilde bu düzenlemeyi sahiplenmesine ve müteşebbislerin iyi niyet ve gayretlerine bağlı bulunmaktadır.

Öte yandan, 4562 sayılı Kanun[36] ile organize sanayi bölgelerinin kuruluş, yapım ve işletilmesi esasları düzenlenmiştir.

Organize Sanayi Bölgeleri ve Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin kurulmasında asıl amaç ülkede sanayinin kümeleşmesinin sağlanarak ülkenin sanayisinin daha hızlı ve etkili kalkınması, ülke büyümesinin sağlanması ve ülke sanayicilerine teknolojik destekler verilmesi amaçlanmaktadır. Bu kurumların yurdun her tarafında hızla çoğalması sayesinde bölgesel gelişmenin de sağlanması hedeflenmektedir. Bunun yanında bunların yaptıkları bir diğer görev de istihdamın artırılmasıdır. Bu kurumlara Hazine arsa ve arazilerinin teşvik olarak verilmesi yoluyla bunların güttükleri amaçlara daha kolay yaklaşmalarının sağlanması ve bölgeler arası gelişmişlik farkının ortadan kaldırılması ve istihdamın artırılması amaçlanmaktadır.

Bu Kanunla, 54 ilde bulunan (kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki iller ile Türkiye İstatistik Kurumunca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hâsıla tutarı 1.500 ABD Doları veya daha az olan iller) organize sanayi bölgeleri içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar, organize sanayi bölgesi tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak devredilebilmektedir.

Bu kapsamda 2006-2009 yılları arasında toplam 972 adet taşınmazın bedelsiz devri gerçekleştirilmiştir.

[36] 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

TABLO 16: 4562 Sayılı Kanuna Göre Yıllar İtibariyle Yapılan Bedelsiz Devirler[37]

Yıllar	Taşınmaz Adedi	Devri Uygun Görülen Yüzölçüm (m^2)	Devri Uygun Görülen Taşınmazların Tahmini Bedeli (TL)
2006	404	7.749.162	28.353.094
2007	98	10.246.813	20.369.527
2008	343	5.381.642	76.408.771
2009	127	16.507.815	118.103.006
Toplam	**972**	**39.885.432**	**238.234.398**

Ayrıca, Hazineye ait taşınmazlar, organize sanayi bölgesi olarak kullanılmak amacıyla anılan kanuna göre oluşturulan organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğine harca esas değer üzerinden satılabilmektedir.

Yapılan satışlarla 2009 yılında toplam 5,91 Milyon m² yüzölçümlü 54 adet taşınmaz toplam 8,42 Milyon TL harca esas değer üzerinden organize sanayi bölgelerine kazandırılmıştır[38].

Bu düzenlemelerle atıl durumdaki Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılmasıyla, bir taraftan orta vadede gayri safi milli gelirin artmasına ve işsizliğin azalmasına, diğer taraftan da bölgelerarası gelir farklılıklarının giderilmesine katkı sunmaktadır.

9. TARIM VE HAYVANCILIK SEKTÖRÜNÜN GELİŞTİRİLMESİ

Hayvancılık sektörü, insanların daha sağlıklı ve dengeli beslenebilmesi, hayvancılığa bağlı sanayinin gelişmesi, kırsal alanda kısa zamanda ve diğer sektörlere oranla daha az yatırımla istihdam oluşturulması, kalkınmada öncelikli

[37] Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2009 Yılı Faaliyet Raporu**, s.118.
[38] Bkz., s.114.

yörelerin gelişmesi, dış ticaret dengelerinin sağlanması ve AB'ye girişte en kritik alt sektör olması nedeniyle hayati öneme sahiptir[39].

Projeye dayalı organize hayvancılık faaliyetlerinde; yapılacak yatırımın toplam proje maliyet bedelinin en az 50 milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve en az 100 kişiye 10 yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya doğrudan irtifak hakkı tesisi imkanı getirilmiştir. Doğrudan irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni imkanının yanı sıra irtifak hakkı bedelinde %50 indirim uygulanması sektörün gelişmesinde teşvik edici düzenlemelerdir.

Ayrıca, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca da organize hayvancılık kullanım şartıyla 492 sayılı Kanunun[40] 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden satış imkanı da bulunmaktadır. Rayiç değerden daha düşük olan harca esas değer (emlak vergi değeri) üzerinden satış yoluyla bu sektörün geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Yine, teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım yatırımlarında en az on milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az 10 kişiye 10 yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya, Hazine taşınmaz malları üzerinde doğrudan irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmektedir.

Öte yandan, Hazineye ait tarım arazilerinin satışında ve 3083 sayılı Kanuna[41] göre toplulaştırma yapılan alanlarda hiç veya yeterli toprağı olmayanlara toprak dağıtılmasında özel girişimciler tarafından bu boş ve atıl durumdaki tarım arazileri değerlendirerek ekonomiye ve üretim döngüsüne katılması sağlanmaktadır.

