



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

2024 YILI FAALİYET RAPORU



ADRES - Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara WEB - www.milliemlak.gov.tr

ANKARA - 2025



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Millî Emlak Genel Müdürlüğü

2024 Yılı Faaliyet Raporu

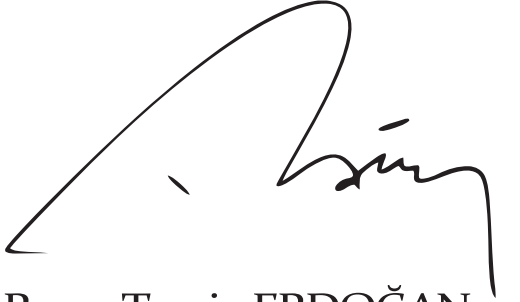


"Vatanını en çok seven
görevini en iyi yapandır."

K. Atatürk



"Amacımız devletin elindeki
emlâkın tamamen
devlet, millet ve ÷lke için
kullanılmasını sağlamaktır."



Recep Tayyip ERDOęAN





**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

Milletimizin emaneti olan Hazine taşınmazlarını ülkemiz ve milletimiz için kullanmaya devam ediyoruz. Depremden etkilenen şehirlerimizdeki kalıcı konutların yapımını, deprem riski taşıyan şehirlerimizdeki kentsel dönüşüm faaliyetlerini ve ilk evim arsa ve sosyal konut projelerini Hazine taşınmazları ile destekliyoruz.



BAKANIN MESAJI

Kahramanmaraş merkezli depremden etkilenen şehirlerimizde vatandaşlarımızı en kısa sürede yeni evlerine kavuşturmak amacıyla kalıcı konutları zemini sağlam olan Hazine taşınmazları üzerine inşa ediyoruz. Bunun yanı sıra deprem riski altında olan şehirlerimizdeki yapı stokunun yenilenerek daha güvenli hale getirilmesi için yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarının finansmanını da Hazine taşınmazları ile destekliyoruz.

2022 yılında uygulamaya koyduğumuz İlk Evim Arsa projesi kapsamında konutlarımızı şehir merkezlerine yakın alanlarda bulunan Hazine taşınmazları üzerine inşa ettik. Yeni yapılacak konutlar için uygun olan Hazine taşınmazlarını belirleyerek Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devrini gerçekleştiriyor ve konutlarımıza her yıl yenilerini ekliyoruz.

Yıllardır vatandaşlarımızın mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik olarak yürüttüğümüz 2/B ve tarım arazileri satışı kapsamında bugüne kadar 1 milyon 114 bin vatandaşımızın tapularına kavuşmalarına imkân sağladık.

Yerli tarımsal üretimi desteklemek amacıyla uygulamaya aldığımız Hazine taşınmazlarını tarımsal amaçlı kullanan üreticilerimize ecri misil bedelinin yarısı üzerinden kiralanmasına ilişkin proje kapsamında bugüne kadar 90 bin çiftçimize kira sözleşmesi imzalayarak üreticilerimizin tarımsal desteklerden yararlanmasını sağladık.

Şehirlerimizin ve ülkemizin iklim dostu yeşil dönüşümü kapsamında da Hazine taşınmazlarımızı etkin bir enstrüman olarak kullanmaya devam ettik. Bu noktada kamu

idarelerimizin ve yerel yönetimlerimizin iklim dostu yeşil dönüşüm çalışmalarına katkılar sunarak, yerel yönetimlerimizle çevre kirliliğini önlemek ve yeşil alan miktarını artırmak adına etkin bir işbirliği sağladık.

İklim değişikliği ile mücadele kapsamında çevre dostu enerji üretimini desteklemek amacıyla hayata geçirdiğimiz Hazine taşınmazları üzerinde güneş enerjisi ve rüzgâr enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapılması için 29 yıla kadar irtifak hakkı tesis edilmesine yönelik proje kapsamında tarımsal amaçlı kullanılmayan Hazine arazilerimizi bu amaçla yatırımcılarımıza arz ettik.

