

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 97208366-010-99[3100-0]
Konu : 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin
onbirinci (son) fıkrasının uygulanması

GENELGE
(SIRA NO : 2015/1)

1.GİRİŞ

Bilindiği üzere, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanun ile değiştirilen 5 inci maddesinin onbirinci (son) fıkrasında; **“Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler.”** şeklinde hükme yer verilmiştir.

Ancak, daha sonra 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin yukarıda belirtilen onbirinci fıkrası hakkında Anayasa Mahkemesince verilen 3/7/2014 tarihli ve Esas No: 2014/9, Karar No: 2014/121 sayılı karar ile; **4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrasının birinci cümlesinin Anayasaya aykırı olmadığına ve itirazın reddine, ikinci cümlesinin ise Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline** karar verilmiş ve bu karar 12/12/2014 tarihli ve 29203 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Dolayısıyla, 4706 sayılı Kanunun 4916 sayılı Kanunla değişik 5 inci maddesinin onbirinci fıkrasında yer alan **Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (19/7/2003 tarihinden) sonra Hazineye ait taşınmazların (Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin) üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesislerin başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal edeceğine** ilişkin hükmü uyarınca; 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde yapılan her türlü izinsiz yapı ve tesislerin başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikali devam etmekle birlikte, bu fıkranın **bu yapı ve tesisleri yapanların herhangi bir hak ve tazminat talep edemeyeceklerine** ilişkin hüküm içeren ikinci cümlesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi nedeniyle, bu yapı ve tesisleri yapanların bu yapı ve tesisler için genel hükümlere göre hak ve tazminat talep etmeleri mümkün hale gelmiştir.

Bu çerçevede, 19/7/2003 tarihinden sonra izinsiz olarak yapılan ve 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrası hükmü uyarınca Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin üzerinde bulunduğu Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi sırasında, bu yapı ve tesisleri yapanların (veya bunların kanuni haleflerinin) taleplerinin olup olmadığına bakılmaksızın yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir.

II. 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNUNUN KONUYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

Bilindiği üzere, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun;

-“**Mülkiyet ilişkisi**” başlıklı 722 nci maddesinde;

“Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur.

Ancak, sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptırana ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir.

Aynı koşullar altında arazinin maliki de, rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir.” şeklinde,

-“*Tazminat*” başlıklı 723 üncü maddesinde;

“Malzeme sökülüp alınmazsa arazi maliki, malzeme sahibine uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür.

Yapıyı yaptıran arazi maliki iyiniyetli değilse hâkim, malzeme sahibinin uğradığı zararın tamamının tazmin edilmesine karar verebilir.

Yapıyı yaptıran malzeme sahibi iyiniyetli değilse, hâkimin hükmedeceği miktar bu malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyebilir.” şeklinde,

-“*Arazinin mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesi*” başlıklı 724 üncü maddesinde;

“Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyiniyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.” şeklinde,

hükümlere yer verilmiştir.

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrası ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yukarıda belirtilen maddeleri hükümleri uyarınca; herhangi bir hukuki ilişkiye dayanmaksızın, İdarenin izni ve bilgisi dışında (izinsiz olarak) Hazine taşınmazları üzerinde inşa edilen yapı ve tesisler taşınmazın bütünleyici parçası olmakta yani Hazineye intikal etmektedir.

Ancak, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrasının ikinci cümlesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi nedeniyle, 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde yapılan ve Hazineye intikal eden her türlü izinsiz yapı ve tesislere ilişkin olarak bu yapı ve tesisleri yapanlar tarafından anılan yapı ve tesisler için hak ve tazminat talep edilebilmesi mümkün hale gelmiştir.