Hazineye ait tarım arazilerinin yukarıda belirtildiği şekilde satış suretiyle ekonomiye sunulmasıyla elde edilen satış gelirleri, bütçeye irat kaydedilerek bütçe

---

[39] Hakkı Levent Kurt, **Hazine Arazileri Üzerinde Teknolojik Veya Jeotermal Seracılık, Organik Tarım ve Organize Hayvancılık Amaçlı İrtifak Hakkı Tesis İşlemleri,** Ankara, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Yeterlilik Tezi, 2008, s.33. (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/tezsonuc.asp, 20 Mayıs 2010

[40] 492 sayılı Harçlar Kanunu, 17.07.1964 tarih ve 11756 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[41] 3083 sayılı Kanun, 01.12.1984 tarih ve 18592 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

imkanlarını artırmaktadır. Ayrıca, özel mülkiyete geçen toprakların işlenmesiyle de tarımsal üretimi dolayısıyla ülkemizin toplam tarımsal üretimini artırmış olacaktır.

Bu amaçla, 16.02.1995 tarihli 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun[42] çıkarılmıştır. Kanunun amacı tarımsal amaçlı olarak Hazine taşınmaz mallarını işgal edenlere, hissedarlara, toprağı olmayan kiracılara belirli kolaylıklar sağlayarak satılması ve tarımsal üretime katkı sağlanmasıdır.

4070 sayılı Kanun kapsamında 1995-2009 döneminde 334,9 Milyon m² yüzölçümlü toplam 27.922 adet Hazineye ait tarım arazisinin 207,13 Milyon TL bedelle satışı gerçekleştirilmiştir[43]. Söz konusu tahsil edilen bedeller nominal değerlerdir. Geçmişten günümüze yeniden değerlemesi yapılırsa satış bedellerinin çok daha fazla artacağı, dolayısıyla ekonomik etkisinin de büyüyeceği açıktır.

Ancak, Kanun çeşitli nedenlerle bugüne kadar istenen ölçüde amacına ulaşamamıştır.[44]

4070 sayılı Kanuna göre Hazineye ait tarım arazilerinin satış imkanının sağlanması için 5403 sayılı Kanunun[45] 8 inci maddesinde belirtilen bölünemez büyüklük miktarının Hazineye ait tarım arazileri için düşürülmesi yada bu maddeye "Hazineye ait tarım arazileri hariç" ibaresinin konularak bu yöndeki kısıtlamanın önüne geçilmesi sağlanmalıdır.

Ayrıca, İdarece 4070 sayılı Kanun kapsamında yapılan başvuruların daha fazla zaman geçirilmeden neticeye kavuşturulması gerekmektedir.

10. SANAYİ SEKTÖRÜNÜN GELİŞTİRİLMESİ

Sanayileşme sürecini başarı ile gerçekleştiren ülkeler, sanayi ötesi toplum ya da hizmet toplumu denen toplumu yaşamıştır, yaşamaktadır. Buna rağmen sanayileşme, Türkiye düzeyindeki yahut azgelişmiş ülkeler için en azından sanayi

[42] 4070 sayılı Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
[43] Bkz., s.116.
[44] Bkz., s.115, 116.
[45] 5403 sayılı Kanun, 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

toplumunu gerçekleştirmek için iktisadi kalkınmanın temel hedefini teşkil etmektedir. Öyle ki günümüz dünyasında sanayileşmeye yeteri kadar önem vermeyen ülkeler az gelişmişlik kısır döngüsünden hiç kurtulamayacaklardır[46].

Ülkemizde özel yatırımlar için gerekli kaynakların büyük bir bölümünün arsa tahsisine ayrılıyor olması, alt ve üst yapı tesislerinin kaynak yetersizliğinden dolayı kısa süre içinde tamamlanmasına engel olmaktadır. Ülke Sanayisinin gelişmesinde küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgelerinin büyük bir önemi bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Hazine taşınmazları küçük ve orta ölçekli yatırımcı ve sanayicilere teşvik amaçlı olarak 4706 sayılı Kanunun[47] 4 üncü maddesinin son fıkrasıyla harca esas değer üzerinden doğrudan satışı uygulaması getirilmiştir.

2009 yılında küçük sanayi sitelerinin, ticaret borsalarının, teknoloji geliştirme bölgeleri için toplam 535.518,82 m² yüzölçümlü taşınmazın, harca esas değer üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir[48].

Öte yandan, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla yatırım türlerine göre Türkiye 4 bölgeye ayrılarak her bir bölge de sektör bazında sınıflandırma yapılmıştır. Bu sektörler arasında sanayinin lokomotifi konumunda bulunan yatırımlar da yer almaktadır. "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar"[49] çerçevesinde Hazine taşınmazlarını bu yatırımlara sevk etme imkanı getirilmiştir. Bu da sanayi sektörünün gelişmesinde önemli katkılar sağlayacaktır.

