

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI İŞ AKIŞ ŞEMASI

Taşınmaz maliklerinin tamamı veya vekillerinin noter onaylı vekalet bilgilerini içeren imar planı değişikliği teklifi

Belediye Meclisi onay

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanacak değerlendirme raporlarının bedelinin belirlenmesi

Başvuru sahiplerine belirlenen bedelin bildirilmesi ve başvuru sahiplerince bedelin idarece bildirilen hesap numarasına ödenmesi (15 gün)

"Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı aynı hak tesisi işleminde, değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koydurulan ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez." şeklinde tapu kütüğüne şerh edilmesinin ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilmesi

İmar planı değişikliği teklifinin askya çıkarılması

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş en az 2 gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna değerlendirme raporlarının idarece hazırlatılması (30 Gün)

Kıymet Takdir Komisyonunca, hazırlanan değerlendirme raporları doğrultusunda değer artış payının belirlenmesi (15 Gün)

Belirlenen değer artış payının ilgililere tebliğ edilmesi (5 Gün)

Değer artış payına itiraz yok ise;

Değer artış payına itiraz var ise;

Değer artış payının ilgililere tebliğinden 5 gün içinde ise;

Kıymet Takdir Komisyonunca itirazın değerlendirilmesi ve sonuçlandırılması (5 Gün)

İlgilere tebliğ edilmesi (5 Gün)

İlgilere tebliğinden 5 günden fazla süre sonra ise

Değer Artış Payı tutarının kesinleşmesi

Değer Artış Payı tutarının ilk şerhe ek olarak idarece ilgili Tapu Müdürlüğüne tapu kütüğüne şerh edilmesi için bildirilmesi

Değer artış payının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Muhasebe birimi hesabına ;

En geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında ödenir.

Değer artış payının ödenmemesi halinde imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni verilmez, yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payının eksik ödendiğinin tespiti halinde ödenmeyen veya eksik ödenen payın 30 gün içinde ödenmesi gerektiği ilgililere tebliğ edilir. Süresinde ödenmeyen veya eksik ödenen payın ödenmesi gereken son günden öndendiği tarihe kadar geçen süre için 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre hesaplanacak gecikme zammı oranında faiz uygulanarak aynı Kanuna göre tahsil edilir. Bu kapsamda tahsil edilen tutarlar payın dağılımı nispetinde ilgili idare veya kurumlara dağıtılır.

Değer artış payı tahsil edildikten sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce imar planında yeniden değişiklik yapıldığı veya planın eski haline getirildiği durumlarda bu değişikliklerin kesinleşmesinden sonra, plan değişikliğinin yapıldığı gerekçeleri dikkate alınarak, değerinde azalış olduğunun tespiti halinde değer artış payı ödeme tarihinden itibaren idarece yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutar, faizsiz olarak ilgilinin talebi üzerine, bir yıl içinde değer artış payı bedelinin aktarıldığı idareler tarafından iade edilir.

Değer artış payının Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılmasına müteakip ilgili şerhlerin tapu sicilden terkininin ödemeyi izleyen 10 gün içerisinde idarece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmesi

Bakanlığın değer artış payının % 40'ının imar planı değişikliğini onaylayan idarelerde açılacak ilgili hesaba, %30'u bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına bakanlık muhasebe birimi tarafından 5 iş günü içinde aktarılması