



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610 - **13749864**
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

07 Ekim 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

**DÜZCE MİLLETVEKİLİ
SAYIN TALİH ÖZCAN'IN
TBMM 7/31873 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

7/31873

SORULAR

Düzce Belediyesi Arsa Metrekare Birim Değeri Komisyonu tarafından 20 Haziran 2025 tarihli ve 14 sayılı karar doğrultusunda, 2026 yılı için belirlenen arsa metrekare birim değerlerinde bazı bölgelerde %1400'leri aşan artışlar yapılmıştır. Örneğin, 2025 yılı için 600 TL/m² olan bir rayiç değer 2026 yılı için 9.200 TL/m²'ye çıkarıldığı kamuoyuna yansımıştır. Bu durum, özellikle dar gelirli, sabit gelirli vatandaşlarımızı ve emekli vatandaşlarımızı ciddi biçimde etkilemektedir. Rayiç değerlerdeki bu artış doğrudan emlak vergilerine yansımakta ve vatandaşların ekonomik yükünü artırmaktadır. Yapılan artışlar hem ülkemizdeki gerçek ekonomik gerekçelerle hem de sosyal adalet ilkeleriyle örtüşmemektedir.

Bu çerçevede,

- 1- Düzce Belediyesi tarafından 2026 yılı için belirlenen arsa metrekare birim değerlerinin belirlenme süreci hakkında Bakanlığınızın bilgi ve denetim mekanizmaları nasıl işlemektedir? Bu süreçte Bakanlığınıza herhangi bir bildirim yapılmış mıdır?
- 2- Arsa rayiç bedellerinde, kısa sürede % 1000'in üzerinde artışların yaşanmasının gerekçelerine ilişkin Bakanlığınızın teknik veya idari bir değerlendirmesi mevcut mudur? Varsa, bu değerlendirme kamuoyuyla paylaşılacak mıdır?
- 3- Bu tür fahiş artışların, sabit ve dar gelirli vatandaşların ödeyeceği emlak vergisi tutarlarına yansıyan etkisi bakanlığınızca nasıl öngörülmektedir? Bakanlığınız bu etkilerin azaltılmasına yönelik ne tür önlemler planlamaktadır?
- 4- Düzce'deki arsa metrekare birim değer artışlarına yönelik vatandaşlardan veya sivil toplum kuruluşlarından Bakanlığınıza ulaşan bildirimler, şikayetler veya itirazlar olmuş mudur? Olduysa eğer bu başvurular nasıl değerlendirilmiştir?
- 5- Rayiç bedel artışlarıyla ilgili olarak belediyelere rehberlik eden herhangi bir merkezi kriter, standart ya da sınırlayıcı düzenleme mevcut mudur? Eğer yoksa, bu tür keyfi uygulamaların önüne geçilmesi için yeni bir yasal ya da idari düzenleme yapılması gündemde midir?

CEVAPLAR

Düzce Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgide;

Hazine ve Maliye Bakanlığınca yayımlanan "2025/1 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi" kapsamında; 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun Mükerrer 49' uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine konu arsa ve arsa sayılacak yerler için asgari ölçüde metrekare birim değerlerini belirlemek amacıyla anılan Kanun'un 72'nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen üyelerden oluşan takdir komisyonunun oluşturulduğu ve aynı

Kanun'un 88'inci maddesi doğrultusunda komisyon başkan ve üyelerinin yemin işleminin İl İdare Kurulu tarafından yaptırılarak komisyonun çalışmalara başladığı,

Komisyon arsa ve arsa sayılacak yerler için asgari ölçüde metrekare birim değerlerini belirlerken bahse konu İç Genelge'nin "*IV. Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar*" başlığı altında geçen; genel kullanılış biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin olup olmadığı, imar planlarındaki durumu, topoğrafik durumu ve turizm, sanayi, toplu konut, sit, rekreasyon ve benzeri alanlar içerisinde bulunup bulunmadığı gibi kriterlerin dikkate alındığı ve yapılan değerlendirmeler sonucunda takdir komisyon kararlarının oluşturulduğu,

Ayrıca, komisyon çalışmalarında arsa ve arsa sayılacak yerlerin önceki yıllara ait metrekare birim değerine bakılmaksızın güncel piyasa değerlerinin esas alınarak değerlendirme yapıldığı ve komisyonun artış oranı ile ilgili taban veya tavan değer olarak bir sınırlamanın mevzuatta bulunmadığı belirtilmiştir.