---

[46] Fuat Andırın, **Türkiye'de Genel Olarak Uygulanan Teşvikler ve 5084 Sayılı Kanunla Kalkınmada Öncelikli Yörelere Getirilen Teşvik Uygulamaları,** Hatay, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007, s.1.
(Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/tezsonuc.asp, 20 Mayıs 2010

[47] 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[48] Bkz. s.113, Tablo: 11.

[49] Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar, 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır

SONUÇ

Günümüzde kişi veya kişi gruplarının taşınmaz mala atfettikleri değerler farklıdır. Gerçekten de, taşınmaz mallara verilen değerler değişik unsurlara göre farklılık gösterir. Bunlardan birisi taşınmaz malların miktarı (arzı) ile kişi veya kişilerin ihtiyaçlarıdır (talepleri). Taşınmaz mallara bakış açısı ne olursa olsun, değerlemede kullanılan ortak ölçü ise günümüzde "para"dır.

Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Ancak, değer takdiri ile fiyat arasında fark bulunmaktadır. Bu iki kavram arasındaki farkın bilinmesi gerekmektedir. Çünkü bu iki kavram çoğu zaman birbiriyle karıştırılmaktadır. Fiyat, bir malın pazarda değiştirildiği para tutarı, diğer bir deyimle bir malın pazardaki gerçek satış değeridir. Biçilen değer ise, tüm nitelik ve nicelik unsurlarını dikkate alarak bir mala uzman tarafından biçilmiş para karşılığıdır.

Bu nedenle, fiyat ile değer takdiri birbirinden farklı kavramlar olup, bir malın fiyatı ile biçilen değeri aynı olabileceği gibi genellikle de farklı olabilmektedir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerleme sürecinde uygulanması öngörülen değerleme teknik ve metotlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi neticesinde objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir.

Taşınmaz mallar üzerinde alım-satım, irtifak hakkı tesisi, kiralama, kamulaştırma, vergi değeri ve buna benzer hukuksal tasarruflarda uluslararası değerleme kuruluşlarınca kabul edilen ve tüm dünyada benimsenen modern değerleme yöntemlerinin kullanılması ile belli bir standart sağlanmış olacaktır.

Ülkemizde ve dünyada sürekli gelişen ve kendini yenileyen bir sektör olan gayrimenkul sektörünün gitgide daha kârlı hale geldiği de yadsınamaz bir gerçektir. Bunun temelinde ise insanoğlunun gerek konut gerekse arsa ya da arazi bazında gayrimenkule olan ihtiyacı yatmaktadır. Bununla birlikte günümüzde gayrimenkule olan talep ihtiyaç boyutunu aşarak yatırım aracı haline gelmiştir.

Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 60'ına sahip olan Hazine taşınmaz mallarının, kıt kaynak haline gelen kullanılabilir taşınmaz stokundaki azalmanın görüldüğü ve iktisat bilimindeki arz-talep dengeleri gereğince azalan bu kaynağın gitgide değer kazandığı günümüzde, bu kaynağın daha rasyonel kullanılması ve taşınmazların sektörler arası dağılımında etkin rol üstlenilmesi gerekliliği de ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde Hazine taşınmazları çok farklı türlerde ve farklı kullanım şekillerine konu olduğundan hepsini kapsayacak genel bir isim bulmak mümkün değildir. Zira Hazine taşınmazlarının bir kısmının toplumun tümünün kullanılmasına bırakıldığı, bir kısmının belirli bir amaca tahsis edildiği ve büyük bir bölümünün ise hiçbir şekilde kullanılmadığı görülmektedir. Bundan dolayı doktrinde Hazine taşınmazları için farklı terimler kullanılmaktadır.

İşlevsel açıdan Devlet mallarının bir kısmının özel mülkiyete elverişli alanlar olması, bir kısmının ise kamusal amacının ön plana alınıp kamu hukuku kurallarına tabi kılınması nedeniyle genel olarak Hazine taşınmazları, Hazinenin özel mülkiyetindeki mallar ve kamu malları olarak sınıflandırılmaktadır.

Türkiye 2000'li yıllarda ekonomik, sosyal, kültürel olmak üzere her alanda bir yenilenme ve değişimle birlikte önemli gelişmelere sahne olmuştur. Avrupa Birliği'ne tam üyelik sürecinde batı ile olan entegrasyonun sağlanabilmesi için her alanda ve özellikle kamu yönetiminde yeniden yapılanma kaçınılmaz gözükmektedir. Türkiye kıt kaynaklarını sektörler arasında alternatifleri gözeterek en ekonomik ve rasyonel kullanmak zorundadır.

Ülkelerin ekonomik kalkınmasının reel olarak gerçekleşmesinin en önemli şartı üretimi artırmaktır. Üretimin artırılması, üretim faktörlerinin bir araya getirilmesine ve bunların etkili ve verimli kullanılmasına bağlı bulunmaktadır.