Yatırım teşvik uygulamaları kapsamında Hazine taşınmazlarımızı bölgesel koşulları göz önünde bulundurarak teşvik belgeli yatırımcılarımızın hizmetine sunduk. Yer ihtiyacının karşılanması ve yatırım maliyetlerinin düşürülmesi noktasında yatırımcılarımıza büyük bir destek vermiş olduk.

Yürüttüğümüz projeler ile Hazine taşınmazlarımızla istihdama ve ekonomiye katkı sağlamaya devam ettik. Hazine taşınmazlarının etkin yönetimi sayesinde bütçemize sağlanan gelirden bir önceki yıla göre yaklaşık %60 oranında artış sağladık.

Millî Emlak Genel Müdürlüğümüzün 2024 yılında hayata geçirdiği proje ve faaliyetleri içeren faaliyet raporumuzu Bakanlık çalışmalarımızın milletimize takdimi açısından son derece kıymetli buluyor; emeği geçen tüm mesai arkadaşlarımı çalışmalarından dolayı tebrik ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

2024 yılında, Kahramanmaraş depremi sonrası yapılacak konutlar için yer temini çalışmalarının ve deprem riski taşıyan şehirlerimizin kentsel dönüşüm faaliyetlerinin Hazine taşınmazları ile desteklenmesine ağırlık verilmiştir. Bunun yanısıra Toplu Konut İdaresi tarafından yürütülen ilk evim arsa ve sosyal konutlar projeleri için taşınmaz desteği sağlanmasına devam edilmiştir. Yine önceki yıllarda olduğu gibi vatandaşlarımızın mülkiyet sorunları çözülmeye devam edilmiş, yerli tarımsal üretimin desteklenmesi için tarım alanları kullanıcılarına kiralanmış, yeşil alanların artırılması için Hazine taşınmazları yerel yönetimlere tahsis edilmiş ve tarımsal üretime konu olmayan Hazine taşınmazları ise yenilenebilir enerji yatırımlarının desteklenmesi için arz edilmiştir.



GENEL MÜDÜR SUNUŞU

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremden etkilenen illerimizdeki kalıcı konutların en kısa sürede tamamlanması için geçici ve kalıcı iskân alanlarında yer alan Hazineye ait taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri ve uygulayıcı diğer kurumlara tahsisleri gerçekleştirilmiştir.

Bunun yanı sıra, yıllardır sürdürülen sosyal konut projeleri ile dar gelirli vatandaşlarımızı kaliteli yaşam alanlarına kavuşturmak için başlatılan ilk evim arsa projelerinin desteklenmesi amacıyla Hazine arazilerinden hukuki ve fiili durumu ile altyapısı uygun olanlar belirlenerek yer temini için kullanılmıştır.

Deprem riski taşıyan illerimizdeki kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en kısa sürede tamamlanabilmesi için rezerv yapı alanı olarak ilan edilen Hazine taşınmazlarının Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devri sağlanarak kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanına katkı sağlanmıştır.

Önceki yıllarda olduğu gibi vatandaşlarımızın mülkiyet sorunlarını çözmek amacıyla yürütmüş olduğumuz 2B arazileri ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışı kapsamında yürütülen çalışmalar ile 2024 yılında 67 bin vatandaşımızın daha mülkiyet sorunu çözüme kavuşturulmuştur.

Ülkemizdeki yerli tarımsal üretimin desteklenmesi ve çiftçilerimizin tarımsal desteklerden yararlanmasını sağlamak amacıyla yürüttüğümüz Hazineye ait

tarım arazilerinin ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden kiralanmasına ilişkin projemizde 2024 yılında 10 bin çiftçimiz ile daha sözleşme imzalanarak çiftçilerimizin üretimlerine destek sağlanmıştır.

Yine ülkemizde yetiştirilme potansiyeli bulunan ağaç türlerinin yerli üretimini teşvik etmek amacıyla yürüttüğümüz ağaçlandırma amaçlı kiralama ile yurtiçinde üretimlerinin artırılarak ithalatlarının azaltılması teşvik edilen tıbbi aromatik ve süs bitkilerinin yetiştirilmesi amaçlı kiralamalara devam edilerek Hazine taşınmazları üzerinde yapılan yerli tarımsal üretim desteklenmiştir.