III. GENEL ESASLAR

1) İdarece; Hazine taşınmazları üzerinde izinsiz olarak yapılan yapı ve tesislerde kullanılan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, gideri bu yapı ve tesisleri yapanlara ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilmesinin,

2) Malzemenin sökülüp alınmaması durumunda ise İdarece; bu yapı ve tesisleri yapanların iyiniyetli olup olmadığına göre anılan yapı ve tesisleri yapanlara uygun bir tazminat ödenmesinin ve ayrıca, bu yapı ve tesislerin değerinin açıkça arazinin değerinden fazla olması durumunda; söz konusu yapı ve tesisleri yapanların iyiniyetli olması ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 723 üncü maddesi uyarınca yukarıda belirtilen tazminatı talep etmemiş olmaları koşuluyla ve uygun bir bedel karşılığında Hazine taşınmazının tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin kendilerine verilmesini isteyebilmesinin,

Mümkün olduğu ancak, bu Genelgenin uygulanması bakımından; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yukarıda belirtilen hükümleri kapsamında, 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde yapılan ve Hazineye intikal eden yapı ve tesisleri yapanların iyiniyetli olmadıklarından hareketle, bunlara sadece tazminat ödenmesi ve ödenecek tazminat tutarının bu yapı ve tesislerin İdare için taşıdığı en az değerini geçmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrası ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yukarıda belirtilen madde hükümleri uyarınca; Hazineye ait taşınmazlardan Anayasa Mahkemesinin anılan iptal kararının yürürlüğe girdiği 12/12/2014 tarihi itibarıyla herhangi bir nedenle Hazinesinin mülkiyetinden çıkanlar bu Genelge kapsamı dışındadır. Ayrıca, taşınır yapı niteliği taşıyan yani takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen ve kalıcı nitelikte olmayan yapı ve tesisler bu Genelge kapsamı dışındadır.

Ancak, Anayasa Mahkemesinin iptal kararı doğrultusunda, 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde izinsiz olarak yapılan ve Hazineye intikal eden bu Genelge kapsamındaki yapı ve tesislerin yerinde korunması mümkün olmayan veya İdarece değerlendirilmesine de ihtiyaç duyulmayan ve bu nedenle de yıkılması gereken yapı ve tesislerden olması halinde;

1) Bu yapı ve tesislerde kullanılan malzemenin, öncelikle İdarece verilecek makul bir süre içerisinde, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 722 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, gideri bu yapı ve tesisleri yapanlara ait olmak üzere sökülüp kaldırılması,

2) İdarece verilecek süre içerisinde bu yapı ve tesisleri yapanlar tarafından anılan yapı ve tesislerde kullanılan malzemenin sökülüp kaldırılmaması durumunda, bu yapı ve tesislerin yıkılması halinde İdarece söz konusu yapı ve tesisleri yapanlara ödenecek olan yıkım masrafının aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanması sonucunda bulunacak bedelin, bu yapı ve tesisleri yapanlara ödenecek olan asgari levazım bedelinden mahsup edildikten sonra kalan tutarın ödenmesi,

gerekmektedir.

$$\begin{array}{rcl} \text{Net Yıkım} & = & \text{Yıkım} \\ \text{Bedeli} & & \text{Masrafı} \\ & & - \text{Enkaz} \\ & & \text{Bedeli} \\ \\ \text{Yapı ve Tesisleri} & = & \text{Asgari Levazım} \\ \text{Yapanlara Ödenecek} & & \text{Bedeli} \\ \text{Net Tutar} & & - \text{Net Yıkım} \\ & & \text{Bedeli} \end{array}$$

Diğer taraftan, Anayasa Mahkemesinin yukarıda belirtilen iptal kararı doğrultusunda; 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde yapılan, Hazineye intikal eden, yerinde korunması mümkün olan ve İdarece değerlendirilmesine ihtiyaç duyulan her türlü izinsiz yapı ve tesisler için ise aşağıda belirtilen şekilde hesaplanan asgari levazım bedelinin bu yapı ve tesisleri yapanlara ödenmesi gerekmektedir.

IV. ASGARİ LEVAZIM BEDELİNİN TESPİTİ

4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun *“Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları”* başlıklı 19 uncu maddesine 26/5/2004 tarihli ve 5177 sayılı Kanunla eklenen son fıkrada; *“Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.”* şeklinde hükme yer verilmiştir.