Üretim faktörlerinin (emek, sermaye, toprak, girişim) bir araya getirilmesinde, dolayısıyla üretimin artırılmasında ve bu sayede de ekonomik kalkınmanın ve büyümenin gerçekleşmesinde, üretim kaynaklarından en kıt ve artırılması hemen

hemen imkansız olan Devletin önemli miktarda sahip olduğu üretim faktörü olan toprağın (Hazine taşınmazları) çok önemli katkıları mevcuttur.

Yapılan üretimin ve ortaya çıkan katma değerin görünen yüzünde yer almaması nedeniyle, sağlanan katkının ölçülememesi sorunu ortaya çıksa da, neticede ülke kalkınmasına verilen destek yadsınamaz büyüklükte ve değerdedir.

Özellikle 1994'ten beri uygulanan Hazine taşınmaz mallarının rayiç değer üzerinden satılarak tasfiye edilmesine yönelik sürdürülen politika sonucu 2003-2009 döneminde Hazine taşınmazlarının satışından toplam 1.545,05 Milyar TL satış geliri elde edilmiştir. Söz konusu taşınmaz satış gelirinin günümüze taşınması durumunda önemli bir kaynak olduğu görülmektedir.

Satış yoluyla tasfiye politikasında en büyük sebebin hükümetlerin kısa vadedeki kaynak arayışlarından kaynaklandığı söylenebilir. Ancak, tasfiye edilerek izlenen satış politikası yerine özel sektör yatırımlarını teşvik edici ve daha uzun vadeli politikaların aracı olarak kullanılmasının ülke kalkınması açısından daha etkin bir yol olacağı kuşkusuzdur. Bu nedenle de Devletin sahip olduğu önemli kaynaklardan biri olan Hazine taşınmazlarının;

- Rezerv olarak tutulacaklar (kamulaştırmalara gidilmeden planlı bir şehirleşme ve alt yapı yatırımları için),
- Ekonomiye kazandırılacaklar (satış, kira, turizm, tarım, hayvancılık, enerji gibi sektörlere yönelik tesis edilen irtifak hakkı veya kullanım izinleri),
- Kamu hizmetine tahsis edilecekler,

Şeklinde sınıflandırılarak daha uzun vadeli politikaların uygulanmasıyla daha büyük kazanımlar sağlanacaktır.

Nitekim, bu doğrultuda atılan ilk adım olarak Maliye Bakanlığının 03/05/2006 tarih ve 18303 sayılı genel yazısı ve akabinde 29/08/2007 tarih ve 54212 sayılı genel yazısı ile büyükşehirler dahil belediye mücavir alan sınırları içinde kalan ve imar planı bulunmayan taşınmazların satışı durdurulmuştur. Mücavir alan sınırları

dışında kalan ve özel kanunlara (4070, 4071, 4072, ve 4706 sayılı Kanunlar) göre hak sahiplerine satış işlemleri ise yürütülmeye devam edilmektedir.

Ayrıca son yıllarda, yukarıda açıklanan perspektifle Hazineye ait taşınmaz malların; yatırım, istihdam, üretim, gelir dağılımı konularında teşvik amaçlı olarak sosyal, ekonomik ve mali politikaların birer aracı haline getirecek yeni düzenlemelere gidilmiştir.

Hazine taşınmaz mallarına yönelik yapılan satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı tesisi, devir, harca esas değer üzerinden satış, trampa gibi işlemler dolayısıyla sadece son yıllarda onbinlerce kişiye iş, milyar TL'lerce yatırım imkanı, bunlara bağlı üretim artışı, yılda milyar TL'ye varan sürekli bir gelir elde edildiği gibi turizm gelirlerinin ciddi manada artırılması, bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi, eşit olmayan gelir dağılımının düzeltilmesi, sürdürülebilir kalkınmanın lokomotifi olan, küçük ve orta ölçekli sanayicilerin desteklenmesi, tarımsal sektörün gelişmesi, orman ürünlerinin artırılması, TOKİ tarafından alt ve orta gelir gruplarına yönelik yapılan konut projelerinin artırılması ve buna benzer bir çok ekonomik faktöre olumlu etki yapmaktadır.

Bu doğrultuda; yaşanan küresel kriz sonrası dönemde yatırımların arttırılması için "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" 2009 yılında devreye konularak yeni teşvik sistemi getirilmiştir. Yeni teşvik sistemi, krizin yatırım ortamı üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmayı, reel sektöre destek olmayı, istihdamı teşvik etmeyi ve finansman kaynaklarını çeşitlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu düzenleme ile ülkemizin rekabet gücünün arttırılması, üretim potansiyelinin yükseltilmesi amacıyla, kalıcı istihdam alanları oluşturulacak ve bölgesel gelişmişlik farklarını en aza indirecek olan yatırımlar desteklenecektir.

