



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

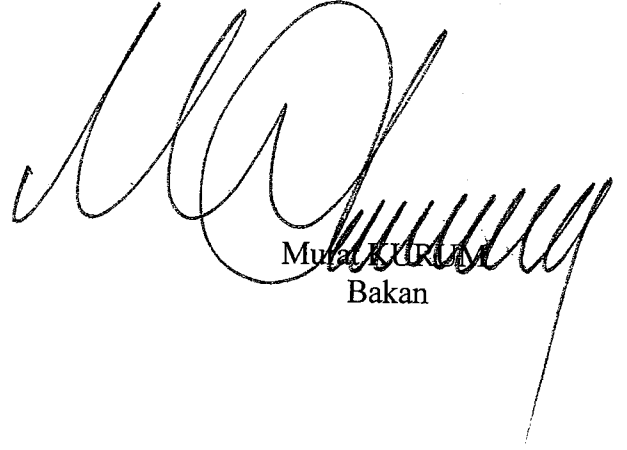
Sayı :30824082-610 - 13146504
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

28 Temmuz 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 TURKUM
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN İSA MESİH ŞAHİN'İN
TBMM 7/27755 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

Osmaniye Düziçi İlçesinde bulunan Dumanlı Yaylası'nda 2B uygulaması yapılmıştır. Uygulama sonucunda hak sahiplerinin ödeyeceği rayiç bedelin m²'sinin 800 TL olacağı belirlenmiştir. Bu bölgede "Belediye Yaylası" diye anılan bölgeyle ilgili vatandaş mağdur eden bir tablo ortaya çıkmıştır. Şöyle ki;

Bölgedeki hak sahiplerinin iddiasına göre; bu bölgedeki yaylalık arsalar 1994 yılında Belediye Encümeni kararıyla vatandaşa satılmış ve vatandaş mağdur edilmiştir. Çünkü söz konusu tapu kayıtlarının Belediyeye ait olmadığı ortaya çıkmıştır. Vatandaş hem zamanında Düziçi Belediyesi'ne ödeme yapmış hem de bugün 2B uygulaması kapsamında Hazineye ödeme yapmak durumuyla karşı karşıya kalmıştır.

İddiaya göre; Düziçi Belediyesi söz konusu Belediye Evleri olarak anılan yerdeki arsaların 1994 yılında sahibi olduğu iddia edilen kişiye de bu arsalar karşılık ilçe merkezinden Belediyeye ait bir arsa vererek trampa (takas) yoluna gitmiştir. Düziçi Belediyesi yaylalık alandaki takas olarak aldığı yeri, parselleyerek vatandaşlara Encümen Kararıyla satmıştır.

Bu durum bakanlığınızın tarafından ayrıntılı olarak incelenmesi gereken bir durumdur.

Bu bölgedeki vatandaşlarımızın beklentisi, bu konuya bakanlık tarafından hakkaniyetli bir çözüm bulunmasıdır. Aksi taktirde bölge halkı, idarenin hukuka aykırı bir eylemiyle mükerrer ödeme yapmış olacak ve açıkça mağdur edilecektir.

Bu bağlamda;

1-Düziçi Belediyesi Encümen Kurulu'nun 1994 yılı ya da başka yıllara ait Düziçi İlçesinin yaylalık alandaki Belediye Evleri olarak anılan arsaların satışıyla ilgili ve takas yapılan arsa ile ilgili bir Encümen Kararı olup olmadığına dair Bakanlığınızın bir malumatı var mıdır?

2-Bakanlığınız bu konuda bir malumata sahip değilse, iddia edilen bilgiler doğrultusunda bir inceleme yapılması mümkün müdür?

3-Bölgedeki 2B rayiç değerlerinin hakkaniyet ölçüsünde güncellenmesi mümkün müdür?

CEVAP

Bilindiği üzere; 6831 sayılı Orman Kanunun 2 nci maddesinin (B) bendi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan alanlar, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ve 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirlenen usul ve esaslar kapsamında hak sahiplerine satılmaktadır.

08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/06/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedeli tanımlamaktadır.

Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yayımlanan 2014/1 sayılı Hazine taşınmazlarının değerleme işlemleri konulu Genelgesinde; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı işlemlerine esas olacak bedellerin, uluslararası değerleme standartları dikkate alınarak tespitine ilişkin değerleme kriterleri oluşturmak, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamak, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemek amaçlanmış olup taşınmaz rayiç bedellerinin değerleme işlemleri bahse konu genelgeye göre tesis edilmektedir. Mezkur genelgenin 5. maddesinde değerlemeye konu taşınmazların rayiç bedeli, değerleme günündeki normal alım satım değeridir denilmektedir. 6. Maddesinde Taşınmazın rayiç bedelinin belirlenmesinde Ön hazırlık, Saha çalışması, En etkin ve verimli kullanım analizi, Değerleme yöntemlerinin seçimi ve uygulanmasıyla gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda temin edilen veriler bir bütün olarak analiz edilip değerlendirilerek rayiç bedel belirlenir denilmektedir. 10. maddesinde taşınmaz hakkında varsa daha önce yapılan bedel tespit ve takdirleri de bulunarak değerlendirilir, 11. maddesinde Değerleme çalışması kapsamında, ilgili kurum ve kuruluşlar ile yazışmalar yapmak suretiyle işin niteliğine göre gerekli bilgi belge temin edilir denilmektedir. 13. maddesinde Taşınmaza emsal teşkil edebilecek veriler ve taşınmazın bedelini belirlemede faydalı olabilecek diğer bilgiler internet ortamında araştırılır. Ayrıca taşınmazların mahallinde tespit yapılması taşınmazın fiziki ve fiili durumlarının tespit edilmesi gerektiği de söz konusu genelgede açıklanmaktadır.

Söz konusu taşınmazların rayiç bedelleri, 2014/1 genelge hükümlerine istinaden kurum ve kuruluşlardan gelen bilgiler ve geçmiş tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak, internet araştırması sonucunda bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle ve mahallinde yapılan tespit ile taşınmazların fiili ve fiziki durumları göz önünde bulundurularak belirlenmektedir.