Keza, Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında da; **başkasına ait tapulu taşınmaza kendi levazımı ile bina yapan kişinin ancak levazımın asgari değerini isteyebileceği** yönünde kararları istikrar kazanmış ve ayrıca, gerek öğretide, gerekse uygulamada; **asgari levazım değerinin, yapıda kullanılan tüm malzemenin işçilik ve yapımcı karı gibi unsurlar gözetilmeksizin piyasadaki en düşük değerlerinden yapım yılı ve yıllarına göre yıpranma düşüldükten sonra elde edilecek miktar şeklinde hesaplanacağı** benimsenmiştir.

Buna göre, 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde yapılan, Hazineye intikal eden, yerinde korunması mümkün olan ve İdarece değerlendirilmesine ihtiyaç duyulan her türlü yapı ve tesislerin asgari levazım bedelinin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yılı yapı yaklaşık birim maliyet bedeli, müteahhitlik karı (% 25 oranında), işçilik ücreti (% 30 oranında) ve ayrıca, yapım yılı ve yıllarına göre yıpranma payı dikkate alınarak ve aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanması gerekmektedir.

ALB : Asgari Levazım Bedeli
BMB : Birim Maliyet Bedeli*
MK : Mütcahhitlik Karı (% 25)
TİA : Toplam İnşaat Alanı
YS : Yapı Sınıfı
YY : Yapının Yaşı
YYMB: Yapı Yaklaşık Maliyet Bedeli
YPO : Yıpranma Payı Oranı (Ondalık olarak alınacaktır.
Örnek, Yıpranma Payı Oranı % 10 ise 0,10 olarak alınacaktır.**) **
İB : İşçilik Bedeli (% 30)
MB : Malzeme Bedeli (% 70)

ALB = 0,70 x (YYMB - MK) x (1 - YPO)
YYMB = TİA x BMB
MK = YYMB x 0,25

**Birim maliyet bedeli olarak; asgari levazım bedeli tespitinin yapılacağı yıla ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yılı yapı yaklaşık birim maliyet bedeli esas alınacaktır.*

***Yıpranma payı; 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan ve 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak 1/3/1972 tarihinde yürürlüğe giren Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün değişik (25/10/1982 tarihli ve 8/5525 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan ve 2/12/1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yayımı tarihinde yürürlüğe giren Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’ün Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Tüzük’e Bir Ek Madde Eklenmesine İlişkin Tüzük ile değişik) 23 üncü maddesinde gösterilen ve bu Genelge ekinde yer alan Aşınma Payı Oranlarını Gösteren Cetvel’de belirlenen oranlar dikkate alınarak hesaplanacaktır.*

ÖRNEK:

Toplam İnşaat Alanı (TİA) : 100 m²
Yapının Yaşı (YY) : 10
Yıpranma Payı Oranı (YPO) : % 10
Yapı Sınıfı (YS) : III B
Birim Maliyet Bedeli (BMB) : 650.-TL / m²

YYMB = 100 m² x 650.-TL / m² = 65.000,00.-TL
MK = 65.000,00.-TL x % 25 = 16.250,00.-TL
ALB = 0,70 x (65.000,00.-TL - 16.250,00.-TL) x (1 - 0,10)
ALB = 30.712,50.-TL

V. ASGARİ LEVAZIM BEDELİNİN ÖDENMESİ

Bir önceki bölümde belirtilen şekilde hesaplanan asgari levazım bedelinin bu yapı ve tesisleri yapanlara aşağıdaki usul ve esaslara göre ödenmesi gerekmektedir.