Ülkemizde özel yatırımlar için gerekli kaynakların büyük bir bölümünün arsa tahsisine ayrılıyor olması, alt ve üst yapı tesislerinin kaynak yetersizliğinden dolayı kısa süre içinde tamamlanmasına engel olmaktadır. Son yapılan düzenleme ile kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Bu usul ve esaslar ile getirilen yeniliklerden biri daha önce kalkınmada öncelikli yörelerle kısıtlanan teşvik kapsamındaki illerin tüm illere yani 81 ile çıkarılmış olması, bunun yanında Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla yatırım türlerine göre, Türkiye 4 bölgeye ayrılarak her bir bölge de sektör bazında sınıflandırma yapılmıştır. "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" ile Hazine taşınmazlarının bölgesel ve sektörel olarak ülke çapında etkin bir şekilde yatırımlara sevk edilmesi hedeflenmiştir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesine göre oluşturulan 4 bölgeden özellikle az gelişmiş bölgelerin daha fazla teşvik edilmesiyle bölgeler arasındaki ekonomik dengesizliklerin asgari seviyeye çekilmesi öngörülmüştür.

Getirilen bu düzenlemeden önceki teşvik uygulaması olan bazı illerde vergi ve sigorta primi teşvikleri uygulamak, enerji desteği sağlamak ve yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle, 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında toplam 227 adet Hazine taşınmazı, 1.377.018.000 TL yatırımın gerçekleştirilmesi ve 13.403 kişiye istihdamın sağlanması suretiyle değerlendirilmiştir.

Ayrıca, 2006-2009 döneminde yaklaşık 238,2 Milyon TL tahmini bedele sahip 972 adet taşınmaz organize sanayi bölgesi tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak devredilmiştir.

Ancak, "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" ile getirilen düzenlemenin istenilen sonucu vermesi, yatırım ve sektör hedeflerinde kullanılmasına yönelik projelerin geliştirilmesine, ilgili kamu idarelerince yeterli tanıtımların yapılmasına ve hedeflenen yatırımların hayata geçmesini kolaylaştıracak şekilde bu düzenlemeyi sahiplenmesine ve müteşebbislerin iyi niyet ve gayretlerine bağlı bulunmaktadır.

Bununla birlikte, sosyal, ekonomik ve mali politikaların aracı olarak çeşitli işlevler kazandırılan Hazine taşınmazlarının toplam 360.673 adedi gecekondu, konut, sanayi, tarımsal gibi amaçlarla işgalli bulunmaktadır.

Bu taşınmaz malların büyük bölümü nesilden nesile kullanılagelmekte ve işgalcileri kendilerini adeta bu taşınmaz malların maliki konumunda görmektedirler. Bu tip taşınmaz malların ekonomiye kazandırılması için yapılan ihalelerde rekabet sağlanamamakta, çıkar grupları tarafından müdahale edilmekte ve bir takım huzursuzluklar çıkarılarak Hazinenin tasarruf yetkisi kısıtlanmak istenmektedir.

Hazine taşınmaz mallarının hukuki, siyasi, idari bir takım nedenlerle işgal edilmesi ve bu kronikleşen işgallerden dolayı Hazinenin taşınmazlar üzerindeki tasarrufu kısıtlandığından verimli kullanıma geçilememektedir

Bu türdeki Hazine taşınmaz malların ekonomiye kazandırılabilmesi için ilk olarak bu taşınmaz mallardaki işgallerin sona erdirilmesi gerekmektedir.

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Hazineye ait taşınmaz malların yönetiminde temel yetkili kuruluş olmasına karşın diğer kamu kurum ve kuruluşları da çeşitli özel kanunlarla görevlendirilmiş olması Hazineye ait taşınmaz malların yönetiminde koordinasyon eksikliğini beraberinde getirmektedir. Kamu malları konusunda uzman akademik çevrelerin de görüşü alınarak kamu mallarının usul ve esaslarını, etkin ve etkili yönetiminin oluşturulmasını, korunmasını, elden çıkarılmasını içeren düzenleyici ve caydırıcı konuların yer aldığı “kamu malları yasası” hazırlanmalı bu doğrultuda işgaller için verilecek caydırıcı nitelikteki cezalar ödünsüz uygulanmalıdır.

Yapılan üretimin ve ortaya çıkan katma değerin görünen yüzünde yer almaması nedeniyle, sağlanan katkının ölçülememesi sıkıntısı bulunmakla birlikte Hazine taşınmaz mallarının ülke kalkınmasında ve ekonomi üzerindeki olumlu etkileri ve önemi kısa dönemde değil uzun dönemde ortaya çıkmaktadır.