Başlatmış olduğumuz başka bir proje olan ve atıl durumdaki tarıma elverişli olmayan Hazine taşınmazları üzerinde lisanssız elektrik üretimi amacıyla irtifak hakkı tesis etmek suretiyle iklim değişikliği ile mücadele kapsamında, güneş enerjisi ve rüzgâr enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretiminin yaygınlaştırılması desteklenmiştir.

2024 yılında Hazine taşınmazları yönetiminden 29 milyar 481 milyon TL gelir elde edilmiş ayrıca belediyelerimize de taşınmaz satış gelirlerinden yaklaşık 3,3 milyar TL pay aktarılmıştır.

2024 yılına ilişkin yürüttüğümüz faaliyetlerimizin ve projelerimizin yer aldığı Milli Emlak Faaliyet Raporunu tüm kamuoyunun bilgilerine sunarız.

Veli TUNÇEZ
Millî Emlak Genel Müdürü



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir

İSTATİSTİKİ VERİLER

İSTATİSTİKİ VERİLER

İstatistikî veriler;

Ocak - Aralık 2024 tarih aralığını,

2/B ye ilişkin istatistikî veriler;

Şubat 2013 - 31 Aralık 2024 aralığındaki kümülatif verileri,

Tarım arazilerine ilişkin istatistikî veriler;

Mayıs 2016 - 31 Aralık 2024 aralığındaki kümülatif verileri,

kapsamaktadır.

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü / **Evren EROL**



Millî Emlak

Genel Müdürlüğü

2024 Yılı

Faaliyet Raporu

Yayın No - 2025 / 2

www.milliemlak.gov.tr

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

Web : www.milliemlak.gov.tr



Tarihçemiz

Önceleri Hazine malları ile ilgili görevler, Maliye Nezaretinin gelir birimleri tarafından yerine getirilirken, 1909 yılında Maliye Nezaretine bağlı “Emlak-i Emiriye Müdüriyeti” adıyla kurulan birim bu görevleri yürütmüştür. Bu Müdüriyetin adı; 1923 yılında “Emlak-i Millîye Müdürlüğü”, 1929 yılında 24.05.1929 tarih ve 1452 sayılı Kanunla “Millî Emlak Müdürlüğü” olarak değiştirilmiştir. Bu Müdürlük ise, 14.08.1942 tarihinde yürürlüğe giren 10.08.1942 tarih ve 4286 sayılı Kanunla “Millî Emlak Umum Müdürlüğü”ne dönüştürülmüştür. Daha sonra, 1945 yılında bu kuruluşun adı, “Millî Emlak Genel Müdürlüğü” olmuştur.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü; 1909-2018 yılları arasında, Maliye Bakanlığına bağlı bir kamu idaresi olarak varlığını sürdürmüştür. Daha sonra 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince, 10.07.2018 tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlanmıştır.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



İçindekiler

BİRİNCİ BÖLÜM - GENEL BİLGİLER

A. MİSYON VE VİZYON	20
B. YETKİ, GÖREV VE SORUMLULUKLAR	21
C. İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER	22
1. Fiziksel Yapı	22
2. Örgüt Yapısı	22
3. İnsan Kaynakları	26
4. Sunulan Hizmetler	30
5. Yönetim ve İç Kontrol Sistemi	32

İKİNCİ BÖLÜM - AMAÇ VE HEDEFLER

A. İDARENİN AMAÇ VE HEDEFLERİ	36
B. TEMEL POLİTİKALAR VE ÖNCELİKLER	36

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - FAALİYETLERE İLİŞKİN BİLGİ VE DEĞERLENDİRMELER

A. MALİ BİLGİLER	40
1. Bütçe Uygulama Sonuçları	40
2. Temel Mali Tablolara İlişkin Açıklamalar	40
3. Yatırım Bütçesi İşlemleri	40
B. PERFORMANS BİLGİLERİ	41
1. Milli Emlak Gelirleri	41
1.1. Kira Gelirleri	43
1.2. Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	43
1.3. Satış Gelirleri	44
2. Performans Sonuçları Tablosu ve Değerlendirilmesi	44
C- FAALİYET BİLGİLERİ	49
1. Edinim Faaliyetleri	50
2. Yönetim Faaliyetleri	54
3. Elden Çıkarma Faaliyetleri	84
4. Mevzuat Faaliyetleri	98
5. Denetim ve Değerleme Faaliyetleri	99