A) Satış işlemlerinde:

1) Mülkiyetinin tamamı Hazineye ait olan taşınmazın ilgili mevzuatına göre yapılacak satışında; satışa konu edilen taşınmazın zemininin rayiç bedeli ile üzerindeki yapı ve tesislerin rayiç bedelinin ayrı ayrı hesaplanarak (toplam) tahmini satış bedeli [doğrudan satışlarda (toplam) satış bedeli] tespit edilmesi gerektiğinden; bu bedel üzerinden yapılacak ihale sonucunda oluşan ihale bedeli [doğrudan satışlarda (toplam) satış bedeli] üzerinden satılan taşınmazın;

a) Bu yapı ve tesisleri yapanlara satılması halinde; (toplam) satış bedelinden yapı ve tesislerin asgari levazım bedelinin mahsubunun yapılarak kalan satış bedelinin tahsil edilmesi,

b) Üçüncü kişiye satılması halinde ise; (toplam) satış bedelinin tamamı tahsil edildikten sonra, yapı ve tesislerin asgari levazım bedelinin anılan yapı ve tesisleri yapana ödenmesi,

2) Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazdaki Hazine payının 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine göre paydaşına doğrudan satılması halinde; yukarıdaki şekilde taşınmazın tamamı için tespit edilen (toplam) satış bedelinin Hazine payına oranlanması sonucunda (toplam) satış bedelinin tespit edilmesi gerektiğinden;

a) Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazdaki Hazine payının bu yapı ve tesisleri yapan paydaşa satılması halinde; asgari levazım bedelinin Hazine payına isabet eden kısmının (toplam) satış bedelinden mahsubunun yapılarak kalan satış bedelinin tahsil edilmesi,

b) Hazine dışında birden fazla paydaşı bulunan taşınmazdaki Hazine payının bu yapı ve tesisleri yapan paydaş dâhil tüm paydaşlara payları oranında satılması halinde; bu yapı ve tesisleri yapan paydaştan (toplam) satış bedelinden asgari levazım bedelinin Hazine payına isabet eden kısmının mahsubunun yapılarak kalan satış bedelinin paydaşın kendi payına, diğer paydaşlardan ise, Hazineye ödenmesi gereken toplam satış bedelinin paylarına isabet eden kısmının tahsil edilmesi,

c) Hazine dışında birden fazla paydaşı bulunan taşınmazdaki Hazine payının yapı ve tesisleri yapan paydaş dışındaki diğer bir paydaşa satılması veya bu yapı ve tesisleri yapanın paydaş dışındaki üçüncü kişi olması ve bu taşınmazdaki Hazine payının paydaşa satılması halinde; satış yapılan paydaştan, Hazineye ödenmesi gereken (toplam) satış bedelinin tamamı tahsil edildikten sonra Hazine payına isabet eden asgari levazım bedelinin bu yapı ve tesisleri yapanlara ödenmesi,

3) Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazdaki Hazine payının 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihale ile yapılacak satışında da (1) numaralı bentte belirtilen şekilde tespit edilen ve taşınmazın Hazine payına isabet eden (toplam) tahmini satış bedeli üzerinden yapılacak ihale sonucunda oluşan ihale bedeli esas alınarak (2) numaralı bentte yer alan usul ve esaslar uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

4) Taksitle satış yapılması halinde taşınmazın;

a) Yapı ve tesisleri yapana satılması halinde; toplam satış bedelinden yapı ve tesislerin asgari levazım bedelinin mahsubunun yapılarak kalan satış bedelinin ilgili mevzuatına göre taksitlendirilmesi,

b) Üçüncü kişiye satılması halinde ise; yapı ve tesisleri yapana ödenmek üzere asgari levazım bedelinin tamamının peşinat ile birlikte tahsil edilmesi, kalan satış bedelinin ise ilgili mevzuatına göre taksitlendirilmesi,

5) Bu hususların satış şartnamelerine ve sözleşmelerine özel şart olarak eklenmesi, gerekmektedir.