Hazine taşınmaz mallarının uzun dönemde enerji, turizm, tarım, hayvancılık, konut, erozyon, ağaçlandırma gibi alanlarda yaptığı katkıları örnek olarak

gösterebiliriz. Nitekim halen aktif olan 11.406 adet irtifak hakkının tesis türlerine göre dağılımında; 11 adet 5* otel, 3 adet 5* (delux) otel, 10 adet 4* otel, 15 adet yat limanı, 15 adet liman, 5 adet golf tesisi, 18 adet ticari ünite, 19 adet özel okul alanı, 110 adet organize hayvancılık, 151 adet özel tesis, 110 adet enerji santrali, 7 baraj, 12 adet fabrika, 838 adet enerji nakil hattı, 850 adet doğalgaz boru hattı, 340 adet petrol boru hattı, 6 adet kültür tesisi, 8 adet sağlık tesisi örnek olarak sayılabilir.

Görüldüğü üzere, genellikle 49 yıl süreli tesis edilen irtifak hakları farklı sektörlerde çok geniş tesis yelpazesinde gerçekleşmektedir. Bu da sayılan sektörlerin gelişmesine büyük katkı sunmaktadır.

KAYNAKÇA

Açlar, Ahmet, Çağdaş, Volkan: **Taşınmaz Değerlemesi,** TMMOB, 2002.

Akdoğan, Abdurrahman, Kırbaş, Sadık, Eyüpgiller, Saygın: **Açıklamalı Maliye ve Vergi Sözlüğü**, Ankara, Birlik Yayınları, No: 3/1, 1986.

Akyüz, Müfit, Ertel, Nesrin: **Ansiklopedik Ekonomi Sözlüğü**, 3.bs., Dünya Yayınları.

Alp, Ali, Ufuk, Yılmaz: **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, İMKB Yayınları, 2004.

Andırın, Fuat: **Türkiye'de Genel Olarak Uygulanan Teşvikler ve 5084 Sayılı Kanunla Kalkınmada Öncelikli Yörelere Getirilen Teşvik Uygulamaları**, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007, (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

Atılgan, Yusuf: **Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlendirilmesinde Kıymet Taktirleri ve Ekspertiz Raporlarının Rolü**, İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Yeterlik Tezi, 2000.

Balchin, Paul N., Jeffrey L. Kieve: **Urban Land Economics**, Londra, 1985.

Bayar, Yalçın: Hürriyet Gazetesi, 19 Mart 2009, (Çevrimiçi), http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=11241151&tarih=2009-03-19, 20 Ocak 2010.

Büyükuzun, Tufan: **Milli Emlak Yönetiminin Ormanların Tabi Olduğu Hukuksal Düzen İle İlişkisi**, İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Yeterlik Tezi, 2000.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT): Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013), **Kimya Sanayi Özel İhtisas Komisyonu, Bor – Soda Külü – Krom Kimyasalları Çalışma Grubu Raporu,** Ankara, 2008.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT): Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013), **Ormancılık Özel İhtisas Komisyonu Raporu,** Ankara, 2007.

Erciyas, Baki: **Devlete Ait Taşınmaz Malların İşgal ve Tecavüzlere Karşı Korunması, Bu Taşınmaz Mallara Yapılan İşgal ve Tecavüzlerin Giderilmesine Yönelik Yasal**

Düzenlemeler İle Bunların Yeterli Olup Olmadığı Hususunda Görüş ve Öneriler, Yozgat, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007. (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

Erdoğan, Ş. Ekrem: "Teoride Kamu Taşınmaz Malları", **XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu,** Bildiri, Eskişehir, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları No: 1176/165, Anadolu Üniversitesi Basımevi, 2000, s.41-60.

Gültekin, Düzgün: **Kentleşme, Konut Sorunu ve Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Kapsamda Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007. (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

Hatipoğlu, Mustafa: **Ağaçlandırmanın Sosyoekonomik Etkileri ve Hazine Taşınmazlarının Ağaçlandırma İşlemlerinde Kullanılması**, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, 2007, (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 20 Mayıs 2010.

Kapan, Gazi: **İmar Mevzuatı**, Ankara, Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1998.

Karakaya, Veli: **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi Teknikleri, Bu Tekniklerin Uygulama Alanları, Paranın Zaman Değeri ve Faiz Hesapları, Değerlemede Kullanılan İstatistiki Kavramlar(Temel Finans Matematiği)**, Ankara, Maliye Bakanlığı, Yayınlanmamış Yeterlik Tezi, 2008.

Karasu, Mithat, Arman: Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım, Belediye-Toplu Konut İdaresi- Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Güz 2005, 56-87.

Karapınar, Aydın, 'v.d.': **SPK Gayrimenkul – Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, 7. Bs., Gazi Kitapevi, 2008.

Kardeş, Selahaddin: **Hazine Malları**, Ankara, Maliye Bakanlığı APK Kurulu Başkanlığı, Yayın No:1999/350, 1999.

Kardeş, Selahaddin: **Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü**, Ankara, Maliye Bakanlığı APK Kurulu Başkanlığı, Yayın No:2004/364, 2004.