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - KURUMSAL KABİLİYET VE KAPASİTENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. ÜSTÜNLÜKLER	102
B. ZAYIFLIKLAR	102
C. DEĞERLENDİRME	103

BEŞİNCİ BÖLÜM - ÖNERİ VE TEDBİRLER

A - ÖNERİ VE TEDBİRLER	106
------------------------	-----

Tablolar



Tablo 1 : Merkez ve Taşra Teşkilatı Kadrolarının Unvanlara Göre Dağılımı	26
Tablo 2 : 2024 Yılında Halkla İlişkiler Bürosuna Yapılan Başvuruların Dağılımı	31
Tablo 3 : Düzenlenen Denetim Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı	32
Tablo 4 : Yıllar İtibarıyla Bütçe Giderlerinin Dağılımı (TL) (MERKEZ)	40
Tablo 5 : 2024 Yılı Yatırım Programı Sermaye Giderlerine İlişkin Ödenekler	40
Tablo 6 : Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Gelirleri (BİN TL)	41
Tablo 7 : Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı	42
Tablo 8 : 2024 Yılı Performans Gerçekleşmeleri	48
Tablo 9 : Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı	49
Tablo 10 : Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı	49
Tablo 11 : Hazine Adına Tescilli Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı	50
Tablo 12 : 2020-2024 Yılları Vergi Borcuna Mahsuben Yapılan Satın Alma İşlemleri	51
Tablo 13 : Yıllara Göre 2886 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Trampa İşlemleri	52
Tablo 14 : Yıllara Göre İdari Yoldan Tescil İstatistiği	53
Tablo 15 : Yıllara Göre Tespit İstatistiği	54
Tablo 16 : Tarımsal Üretim Yapılmak Üzere Kullanıcılarına Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	56
Tablo 17 : Ağaçlandırma Yapılmak Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	60
Tablo 18 : Tıbbi ve Aromatik Bitkiler İle Süs bitkileri Yetiştirilmek Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	62
Tablo 19 : Tarımsal Üretim Yapan Kooperatiflere Sera ve Jeotermal Kaynaklı Teknolojik Seracılık Yapmak da Dâhil Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	64
Tablo 20 : Genel İrtifak Hakkı İşlemleri	67
Tablo 21 : İrtifak Hakkı İşlemlerinin Yıllara Göre Dağılımı	67
Tablo 22 : 2024 Yılı Kıyı İşlemleri	72
Tablo 23 : Yıllara Göre Kıyı İşlemleri	74
Tablo 24 : Teşvik Mevzuatı Kapsamında Ön İzin Verilen Taşınmazların Yıllar İtibarıyla Dağılımı	76



Tablolar

Tablo 25 : Endüstri Bölgeleri Kanunu Kapsamında İrtifak Hakkı Tesisi İşlemlerinin Yıllar İtibarıyla Dağılımı_____	77
Tablo 26 : 2024 Yılında Tahsis Edilen Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı_____	80
Tablo 27 : Tahsis Edilen Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı_____	80
Tablo 28 : İdari Davaların Yıllara Göre Dağılımı_____	81
Tablo 29 : Satışı Yapılan Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı_____	84
Tablo 30 : 2024 Yılında Özel Kanunlar Uyarınca Satışı Yapılmak Üzere Satış Talimatı Verilen Hazine Taşınmazlarının Yasal Dayanaklarına Göre Dağılımı_____	90
Tablo 31 : 2024 Yılında Yapılan İzale-İ Şuyu İhalesi Sonuçları_____	91
Tablo 32 : 2020-2024 Yılında Yapılan İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları_____	91
Tablo 33 : 2020-2024 Yıllarında 3194 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi Uyarınca Terk Talimatı Verilen Taşınmazlar_____	97
Tablo 34 : Teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma ile görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Raporların Yıllara Göre Dağılımı_____	99
Tablo 35 : Görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Değerleme Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı_____	100
Tablo 36 : 2024 Yılı Bütçe Ödenekleri Durumu_____	108
Tablo 37 : Hazine Adına Tescilli Taşınmazların İller Bazında Dağılımı_____	109
Tablo 38 : 2024 Yılında Milli Emlak Gelirlerinin Aylara Göre Dağılımı (BİN TL)_____	112