B) İrtifak hakkı tesisi ve kullanma izni verilmesi işlemlerinde:

1) Mülkiyetinin tamamı Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde; irtifak hakkı tesis edilen/kullanma izni verilen taşınmazın zemininin rayiç bedeli ile sözleşmeden önceki dönemde taşınmazın üzerinde inşa edilmiş mevcut yapı ve tesislerin rayiç bedeli ayrı ayrı hesaplanarak bu bedel üzerinden Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen oranlar uygulanmak suretiyle ilk yıl (toplam) tahmini irtifak hakkı/kullanma izni bedeli tespit edilmekte ve ayrıca, bu tahmini bedel üzerinden yapılacak ihale sonucunda belirlenecek bedel, ilk yıl irtifak hakkı/kullanma izni bedeli olarak dikkate alınmaktadır.

2) Ancak, bu durumda ilk yıl ihale bedeline ilave olarak, asgari levazım bedelinin hak lehtarını/kullanma izni sahibi tarafından peşin olarak ödenmesi gerekeceğinden, bu yapı ve tesislerin;

a) Üçüncü kişiler tarafından yapılması halinde; bu yapı ve tesislerin rayiç bedelinden, asgari levazım bedeli çıkartıldıktan sonra kalan bedel dikkate alınarak (1) numaralı bent uyarınca ilk yıl (toplam) tahmini irtifak hakkı/kullanma izni bedelinin hesaplanması,

b) Hak lehtar/kullanma izni sahibi tarafından yapılması halinde ise; yapı ve tesislerin asgari levazım bedelinin yukarıda (a) bendinde belirtilen şekilde ve (toplam) tahmini irtifak hakkı/kullanma izni bedelinden mahsubunun yapılması suretiyle ilk yıl (toplam) tahmini irtifak hakkı/kullanma izni bedelinin hesaplanması; ilk yıl irtifak hakkı/kullanma izni bedelinin, yapı ve tesislerin asgari levazım bedelini karşılamaması halinde ise mahsup işlemine müteakip yıllarda devam edilmesi,

3) Hazinesinin üçüncü kişilerle paydaşı olduğu özel mülkiyetindeki taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı işlemlerinde yapı ve tesislerin asgari levazım bedelinin ilgisinden peşin olarak tahsil edilmesini veya mahsubunun yapılmasını teminen; bu işlemlere ilişkin tahmini bedelin bu bölümde belirtilen şekilde hesaplanması sonrasında yapılacak ihale sonucunda oluşacak ilk yıl irtifak hakkı bedelinin Hazine payına isabet eden kısmının tahsilinde ise, Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazların satış işlemlerine ilişkin yukarıda belirtilen usullerin uygulanması,

4) Bu hususların şartname ve sözleşmelerine özel şart olarak eklenmesi, gerekmektedir.

C) Kiraya verme işlemlerinde:

1) Mülkiyetinin tamamı Hazineye ait olan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde; kiraya verilen taşınmazın zemininin rayiç bedeli ile sözleşmeden önceki dönemde taşınmazın üzerinde inşa edilmiş mevcut yapı ve tesislerin rayiç bedeli ayrı ayrı hesaplanarak bu bedel üzerinden Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen oranlar uygulanmak suretiyle ilk yıl (toplam) tahmini kira bedeli tespit edilmekte ve ayrıca, bu ilk yıl (toplam) tahmini kira bedeli üzerinden yapılacak ihale sonucunda ilk yıl kira bedeli belirlenmektedir.

2) Bu durumda, kiracıdan tahsil edilecek asgari levazım bedelinin; bu bedelin, 20'ye (20 yıla) bölünmesi (uygulamada taşınmazın kira bedeli esas alınarak yapılan bedel tespitinde yaklaşık 20 yıllık süre dikkate alındığından) sonucunda bulunacak tutarın, kira süresi (yılı) ile çarpılması sonucunda tespit edilmesi gerekeceğinden, bu yapı ve tesislerin;

a) Üçüncü kişiler tarafından yapılması halinde, yapı ve tesislerin yukarıdaki şekilde tespit edilen asgari levazım bedelinin; ilk yıl kira bedelinin peşin ödenmesi durumunda tamamıyla, taksitle ödenmesi halinde ise peşinatı ile birlikte kiracıdan tahsil edilmesi ve daha sonra da tahsil edilen bu asgari levazım bedelinin yapı ve tesisleri yapana ödenmesi,

b) Kiracı tarafından yapılması halinde ise, yapı ve tesislerin yukarıdaki şekilde tespit edilen asgari levazım bedelinin; ilk yıl (toplam) kira bedelinin peşin ödenmesi durumunda tamamından, taksitle ödenmesi halinde ise peşinatından mahsup edilerek kalan bedelin tahsil edilmesi, ancak ilk yıl kira bedelinin yapı ve tesislerin asgari levazım bedelini karşılamaması halinde mahsup işlemine, asgari levazım bedelinin tamamı karşılanana kadar ve kira süresi ile sınırlı olmak kaydıyla müteakip yıllarda devam edilmesi, kira süresi sonunda asgari levazım bedelinin tamamının mahsubunun yapılamaması ve Hazine taşınmazının yeniden kiraya verilmesi halinde ise; kiracının durumuna (eski kiracı mı yoksa yeni kiracı mı olduğuna) göre bu bölümün "A) Satış işlemlerinde" başlıklı alt bölümünün (1) numaralı bendinin (a) ve (b) alt bentlerine göre kalan asgari levazım bedelinin kiracısından tahsil/mahsup edilmesi,

3) Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde asgari levazım bedelinin ilgisinden peşin olarak tahsil edilmesini veya mahsubunun yapılmasını teminen; ilk yıl (toplam) tahmini kira bedelinin bu bölümde belirtilen şekilde hesaplanması sonrasında, kiraya verme işlemine ilişkin olarak yapılacak ihale sonucunda oluşacak ilk yıl (toplam) kira bedelinin Hazine payına isabet eden kısmının tahsilinde, Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazların satış işlemlerine ilişkin yukarıda belirtilen usullerin uygulanması,

4) Bu hususun şartname ve sözleşmelerine özel şart olarak eklenmesi, gerekmektedir.

Ç) Diğer Hususlar:

Bu Genelge kapsamında yukarıda belirtilen işlemler (satış, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni verilmesi, kira) tesis edilmeden önce, 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazların üzerinde yapılan ve Hazineye intikal eden bu Genelge kapsamındaki yapı ve tesisleri yapanlardan;

1) İdarece belirlenen asgari levazım bedelini ve ödeme şeklini kabul ettiklerine ve bu bedele ilişkin sonradan herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunmayacaklarına ilişkin taahhütname alınması,

2) Bu hususun İdarece gerekli görülen hallerde bunlara yapılacak yazılı tebligatta belirtilmesi,

ayrıca, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrasının uygulanmasıyla ilgili olarak yapılacak işlemlerin Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) uygulamaya ilişkin diğer düzenlemeleri yerine, bu Genelgede belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

Tebliğ olunur.

Naci AĞBAL
Maliye Bakanı

EK : Aşınma Payı Oranlarını Gösteren Cetvel

AŞINMA PAYI ORANLARINI GÖSTEREN CETVEL¹

İNŞAATIN NEV'İ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 Yaş Arası (%)	4-5 Yaş Arası (%)	6-10 Yaş Arası (%)	11-15 Yaş Arası (%)	16-20 Yaş Arası (%)	21-30 Yaş Arası (%)	31-40 Yaş Arası (%)	41-50 Yaş Arası (%)	51-75 Yaş Arası (%)	76 ve Daha Yukarı (%)
Çelik karkas, betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar.	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondü tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

¹29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan ve 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak 1/3/1972 tarihinde yürürlüğe giren Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün değişik (25/10/1982 tarihli ve 8/5525 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan ve 2/12/1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yayımı tarihinde yürürlüğe giren Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Tüzük'e Bir Ek Madde Eklenmesine İlişkin Tüzük ile değişik) 23 üncü maddesinde gösterilmiştir.