Kırbaş, Sadık: **Devlet Malları**, 2.Bs., Ankara, Adım Yayıncılık, 1988.

Kılıç, Selim: **Hazine Taşınmaz Mallarının Ülkenin Ekonomik Kalkınması Yönünde Değerlendirilmesi**, İzmir, Maliye Bakanlığı, Yayımlanmamış Yeterlik Tezi, 2001.

Kurt, Hakkı,Levent: **Hazine Arazileri Üzerinde Teknolojik Veya Jeotermal Seracılık, Organik Tarım ve Organize Hayvancılık Amaçlı İrtifak Hakkı Tesis İşlemleri,** Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Yeterlilik Tezi, 2008, (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/tezsonuc.asp, 20 Mayıs 2010

Maliye Bakanlığı: Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2009 Yılı Faaliyet Raporu, (Çevrimiçi), www.milliemlak.gov.tr, 20 Mayıs 2010.

Maliye Bakanlığı: **Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi**, (çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/ana_sayfa/yatirim_esaslari/taslak.pdf, 01.06.2010

Milli Emlak Genel Müdürlüğü: İntranet Sitesi, (Çevrimiçi) http://10.202.1.239/istatistikler/genel_istatistik/irtifak/irtifak.pdf, 01 Haziran 2010

Milli Emlak Genel Müdürlüğü: İntranet Sitesi, (Çevrimiçi) http://10.202.1.239/istatistikler/genel_istatistik/ecrimisil/ecrimisil.pdf, 01 Haziran 2010

Milli Emlak Genel Müdürlüğü: (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/mevzuat/dokumanlar/201html/GenelTeblig_203.htm, 01.06.2010.

Mülayim, Ziya, Gökalp: **Tarımsal Değer Biçme (Genel Özel Yasal)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1994.

Nuhoğlu, Berna, Ayça: **Gayrimenkul Değerleme**, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007.

Öztürk, Mustafa: Gelir Getiren Emlak Değerlemesi, **Journal Of Yasar University**, (Çevrimiçi) http://joy.yasar.edu.tr/makale/no10_vol3/12_ozturk.pdf, 20 Mayıs 2010

Palamut, Mehmet Emin: "Kamu Ekonomisinde Devlet Taşınmazları ve Tabi Oldukları Hukuksal Rejim Hakkında Bir Değerlendirme", **XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu,** Eskişehir, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları No: 165, Anadolu Üniversitesi Basımevi, 2000, s.61-73,

Pirler, Orhan: **Açıklamalı ve Uygulamalı Emlak Vergisi Kanunu**, Bellek Yayınları, 1998, s.154.

Polat, Bircan: **Hazine Taşınmazlarının İşgal Nedenleri ve Çözüm Önerileri,** Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, (Çevrimiçi) http://www.milliemlak.gov.tr/kutuphane/index.htm, 01 Haziran 2010.

Rezaki, Sait, 'v.d.': **Kamulaştırma Davaları**, C:I, Ankara, Turhan Kitapevi, 1999.

Söyler, İlhami: **Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi**, Ankara, Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Başkanlığı, Yayın No:2005/368, 2005.

Sermaye Piyasası Kurulu: (Çevrimiçi), http://www.spk.gov.tr/apps/kyd/iletisim.aspx?ctype=gds&show=all, 15 Ocak 2010

Sermaye Piyasası Kurulu: (Çevrimiçi) http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359&submenuheader=-1, 20 Mayıs 2010

Sermaye Piyasası Kurulu: (Çevrimiçi) http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=72&fn=72.pdf, 20 Mayıs 2010

Şahin, Levent: **Sınırlı Ayni Hakların Milli Emlak Mevzuatı Açısından Teori ve Uygulamada Değerlendirilmesi**, Ankara, Maliye Bakanlığı, Yayınlanmamış Yeterlik Tezi, 2000.

Teloğlu, Ömer, Faruk: **Gayrimenkul Mevzuatı ve Gayrimenkul Değerlendirmesi ile Gayrimenkulün Piyasa Değerinin Belirlenmesinde Yeni Bir Yapısal Düzenleme Olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 1997.

Yaman, Bilal: (Çevrimiçi) http://www.stratejikboyut.com/haber/hazine-tasinmazlarinin-ekonomi-uzerine-etkisi--28079.html, 01.06.2010

DİĞER KAYNAKLAR

Resmi Gazete: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı.

Resmi Gazete: 3194 sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı.

Resmi Gazete: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 11.08.1970 tarih ve 13576 sayılı.

Resmi Gazete: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı.

Resmi Gazete: 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 09.07.1987 tarih ve 19512 sayılı.

Resmi Gazete: 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı.

Resmi Gazete: 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı.

Resmi Gazete: 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 22.01.2002 tarih ve 24648 sayılı.

Resmi Gazete: 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı.

Resmi Gazete: 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, 15.12.1984 tarih ve 18606 sayılı.