Şekiller



Şekil 1: Personelin Eğitim Durumu	27
Şekil 2: Personelin Cinsiyet Durumu (Merkez)	27
Şekil 3: Personelin Cinsiyet Durumu (Taşra)	27
Şekil 4: Personelin Yaş Durumu	28
Şekil 5: Teknik Personel Durumu	28
Şekil 6: Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (BİN TL)	41
Şekil 7: Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (BİN TL)	43
Şekil 8: Yıllar İtibariyle Milli Emlak Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri (BİN TL)	43
Şekil 9: Yıllar İtibariyle Milli Emlak Satış Gelirleri (BİN TL)	44





1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



1. Bölüm Genel Bilgiler

2024 Yılı Faaliyet Raporu

1- GENEL BİLGİLER

A. MİSYON - VİZYON

Milli Emlak Genel Müdürlüğü; Hazinesinin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile Devlete ait taşınırın kamu hizmet ve menfaatleri doğrultusunda yönetiminden sorumlu olan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ana hizmet birimidir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün misyon ve vizyonu aşağıdaki şekilde ifade edilmektedir.



MİSYONUMUZ

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, Milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.



VİZYONUMUZ

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu;

Hazine taşınmazlarını sosyal sorumluluk bilinciyle; ekonomiye yön veren sektörlerin ve paydaşların ihtiyaçlarını dikkate alan proaktif bir anlayışla yöneterek ulusal kalkınma ve ekonomik büyümeye önemli katkı sağlamaktır.

B. YETKİ, GÖREV VE SORUMLULUKLAR

10 Temmuz 2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin (Kararname Numarası 1) 97. maddesinin (ö) bendi ile Hazineye ait taşınmazların yönetimi görevi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmiş olup, bu kapsamda Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. maddesi ile kapsamlı şekilde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri:

● Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu idareleri ile işbirliği yaparak yürütmek,

● Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak,

● Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmazlarla hakların Hazineye maledilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmazların tescilini, taşınır malların tasfiyesini sağlamak,

● Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; kamu idarelerine tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmazlar üzerinde Hazine dışındaki kamu idarelerine ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirlemek,

● Devlete ait konutları yönetmek ve kamu idarelerine ait konutların yönetimi konusundaki politikaların belirlenmesi amacıyla çalışmalar yapmak, her yıl yurt içi ve yurtdışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek,

● Hazineye ait taşınmazların envanter kayıtlarını tutmak ve diğer kamu idarelerinin taşınmazlarının envanter kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek,

● Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamak,

● Kanunlar ve antlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle elkonulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak,

● Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin hizmet dışı kalan taşınırlarının satışını yapmak,

● Kamu idarelerine ait taşınmazların yönetim esaslarını belirlemek,

● Kamu idarelerinin taşınmaz edinme ve yönetimine ilişkin olarak hazırlayacakları mevzuat tasarıları hakkında görüş bildirmek,

● Kamu mallarına ilişkin politikaları tespit etmeye yönelik çalışmalar yapmak,

● Görev alanına giren konularda ilgili mevzuatla Bakanlığa verilen görevleri yürütmek,

● Görev alanına giren konulardaki alacakların süresinde ve mevzuata uygun olarak takip edilerek tahsil aşamasına getirilmesi için gerekli tedbirleri almak,

● Teşkilat ve görev alanına giren konularda uzmanları aracılığıyla teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma yapmak ve bu işlerin yürütülmesi amacıyla uygun görülen büyük il merkezlerinde denetim grupları kurmak,

● Cumhurbaşkanınca uygulama usul ve esasları belirlenen projeler kapsamında; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri geliştirmek, değerlendirmek, kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazları satın almak, trampa etmek, kamulaştırma ve toplulaştırma yapmak,

● Bakan tarafından verilen diğer görevleri yapmak,

şeklinde belirlenmiştir.

C. İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER

Önceleri Hazine malları ile ilgili görevler, Maliye Nezaretinin gelir birimleri tarafından yerine getirilirken, 1909 yılında Maliye Nezaretine bağlı “Emlak-i Emiriye Müdüriyeti” adıyla kurulan birim bu görevleri yürütmüştür. Bu Müdüriyetin adı; 1923 yılında “Emlak-i Millîye Müdürlüğü”, 1929 yılında 24.05.1929 tarih ve 1452 sayılı Kanunla “Millî Emlak Müdürlüğü” olarak değiştirilmiştir. Bu Müdürlük ise, 14.08.1942 tarihinde yürürlüğe giren 10.08.1942 tarih ve 4286 sayılı Kanunla “Millî Emlak Umum Müdürlüğü”ne dönüştürülmüştür. Daha sonra, 1945 yılında bu kuruluşun adı, “Millî Emlak Genel Müdürlüğü” olmuştur.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü; 1909-2018 yılları arasında, Maliye Bakanlığına bağlı bir kamu idaresi olarak varlığını sürdürmüştür. Daha sonra 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince, 10.07.2018 tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlanmıştır.

1- Fiziksel Yapı

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün merkez teşkilatı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkez Binasında hizmet vermektedir.

2- Örgüt Yapısı

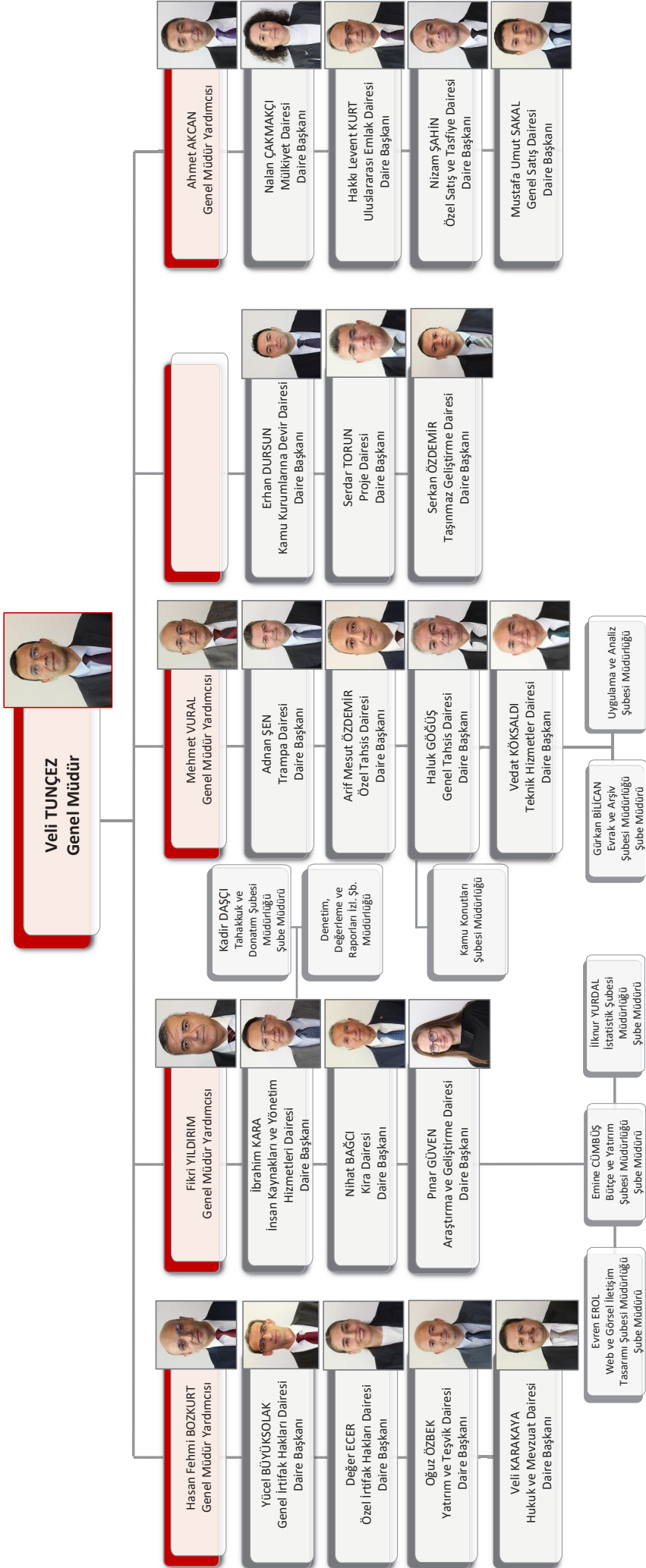
Genel Müdürlüğümüz merkez ve taşra teşkilatından oluşan bir yönetim yapısına sahiptir.

