

**KOCAELİ
DEFTERDARLIğI
MİLLİ EMLAK
DAİRESİ BAŞKANLIğI
BEDEL TESPİT
KOMİSYONU**

**KURULUŞ
GÖREV VE ÇALIŞMA
ESASLARI YÖNERGESİ**



MART 2016

KOCAELİ DEFTERDARLIĞI
MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
BEDEL TESPİT KOMİSYONU
KURULUŞ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI YÖNERGESİ

AMAÇ VE KAPSAM:

Madde 1- Bu yönergenin amacı, Defterdarlığımız Milli Emlak Dairesi Başkanlığı İzmit Emlak Müdürlüğü ve Gebze Emlak Müdürlüğü görev alanı içerisinde bulunan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiraya verilmesi, trampası, irtifak hakkı kurulması, ecrimisil vb. işlemler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiraya verilmesi, kullanma izni verilmesi ve ecrimisil işlemlerine esas olmak üzere tahmin edilen bedelin tespit edilmesi amacıyla kurulmuş bulunan Bedel Tespit Komisyonlarının görev ve çalışma esaslarını belirlemektir.

DAYANAK:

Madde 2- Bu yönerge 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 2014/1 sayılı Milli Emlak Genelgesi ve bu konuya ilişkin Defterdarlık Makamının 19.02.2016 tarih ve 3272 sayılı olurlarına dayanılarak hazırlanmıştır.

ORTAK HÜKÜMLER:

Madde 3- Satış, Kira, Ecrimisil, Trampa, İrtifak Hakkı ve Kullanma İznine esas olmak üzere Bedel Tespiti yapılmak istenen taşınmazlara ilişkin aşağıda belirtilen işlemler ilgili birimce doğru ve eksiksiz bir şekilde tamamlanmalıdır.

- a) Taşınmazın güncel tespiti yapılmalıdır.
- b) Güncel Tapu Kayıt örneği ve Güncel İmar Durum bilgileri ilgili kurumlarından yazışma yapılmak suretiyle alınmış olmalıdır.
- c) Taşınmazın üzerinde Hazineye ait yapı bulunması halinde (bina, ağaç vb.) ilgili Kurumlardan muhdesat bedelleri temin edilmiş olmalıdır.
- d) Büyükşehir Belediyesi, ilgili belediye, ilgisine göre İl Tarım Müdürlüğü, Ziraat Odası, Ticaret Odası ve Sanayi Odası gibi kurumlardan rayiç bedel alınmalıdır.
- e) Kıymet takdiri yapılması istenilen taşınmazların bulunduğu bölgede ve takdire konu taşınmazlara emsal olabilecek, kamu kurumları tarafından yapılmış satış, satın alma, kamulaştırma işlemlerine ilişkin bilgi belgeler ile İzale-i şüyu satışlarına ilişkin bilirkişi raporları ilgili Tapu Müdürlüğünden veya diğer kurumlardan istenilmelidir.
- f) Bedel tespiti yapılacak taşınmaza emsal olabilecek aynı bölgede Defterdarlığımızca yapılmış satış işlemi bulunması halinde bunlara ilişkin bilgi ve belgelerin birer örneği taşınmaz dosyalarına konulmalıdır.
- g) Tespit Ekiplerince yapılacak tespitlerde taşınmazın tarım arazisi olması halinde, taşınmaz üzerinde hangi tür bitki, meyve vb. yetiştirildiği ile dönüm başına ortalama alınan ürün miktarı tespit tutanaklarında belirtilmelidir. Ayrıca bölgede vatandaşlar arasında yapılan kiralama bedelleri (icar) ilgili muhtarlığa sorularak tespit tutanaklarına geçirilmelidir.
- h) Ecrimisil işlemlerine ilişkin bedel tespitinde taşınmazın MEOP üzerinde tespit ve ecrimisil kayıtları Müdürlüklerce eksiksiz girilmelidir.



KOMİSYONLARIN OLUŞUMU, ÇALIŞMASI VE GÖREVLERİ:

Madde 4- Kocaeli Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı bünyesinde iki ayrı Bedel Tespit Komisyonu faaliyet gösterecektir. İzmit Emlak Müdürlüğü ve Gebze Emlak Müdürlüğünün görev alanlarına giren konulara ilişkin Bedel Tespit işlemleri ayrı ayrı komisyonlarca yürütülecektir. Hangi komisyonun İzmit Emlak Müdürlüğü görev alanına giren iş ve işlemler ile ilgili bedel tespitlerini, hangi komisyonun Gebze Emlak Müdürlüğünü görev alanına giren iş ve işlemler ile ilgili bedel tespitlerini yapacağı Daire Başkanlığınca ayrıca belirlenecektir.

Madde 5- Bedel tespit komisyonlarının görevi Milli Emlak Dairesi Başkanlığı İzmit Emlak Müdürlüğü ve Gebze Emlak Müdürlüğü görev alanı içerisinde bulunan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiraya verilmesi, trampası, irtifak hakkı kurulması, ecrimisil işlemleri vb işlemler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiraya verilmesi kullanma izni verilmesi ve ecrimisil işlemlerine esas olmak üzere tahmin edilen bedellerin tespitini yapmaktır.

Bedel Tespit Komisyonları öncelikle Emlak Müdürlüklerinin talepte bulunduğu taşınmazların kıymet takdirlerini yapacak olup, bunun dışında Daire Başkanlığınca belirlenecek program dâhilinde bedel tespit çalışmalarını yürütecektir.

İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLMESİ

A) SATIŞ, KİRA, İRTİFAK HAKKI VE KULLANMA İZİNİ İŞLEMLERİ

Madde 6- Bedel Tespit Komisyonları; satış, kira, irtifak hakkı ve kullanma izni işlemlerine ilişkin çalışmalarını aşağıda belirtilen süreçleri takip ederek yapacaktır.

a) Emlak Müdürlüklerince Bedel Tespiti yapılması istenen taşınmazlara ait dosyalar, 3. Maddede belirtilen hususlar kontrol edilerek Bedel Tespit Komisyonlarına üst yazı ile gönderilir.

Emlak Müdürlüklerinin talebi dışında program dahilinde Bedel Tespit Komisyonlarınca bedel tespiti yapılmak istenen taşınmazlara ilişkin bilgiler liste halinde ilgili Emlak Müdürlüğüne gönderilir ve 3. Maddede belirtilen hususların kontrolü yapılarak, varsa eksikliklerinin giderilmesi taşınmaz dosyalarının üst yazı ile komisyona gönderilmesi istenir.

b) Bedel Tespit Komisyonlarınca taşınmaz dosyaları 3. Madde kapsamında kontrol edilir. Eksik veya güncellenmesi gereken bilgilerin bulunması halinde, eksiklik ve güncellenmesi gereken bilgiler belirtilerek ilgili Emlak Müdürlüğe eksiklerin tamamlanması için gönderilir.

c) Taşınmaz dosyalarında eksiklik bulunmaması halinde, emsal satışların bulunup bulunmadığı, belediyeler, tapu müdürlükleri, ilgisine göre İl Tarım Müdürlükleri, Ziraat Odası, Ticaret Odası, Sanayi Odası tarafından bildirilen bedeller incelenir ve taşınmaz üzerinde kullanımı kısıtlayıcı hususların olup olmadığı araştırılır.

d) Ülke genelinde yoğun olarak kullanılan İnternet siteleri üzerinden araştırma yapılarak değerlendirme konusu taşınmazın konum, nitelik, imar vb. özellikleri açısından emsal olabilecek taşınmazlar belirlenir.



e) Bedel Tespit Komisyonunca taşınmazın mahalline gidilerek taşınmazın konumu, eğimi ve bulunduğu bölge gibi özelliklerinin bir arada analizi yapılarak, taşınmazın bölgedeki diğer taşınmazlara göre pozitif ve negatif yönleri araştırılır.

f) Taşınmazın tapu bilgileri, imar bilgileri ile değerini etkileyebilecek hususların belirtildiği bir tutanak ile bölgedeki emlakçılar ile bölgedeki emlak piyasası hakkında bilgi sahibi olan diğer gerçek ve tüzel kişilerden rayiç alınarak tutanağa bağlanır.

g) Uygulama İmar planı içerisinde, 1000,00 m² üzerindeki konut ve ticaret alanlarında bulunan taşınmazlarda ayrıca kat karşılığı inşaat değerlendirilmesi yapılması amacıyla emlakçılar ile varsa inşaat firmalarından bölgedeki kat karşılığı verilme oranları, iş yeri yada konut satış fiyatlarına ilişkin bilgiler alınarak tutanağa bağlanır.

h) Tüm belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılacak değerlendirmeler sonucunda tahmini satış bedeli belirlenerek bunlar üzerinden kira ve irtifak hakkı bedelleri belirlenir.

ı) Bedel Tespit Raporları Düzenlenerek İlgili Emlak Müdürlüğüne üst yazı ile gönderilir.

B) ECRİMİSİL İŞLEMLERİ

Madde 7- Bedel Tespit Komisyonları ecrimisil işlemlerine ilişkin çalışmalarını aşağıda belirtilen süreçleri takip ederek yapacaktır.

a) Ecrimisile esas olmak üzere Emlak Müdürlüklerince bedel tespiti istenilen taşınmaz dosyaları 3. Maddede belirtilen hususlar kontrol edilerek tespit tarihinden itibaren en geç 3 (üç) gün içinde, düzeltme komisyon kararlarında düzeltme talep tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde üst yazı ile Bedel Tespit Komisyonuna gönderilir.

b) Bedel Tespit Komisyonlarınca taşınmaz dosyaları 3. Madde kapsamında kontrol edilir. Eksik veya güncellenmesi gereken bilgilerin bulunması halinde, eksiklik ve güncellenmesi gereken bilgiler belirtilerek ilgili Emlak Müdürlüğüne eksiklerin tamamlanması için gönderilir.

c) Taşınmaz dosyalarında eksiklik bulunmaması veya tespit edilen eksikliklerin giderilmesinden sonra Bedel Tespit Komisyonunca ecrimisil bedelleri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen hususlar doğrultusunda tespit edilir.

d) Ecrimisil Kıymet Takdir ve Düzeltme Komisyon Kararları düzenlenerek ilgili Müdürlüğe üst yazı ile gönderilir.

PERSONELİN DURUMU:

Madde 8- Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre Bedel Tespit Komisyonu üyeleri Milli Emlak Dairesi Başkanlığına bağlı olarak çalışır. Bedel Tespit Komisyonları Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre Defterdarın onayı ile oluşturulur.

YÜRÜTME:

Madde 9- Bu yönerge hükümlerini Milli Emlak Dairesi Başkanı yürütür.

YÜRÜRLÜK:

Madde 10- Bu yönerge onay tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