Resmi Gazete: 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı.

Resmi Gazete: 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu, 12.10.2004 tarih ve 25611 sayılı.

Resmi Gazete: 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı.

Resmi Gazete: 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 13.06.1994 tarih ve 21959 sayılı.

Resmi Gazete: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı.

Resmi Gazete: 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, 18.05.2005 tarih ve 25819 sayılı

Resmi Gazete: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı.

Resmi Gazete: 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Hakkında Kanun, 28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı.

Resmi Gazete: 6831 sayılı Orman Kanunu, 08.09.1956 tarih ve 9402 sayılı.

Resmi Gazete: 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 03.03.2001 tarih ve 24335 sayılı.

Resmi Gazete: 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu, 02.05.2001 tarih ve 24390 sayılı.

Resmi Gazete: 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 19.01.2002 tarih ve 24645 sayılı.

Resmi Gazete: 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu, 03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı.

Resmi Gazete: 818 sayılı Borçlar Kanunu, 08.05.1926 tarih ve 366 sayılı.

Resmi Gazete: 4916 sayılı Kanun, 19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı.

Resmi Gazete: 5228 sayılı Kanun, 31.07.2004 tarih ve 25539 sayılı.

Resmi Gazete: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı.

Resmi Gazete: 5838 sayılı Kanun, 28.02.2009 tarih ve 27155 sayılı (mükerrer).

Resmi Gazete: 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, 02.11.1984 tarih ve 18563 sayılı.

Resmi Gazete: 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı.

Resmi Gazete: 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmazlardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı.

Resmi Gazete: 4072 sayılı Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun, 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı.

Resmi Gazete: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983

tarih ve 18215 sayılı.

Resmi Gazete: 1164 sayılı Kanun, 10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı.

Resmi Gazete: 3294 sayılı Kanun, 14.06.1986 tarih ve 19134 sayılı.

Resmi Gazete: 492 sayılı Harçlar Kanunu, 17.07.1964 tarih ve 11756 sayılı.

Resmi Gazete: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı.

Resmi Gazete: 3385 sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesine Dair Kanun, 25.06.1987 tarih ve 19498 sayılı.

Resmi Gazete: 5403 sayılı Kanun, 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı.

Resmi Gazete: 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları için Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun, 02.01.1961 tarih ve 10696 sayılı.

Resmi Gazete: 1739 sayılı Kanun, 24.06.1973 tarih ve 14574 sayılı.

Resmi Gazete: 3359 sayılı Kanun, 15.05.1987 tarih ve 19461 sayılı.

Resmi Gazete: 222 sayılı Kanun, 12.01.1961 tarih ve 10705 sayılı.

Resmi Gazete: 5084 sayılı Kanun, 29.01.2004 tarih ve 25365 sayılı.

Resmi Gazete: 5104 sayılı Kanun, 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı.

Resmi Gazete: 5366 sayılı Kanun, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı.

Resmi Gazete: 442 sayılı Köy Kanunu, 07.04.1924 tarih ve 68 sayılı.

Resmi Gazete: 3083 sayılı Kanun, 01.12.1984 tarih ve 18592 sayılı.

Resmi Gazete: 5737 sayılı Kanun, 27.02.2008 tarih ve 26800 sayılı.

Resmi Gazete: 5393 sayılı Kanun, 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı.

Resmi Gazete: 2981 sayılı Kanun, 08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı.

Resmi Gazete: 5335 sayılı Kanun, 27.04.2005 tarih ve 25798 sayılı.

Resmi Gazete: 6237 sayılı Kanun, 04.02.1954 tarih ve 8625 sayılı.

Resmi Gazete: 3573 sayılı Kanun, 07.02.1939 tarih ve 4126 sayılı.

Resmi Gazete: 3213 sayılı Maden Kanunu, 15.06.1985 tarih ve 18785 sayılı.

Resmi Gazete: 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 14.12.1983 tarih ve 18251 sayılı.

Resmi Gazete: Ağaçlandırma Yönetmeliği, 09.10.2003 tarih ve 25254 sayılı.

Resmi Gazete: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı

Resmi Gazete: Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmelik, 22.03.2007 tarih ve 26470 sayılı.

Resmi Gazete: Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik, 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı.

Resmi Gazete: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği, 24.08.1995 tarih ve 22384 sayılı.

Resmi Gazete: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar, 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı.

Resmi Gazete: Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı.

Resmi Gazete: 298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 03.08.2005 tarih ve 25895 sayılı.

Resmi Gazete: 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı.

Resmi Gazete: 313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı.

Resmi Gazete: 315 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı.

Resmi Gazete: 319 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 14.10.2008 tarih ve 27024 sayılı.

Resmi Gazete: 322 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği, 08.04.2009 tarih ve 27194 sayılı

Resmi Gazete:	323 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı.
Resmi Gazete:	324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı.