



TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE  
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Bedelsiz  
Ön İzin  
Süresi

İlk 3 Yıl  
%70  
Oranında  
İndirim

49 Yıl Süreli  
İrtifak Hakkı  
Tesis

# Hazine Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi El Rehberi

“Hazine Taşınmazları  
Yatırımcılara Sunuluyor”



ANKARA - 2022

[www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)



# HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR;



Eğitim



Turizm



Sanayi



Hayvancılık



Yenilenebilir  
Enerji



Entegre Metal  
Üretimi



Petrokimya



Biyoteknoloji ve  
Nanoteknoloji



BIT ve Elektronik



İlaç ve Tıbbi Cihaz



Kimyasal  
Maddeler



Raylı Sistemler



Savunma, Hava ve  
Uzay Teknolojileri



Tarım  
Teknolojileri

## YATIRIMLARI İÇİN YATIRIMCILARIMIZA SUNULUYOR.

# S U N U Ő



Ülkemizdeki yatırım ortamının iyileştirilmesi ve kalıcı istihdam olanaklarının artırılmasını desteklemek amacıyla özel kesim yatırımlarının artırılması için yürürlüğe konulmuş teşvik tedbirleri kapsamında yatırımın temel bileşenlerinden biri olan “yatırım yeri tahsisi” desteği Bakanlığımız tarafından sağlanmaktadır.

Bu kapsamda, bölgelerimizin ihtiyaç duyduğu yatırım sektörleri ve bölgesel koşullar göz önünde bulundurulmak suretiyle, hukuki ve fiili durumu uygun olan Hazine taşınmazları yatırımcılarımıza arz edilmek üzere ilana çıkarılmaktadır.

Bu rehberde, teşvik belgesine sahip yatırımcılarımız için Hazine taşınmazları üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin yapılacak işlemlere yönelik yol gösterici açıklamalar yer almakta olup tüm yatırımcılara faydalı olmasını dilerim.

**Murat KURUM**  
**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı**



## **Hazine Taşınmazı İçin İdareye Nasıl Başvuru Yapılır?**

Yatırımcı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına veya taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) vereceği bir dilekçe ile yapmak istediği yatırıma uygun taşınmazı kendisi belirleyerek, bu taşınmaz üzerinde kendisi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talebinde bulunabileceği gibi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından belirlenen ve ilan edilen taşınmazlardan yapmak istediği yatırım için uygun olan taşınmaz üzerinde kendisi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talebinde de bulunabilir.



## **Taşınmazlar Nasıl İlan Edilir?**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az bir aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar son başvuru tarihine kadar Milli Emlak Genel Müdürlüğü [www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr) adresinde yayımlanır, başvuru olmaması halinde birer aylık dönemler halinde internette yayımlanmaya devam edilir.



## **Komisyon Kimlerden Oluşur?**

Komisyon, Vali veya görevlendireceği Vali Yardımcısının başkanlığında taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru ile taşınmazdan sorumlu birim amiri, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşur.



## **Komisyon Hangi Yönteme Göre Karar Verir?**

Komisyon, başvuruların değerlendirilmesi aşamasında;

- ✓ Yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini ve yatırımcının mali durumunu,
- ✓ Yatırım tutarının, maliki idarelerce taşınmaza takdir edilen rayiç değer, tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını,
- ✓ Taşınmazın üzerinde vaziyet planının uygulanıp uygulanamayacağını,
- ✓ Vaziyet planına göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu,

inceleyerek veya teknik elemanlara incelettirerek talepleri değerlendirir ve gerekçelerini belirtmek suretiyle yatırımcıya ön izin ve kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verir ve Komisyon kararıyla birlikte, karara konu taşınmaz hakkında yatırımcı tarafından düzenlenen belgeler ile bu taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerin birer örneği taşınmaz maliki idareye gönderir.

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,
- Yatırım tutarlarından en yüksek 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.



## **Yatırım Yeri Tahsisi Teşvikinden Kimler Yararlanabilir?**

Yatırım yeri tahsisi teşvikinden,

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan veya yatırımın karakteristik değerlerini içerecek şekilde yatırım yeri tahsis edileceğine ilişkin yazı verilmiş olan gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir.



## **Yatırım Teşvik Belgelerinde, Yatırım Yeri Tahsisinin Destek unsuru olarak yer alması gerekli midir?**

Yatırım teşvik belgelerinde, yatırım yeri tahsisinin destek unsuru olarak mutlaka belirtilmesi gerekmekte olup, şayet yoksa bu destek unsurunun teşvik belgesine ilave ettirilmesi sağlanmalıdır.



## **Komisyon başvuru nasıl yapılır?**

Teşvik mevzuatı kapsamında ilana çıkarılan taşınmazlar için Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Esas ve Usullerin eki form dilekçeyi (Ek-1) doldurarak, bu Usul ve Esasların ekinde (Ek-2) yer alan belgeler ve Yatırım Bilgi Formunu kapalı zarf içinde tutanak düzenlenmek suretiyle ve üzerine adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazarak komisyon başkanlığına komisyon değerlendirme saatine kadar teslim etmesi gerekmektedir.



## **Başvuru Bedeli Ne Kadardır?**

Başvuru sırasında yatırımcı, Tablo-1'de belirtilen; I inci bölgede bulunan illerde iki bin beş yüz, II inci bölgede bulunan illerde iki bin, III üncü bölgede bulunan illerde bin beş yüz, IV üncü ve V inci bölgelerde bulunan illerde bin, VI ıncı bölgede bulunan illerde ise beş yüz Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin bütçelerine gelir kaydedilmek üzere ilgili muhasebe birimine yatırmak zorundadır.



## **Yatırımcıların Başvuru İçin Bilgi ve Belgelerini Düzenlerken Dikkat Etmeleri Gerekten Hususlar Nelerdir?**

Teşvik mevzuatı kapsamında ilana çıkarılan taşınmazlar için başvuru yapan yatırımcıların ek-2 de yer alan bilgi ve belgeleri eksiksiz olarak düzenlemeleri gerekmektedir. Belgeleri düzenlerken şu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

1) Yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, taşınmaza takdir edilen rayiç değer, tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığı şartlarının karşılanması gerekmektedir.

2) Yatırımcının teşvik belgesinde ve yatırım bilgi formunda taahhüt ettiği yatırım tutarında farklılıklar bulunması halinde komisyon tarafından,

-Yatırım teşvik belgesi/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin üzerindeki artış ve azalışlarda yatırım teşvik belgesi/ karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarı,



-Yatırım teşvik belgesi/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin altındaki artış ve azalışlarda ise yatırım bilgi formundaki yatırım tutarı,

Dikkate alındığı göz önünde bulundurularak yatırım tutarlarının belirlenmesi gerekmektedir.

3) Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığı ya da yatırımın bu alanlarda yapılmayacağına ilişkin belgenin, yatırım konusu itibariyle OSB içerisinde yapılabilecek yatırımlar için alınması gerekmekte olup, bu belgenin Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınması gerekmektedir.

4) Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığı ya da yatırımın bu alanlarda yapılmayacağına ilişkin belgenin ise, yatırım yapılacak ilde endüstri bölgesi bulunması ve yatırım konusu itibariyle endüstri bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için alınması gerekmekte olup bu belgenin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından veya Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünden alınması gerekmektedir.

5) Vergi borcu bulunmadığına ilişkin belgenin herhangi bir mevzuat içermeyecek şekilde alınması gerekmektedir.

6) Yatırımcıların YMM, SMMM veya Vergi Dairesince onaylı bilançolarında, taahhüt edilen (komisyonca da dikkate alınan tutar) yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda taahhüt içermeyen özkaynağa sahip olduklarının belirtilmesi gerekmektedir.

7) Taahhüt edilen yatırım tutarının elli milyon TL'yi aşması halinde fizibilite raporu ve finansman tablosu verilmesi gerekmektedir.



## **İrtifak Hakkı Tesis Edilen ve Kullanma İzni Verilen Yatırımcılardan Ayrıca Hasılat Payı Alınır Mı?**

İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasılattan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dahil pay alınmaz.



## **İstihdam Edilecek İşçi Sayısı Ne Kadardır?**

Genel olarak, istihdam edilecek işçi sayısı bakımından bir sınırlama yoktur. Ancak, yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.



## **Beş Yıllık İstihdam Süresi Ne Zaman Başlar?**

Yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıllık istihdam süresi başlar.



## **Beş Yıllık İstihdam Süresinden Sonra Ne Olur?**

Beş yıllık sürenin bitiminden itibaren istihdam edilecek işçi sayısına uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır.



## **Ön İzin, İrtifak Hakkının Veya Kullanma İzininin Üçüncü Kişilere Devri Mümkün müdür?**

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilir.

Ancak ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınamaz.



## **Yatırım Döneminde Alınan Bedelde İndirim Uygulanmakta mıdır?**

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.



## **Hangi Hallerde İndirimler İptal Edilir ve Ne Şekilde İşlem Yapılır?**

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 hasılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hasılat payı alınır.



## **İrtifak Hakkı Veya Kullanma İzni Süresinin Sona Ermesi Halinde Yapılacak İşlem Nedir?**

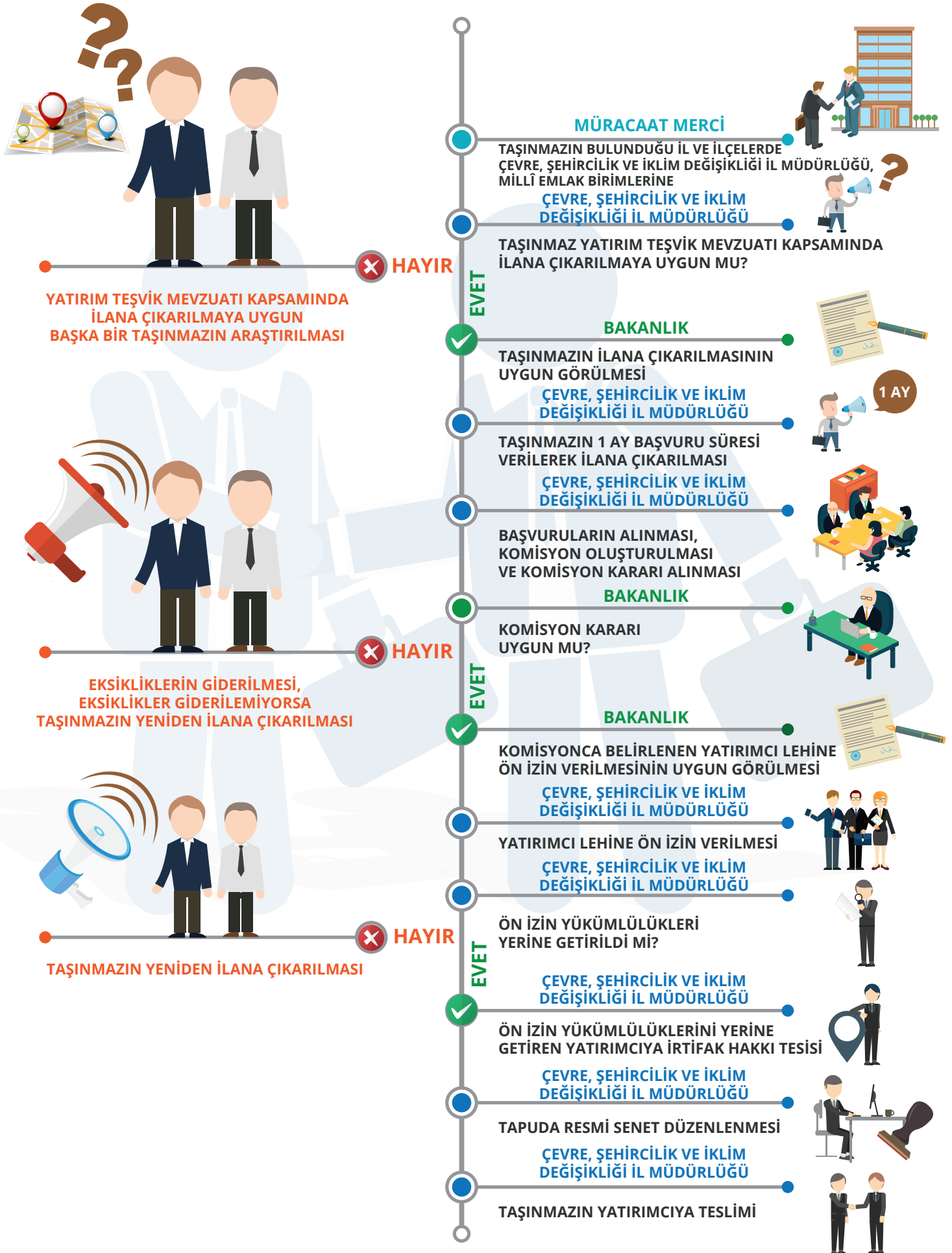
İrtifak hakkı ve kullanma izni, sözleşme süresi sonunda biter.

Bu durumda; makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtarları veya kullanma izni sahibi ile üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ancak, yatırımcının talep etmesi halinde, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

# EKLER

# Yatırım Teşvik Mevzuatı Kapsamında Taşınmaz Tahsisi İşlem Akış Şeması



**KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA  
GÖRE YATIRIMCILARDAN İSTENECEK BELGELER LİSTESİ**

BELGENİN				Kişi		
SIRA NO	TARİHİ	NO'SU	ADEDİ	MAHİYETİ	GERÇEK	TÜZEL
1				(Değişik ibare:RG-29/7/2010-27656)Yatırım Teşvik Belgesi veya Yazı*	+	+
2				Yatırım Bilgi Formu	+	+
3				Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge **	+	+
4				Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge ***	+	+
5				Başvuru Ücretinin Yatırıldığına İlişkin Makbuz	+	+
6				<u>Vaziyet Planı</u> ****	+	+
7				Oda Sicil Kayıt Örneği	+	+
8				Vergi Borcu Bulunmadığına İlişkin Belge ( <u>Herhangi bir mevzuat içermeyecek şekilde olmalıdır.</u> )	+	+
9				İşletme Hesabı Özeti	+	-
10				İşletmenin Son Üç Yıllık Bilançosu	+ / -	+
11				Son Üç Yıllık Mali Tablolar*****	+ / -	+
12				Halka Açık A.Ş.'lerde, Halka Açılma Oranını Gösteren Belge	-	+
13				Şirket Ana Sözleşmesi	-	+
14				Kanuni Temsilcilerin İmza Sirküleri ve Adresleri	-	+
15				Fizibilite Raporu ve Finans Tablosu*****	+	+
16				İstenecek Diğer Belgeler		

**NOT:**

Bu formun tüm sayfaları yatırımcı tarafından tasdik edilecektir.

( + ) :Karşısında artı işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenir.

( - ) :Karşısında eksi işareti olan belgeler ilgili sütundaki kişiden istenmez.

(+/-):Karşısında artı veya aynı zamanda eksi işareti olan belgeler ilgili kişide varsa istenir.

\* :**Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı** (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) tarafından düzenlenecektir.

\*\*\* :**Yatırım konusu itibariyle Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için gerekli olup** Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınacaktır.

\*\*\*\* **Yatırım yapılacak ilde endüstri bölgesi bulunması halinde ve konusu itibariyle endüstri bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında veya Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünden alınacaktır.**

\*\*\*\*\* **Vaziyet planı;** 1/200 veya 1/500 ölçekli parsel sınırı ve yapı yaklaşma sınırının belirtildiği varsa tüm imar koşullarının işlendiği **taşınmazlar üzerine yapılacak bütün yapıların ve yatırım için gerekli açık sahaların ölçülerinin ve alanlarının belirtildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının proje düzenleme esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet planı.**

\*\*\*\*\* **Yeni kurulan Şirketlerde kuruluş tarihinden itibaren düzenlenen mali tablolar istenir. Tüm mali tabloların SMMM/ YMM veya Vergi Dairesince onaylı olması gerekmektedir.**

\*\*\*\*\* Yatırım tutarının **elli** milyon TL'yi aşması durumunda istenilecektir.”

.....NE/NA

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 3 üncü maddesinde ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda yer alan hükümler uyarınca yatırımlara taşınmaz tahsisinden yararlanmak istiyorum. Şahsım/şirketimiz, yatırım ve taşınmaz ile ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, istenilen belgeler dilekçe ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. ..../...../ 20.....

EK: ... Adet Belge

Kişi veya Yetkili Temsilcinin Adı Soyadı  
Tüzel Kişilerin Unvanı

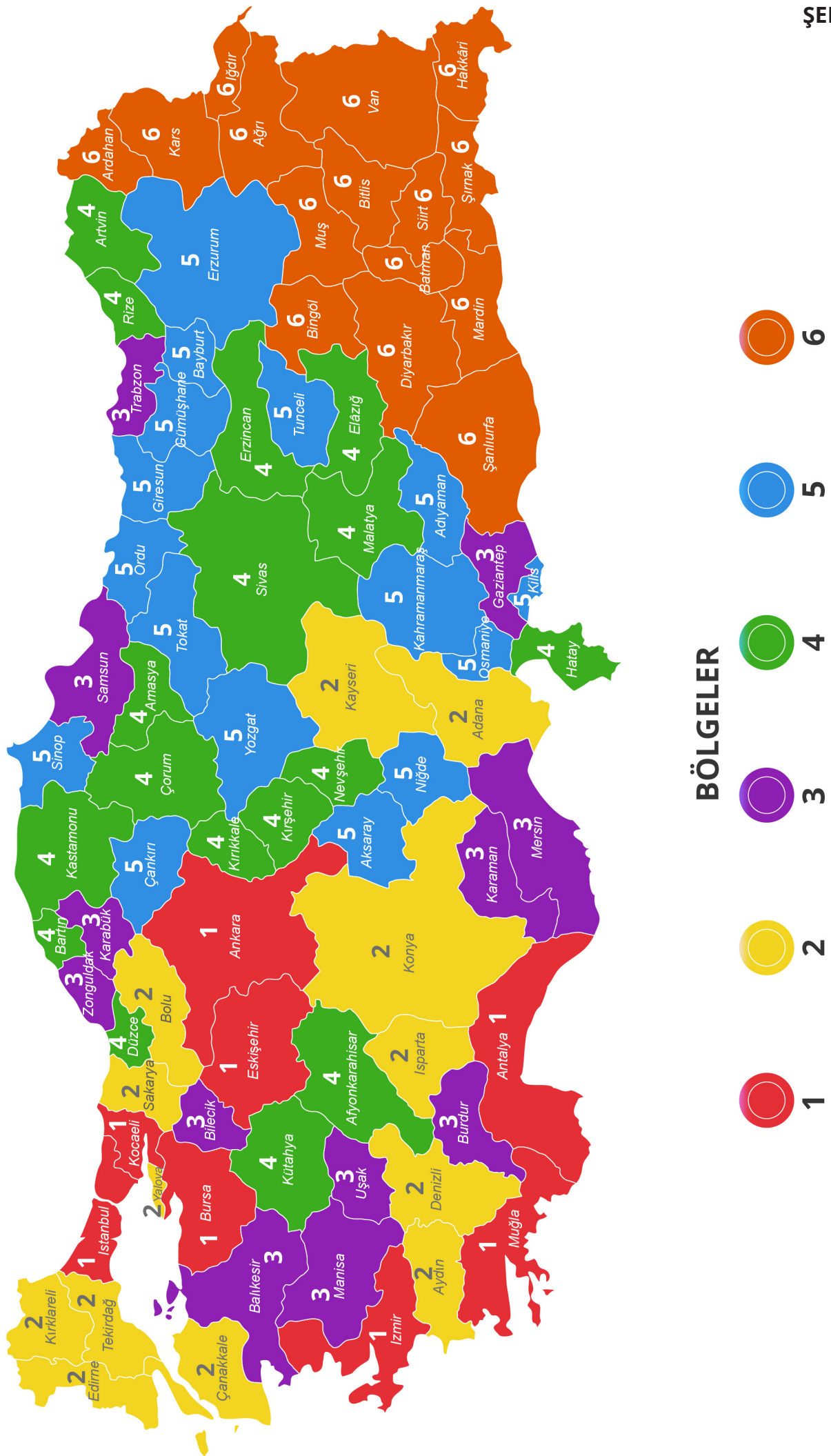
Kaşe

### TALEP FORMU

Y A T I R I M C I	Adı Soyadı / Unvanı			
	T.C. Kimlik No			
	Kanunî Temsilcisinin Adı Soyadı / Unvanı			
	Telefon Numarası			
	Vergi Kimlik No			
	Oda Sicil No			
	Adresi			
T A Ş I N M A Z	Tapu Bilgileri	1. Taşınmaz	2. Taşınmaz	3. Taşınmaz
	İli			
	İlçesi			
	Mahallesi/Köyü			
	Mevkii/Yöresi			
	Pafta No/Cilt No			
	Parsel No/Sıra No			
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )				
Y A T I R I M	Yatırım Yapılacak Alan (m <sup>2</sup> )			
	Konusu			
	Türü			
	İstihdam Kapasitesi (Kişi)			
	Faaliyete Geçme Tarihi			
	Toplam Sabit Yatırım Tutarı (TL)			
	<b>Yatırımın Tamamlanma Süresi (Yıl)</b>			
Diğer Konular				



## YATIRIM TEŞVİK UYGULAMALARINDA BÖLGELER VE BÖLGELER KAPSAMINDAKİ İLLER HARİTASI



**YATIRIM TEŞVİK UYGULAMALARINDA BÖLGELER VE  
BÖLGELER KAPSAMINDAKİ İLLER**

(Değişik cetvel:RG-21/08/2020-31220)

1. Bölge	2. Bölge	3. Bölge	4. Bölge	5. Bölge	6. Bölge
Ankara	Aydın	Adana	Afyonkarahisar	Bayburt	Adıyaman
Antalya	Balıkesir	Burdur	Aksaray	Çankırı	Ağrı
Bursa	Bilecik	Düzce	Amasya	Erzurum	Ardahan
Eskişehir	Bolu	Gaziantep	Artvin	Giresun	Batman
İstanbul	Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri Hariç)	Karaman	Bartın	Gümüşhane	Bingöl
İzmir	Denizli	Kırıkkale	Çorum	Kahramanmaraş	Bitlis
Kocaeli	Edirne	Kütahya	Elazığ	Kilis	Diyarbakır
Muğla	Isparta	Mersin	Erzincan	Niğde	Hakkari
Tekirdağ	Karabük	Samsun	Hatay	Ordu	Iğdır
	Kayseri	Trabzon	Kastamonu	Osmaniye	Kars
	Kırklareli	Rize	Kırşehir	Sinop	Mardin
	Konya	Uşak	Malatya	Tokat	Muş
	Manisa	Zonguldak	Nevşehir	Tunceli	Siirt
	Sakarya		Sivas	Yozgat	Şanlıurfa
	Yalova				Şırnak
					Van
					Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri





TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE  
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

“Hazine  
Taşınmazları  
Yatırımcılara  
Sunuluyor”

**MİLLÎ EMLAK** GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52  
Çankaya / Ankara



[www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)



Tasarım - Mizanpaj / Milli Emlak Genel Müdürlüğü  
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü - Evren EROL

