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

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

21 Ekim 2026

Sayı : 30824082-610-17086006
Konu : Yazılı Soru Önergeleri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma 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)

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / Ankara
İrtibat:Yurdagül GÜNEŞ Tel: 410 14 46
Faks:418 74 63 e-posta: haydar.demirer@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr

7/42986 6K143

SAMSUN MİLLETVEKİLİ
SAYIN MURAT ÇAN'IN
TBMM 7/42986 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI

SORULAR

2/B statüsündeki arazilerin kullanıcılarına satış sürecinde belirlenen rayiç bedeller, özellikle kırsal bölgelerde yaşayan vatandaşlarımız açısından ödenemez seviyelere ulaşmıştır. Yıllardır bu arazileri ekip biçerek geçimini sağlayan köylüler, belirlenen yüksek bedeller nedeniyle mülkiyet hakkına kavuşamamakta, ciddi bir mağduriyet yaşamaktadır.

Samsun'un Ayvacık ilçesi başta olmak üzere Karadeniz Bölgesi'nde fındık üretimiyle geçimini sağlayan yurttaşlarımız, hem tarımsal girdilerin artışı hem de gelirlerinin düşmesi nedeniyle ekonomik olarak zor bir dönemden geçmektedir. Buna karşın, 2/B arazileri için belirlenen rayiç bedellerin piyasa gerçeklerinden ve vatandaşın ödeme gücünden kopuk şekilde tespit edilmesi, bölge halkım daha da büyük bir çıkmaza sürüklemektedir.

Öte yandan, birbirine çok yakın, aynı coğrafi, ekonomik ve tarımsal özelliklere sahip araziler arasında dahi, yalnızca farklı il veya ilçe sınırları içerisinde kalmaları nedeniyle farklı değer tespit komisyonları tarafından belirlenen rayiç bedeller arasında fahiş farklar oluşmaktadır. Örneğin Samsun'un Ayvacık ilçesinde yer alan bir 2/B arazisi ile hemen yanı başında, Tokat ili sınırlarında kalan benzer nitelikteki bir arazinin rayiç bedelleri arasında 5-6 katı bulan farklar bulunduğu ifade edilmektedir. Bu durum, değerleme sürecinde objektiflik ve hakkaniyet ilkelerinin zedelendiğine dair ciddi soru işaretleri doğurmaktadır.

Yukarıda yer alan tespit ve değerlendirmelerden hareketle;

1) 2/B arazilerinin satışında rayiç bedeller hangi kriterlere göre belirlenmektedir? Bu kriterler belirlenirken vatandaşın ödeme gücü ve bölgesel ekonomik koşullar dikkate alınmakta mıdır?

2) Samsun ili Ayvacık ilçesinde belirlenen 2/B rayiç bedelleri ile Tokat ili sınırlarında yer alan benzer nitelikteki araziler için belirlenen bedeller arasında 5-6 kat fark oluşmasının gerekçesi nedir?

3) Farklı il ve ilçelerde faaliyet gösteren değer tespit komisyonlarının uygulamaları arasında standart birliği sağlanması için Bakanlığınız tarafından yürütülen bir çalışma var mıdır?

4) Aynı coğrafi ve ekonomik özelliklere sahip araziler arasında fahiş fiyat farklılıklarının oluşmasının önüne geçmek için ulusal ölçekte bir değerleme standardı oluşturulması planlanmakta mıdır?

5) Her biri ayrı ayrı belirtilmek kaydıyla, Samsun ili genelinde, ilçeleri özelinde ve Türkiye'de yüksek rayiç bedeller nedeniyle 2/B arazilerini satın alamayan vatandaş sayısı kaçtır?

6) 2/B arazilerinin satışında, özellikle kırsal kesimde yaşayan ve tarımla geçinen vatandaşlar için indirim, taksitlendirme ya da gelir durumuna göre ödeme kolaylığı sağlanmasına yönelik bir düzenleme yapılması düşünülmekte midir?

7) Fındık üretimiyle geçimini sağlayan Karadeniz Bölgesi'ndeki üreticilerin, yüksek 2/B bedelleri nedeniyle yaşadığı mağduriyetin giderilmesi için özel bir destek veya düzenleme planlanmakta mıdır?

8) Rayiç bedellerin yüksekliği nedeniyle mülkiyet hakkına erişemeyen vatandaşların kullanım hakkını kaybetme riski bulunmakta mıdır? Bu durumda vatandaşların korunmasına yönelik hangi önlemler alınacaktır?

CEVAP

6831 sayılı Orman Kanununun 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 ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri çerçevesinde hak sahiplerine satılmaktadır.

Söz konusu mevzuat kapsamında esas alınan rayiç bedel; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedeli ifade etmektedir.

Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yayımlanan 2014/1 sayılı "Hazine Taşınmazlarının Değerleme İşlemleri" konulu Genelge ile Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemlerine esas olacak bedellerin uluslararası değerleme standartları dikkate alınarak belirlenmesine ilişkin kriterlerin oluşturulması, değerleme işlemlerinde standardizasyonun sağlanması, bedel tespit ve takdirine ilişkin standart, ilke, yöntem ve tekniklerin geliştirilmesi ile taşınmaz değerlemelerinde uygulanacak usul ve esaslar belirlenmiştir.

Anılan Genelge uyarınca rayiç bedel; değerleme günündeki normal alım-satım değeri olup, taşınmazın rayiç bedelinin belirlenmesinde ön hazırlık, saha çalışması, en etkin ve verimli kullanım analizi ile uygun değerleme yöntemleri kullanılmaktadır. Ayrıca ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilen bilgi ve belgeler, geçmiş değerleme raporları, emsal araştırmaları, internet ortamında elde edilen veriler, bilirkişi değerlendirmeleri ile taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler birlikte değerlendirilmekte; taşınmazın fiili ve fiziki durumu, konumu, kullanım şekli, ulaşım imkânları ve emsal nitelikteki taşınmazların değerleri dikkate alınmaktadır.

Bu çerçevede, 2/B taşınmazlarının rayiç bedelleri, taşınmazların fiili ve fiziki durumu, konumu, kullanım şekli ile her taşınmazın kendine özgü özellikleri esas alınarak ayrı ayrı belirlenmektedir. Bu nedenle farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmazlar arasında rayiç bedel farklılıkları oluşabilmektedir.

Değerleme işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Taşra teşkilatlarınca yapılan değerleme işlemleri merkezî mevzuat ve denetim mekanizmaları kapsamında yürütülmekte olup, uygulamaların mevzuata uygunluğu gerekli görülen durumlarda incelenmektedir. Ülke genelinde uygulama birliğinin sağlanmasına yönelik olarak Milli Emlak Genel Müdürlüğümüzce rehber düzenlemeler, genel yazılar ve mevzuat çalışmaları yapılmaktadır.

345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan, üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunan taşınmazların satış bedeli rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden belirlenmektedir. Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda ise satış bedeli, taşınmazın ilk dört yüz metrekarelik kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için ise rayiç bedelin yüzde yetmişi esas alınarak hesaplanmaktadır.

2/B taşınmazlarının satış işlemlerinde hak sahiplerinin kullanım durumuna ilişkin beyanları alınmakta, bu beyanlar taşınmaz dosyasında bulunan bilgi ve belgelerle karşılaştırılarak gerekli indirimler uygulanmaktadır.

Satış bedelleri peşin veya taksitle ödenebilmekte olup, peşin ödemelerde yüzde yirmi, belirli şartların sağlanması halinde taksitli ödemelerde ise yüzde on oranında indirim uygulanmaktadır. Kalan borç ise Kanun ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitle, bu alanlar dışında ise en fazla altı yılda on iki eşit taksitle faizsiz olarak ödenebilmektedir. Hak sahiplerine ödeme seçenekleri hakkında gerekli bilgilendirme yapılmakta ve mevzuatta öngörülen indirim ve taksitlendirme imkânlarından yararlanmaları sağlanmaktadır.

6292 sayılı Kanun kapsamında 2/B taşınmazlarının satışında Kanunda öngörülen indirim oranları uygulanmakta olup, mevcut mevzuatta yer alan düzenlemeler dışında ilave bir indirim veya gelir durumuna göre farklılaştırılmış ödeme kolaylığı öngörülmemektedir. Böyle bir uygulamanın hayata geçirilebilmesi ancak yeni bir kanuni düzenleme yapılmasıyla mümkün olabilecektir.

Öte yandan, 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine satış işlemlerine ilişkin kayıtlar tutulmakta olup, satış hakkını kullanmayan kişilerin bu tercihlerinin gerekçelerine ilişkin ayrı bir istatistik tutulmamaktadır. Bu nedenle Samsun ili, ilçeleri veya Türkiye genelinde yalnızca rayiç bedellerin yüksekliği nedeniyle taşınmazı satın alamayan vatandaş sayısına ilişkin Bakanlığımız kayıtlarında ayrıştırılmış veri bulunmamaktadır.

Karadeniz Bölgesi'nde fındık üretimiyle geçimini sağlayan vatandaşlara yönelik yalnızca 2/B taşınmazlarının satışına özgü ilave bir destek veya özel bir düzenleme bulunmamaktadır. 2/B taşınmazlarının satış işlemleri ülke genelinde 6292 sayılı Kanunda öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde yürütülmektedir.

Hak sahiplerince satış bedellerine ilişkin idari ve yargısal başvuru yollarına müracaat edilmesi mümkündür. Ayrıca, 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine tanınan satın alma hakkının kullanılmasına ilişkin işlemler Kanunda öngörülen süre ve şartlar çerçevesinde yürütülmekte olup, uygulamalar yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılmaktadır.

2/B uygulamalarının temel amacı; uzun yıllardır kullanımda bulunan taşınmazların ekonomiye kazandırılması, mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve hak sahiplerinin mülkiyet edinimin sağlanmasıdır.