Merkez Teşkilatı;

Genel Müdür, 5 Genel Müdür Yardımcılığı, 18 Daire Başkanlığı ve 8 Şube Müdürlüğünden oluşmaktadır.



T.C.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel Müdürlüğü Teşkilat Şeması





Taşra Teşkilatı

Taşra teşkilatı milli emlak iş ve işlemlerinin yoğunluğuna göre; illerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri bünyesinde bulunan Milli Emlak Dairesi Başkanlıklarından veya Emlak/Milli Emlak Müdürlüklerinden, ilçelerde ise Kaymakamlıklar bünyesindeki Milli Emlak Müdürlüğü veya Milli Emlak Şefliklerinden oluşmaktadır.

Türkiye genelinde;

Adana, Ankara, Antalya, Balıkesir, Bursa, Diyarbakır, Erzurum, Gaziantep, Kocaeli, Konya, Mersin, Muğla, İzmir ve Samsun illerinde 1, İstanbul ilinde 2 olmak üzere 15 ilde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine bağlı 16 adet Milli Emlak Dairesi Başkanlığı,

Adana'da 3, Ankara'da 5, Antalya'da 5, Balıkesir'de 2, Bursa'da 4, Denizli'de 2, Diyarbakır'da 2, Gaziantep'te 2, Kocaeli'de 4, Konya'da 2, Mersin'de 3, Muğla'da 2, İstanbul'da 7, İzmir'de 6, Samsun'da 2, Diğer İl Merkezlerinde birer, Akçakoca, Akhisar, Alanya, Ayvalık, Bafra, Bandırma, Beypazarı, Biga, Bodrum, Cihanbeyli, Ceyhan, Çeşme, Çorlu, Didim, Dört Yol, Edremit, Elbistan, Erdemli, Ereğli, Fethiye, Gemlik, İskenderun, Kadirli, Karaburun, Karadeniz Ereğli, Karasu, Kaş, Kemer, Keşan, Kızılcahamam, Kızıltepe, Kozan, Kuşadası, Lüleburgaz, Manavgat, Marmaris, Midyat, Milas, Mudanya, Nizip, Polatlı, Salihli, Serik, Seydikemer, Silifke, Şereflikoçhisar, Tarsus ve Terme ilçelerinde ise birer tane olmak üzere toplamda 165 adet Emlak/Milli Emlak Müdürlüğü,

bulunmaktadır.



İNSAN KAYNAKLARI

- Milli Emlak Genel Müdürlüğü faaliyetlerini, merkez ve taşrada görev yapan toplam 4 bin 366 personel ile yerine getirmektedir. Personelin 235'i merkez teşkilatında, 4 bin 131'i ise taşra teşkilatında görev yapmaktadır.

3- İnsan Kaynakları

Kadro Durumu;

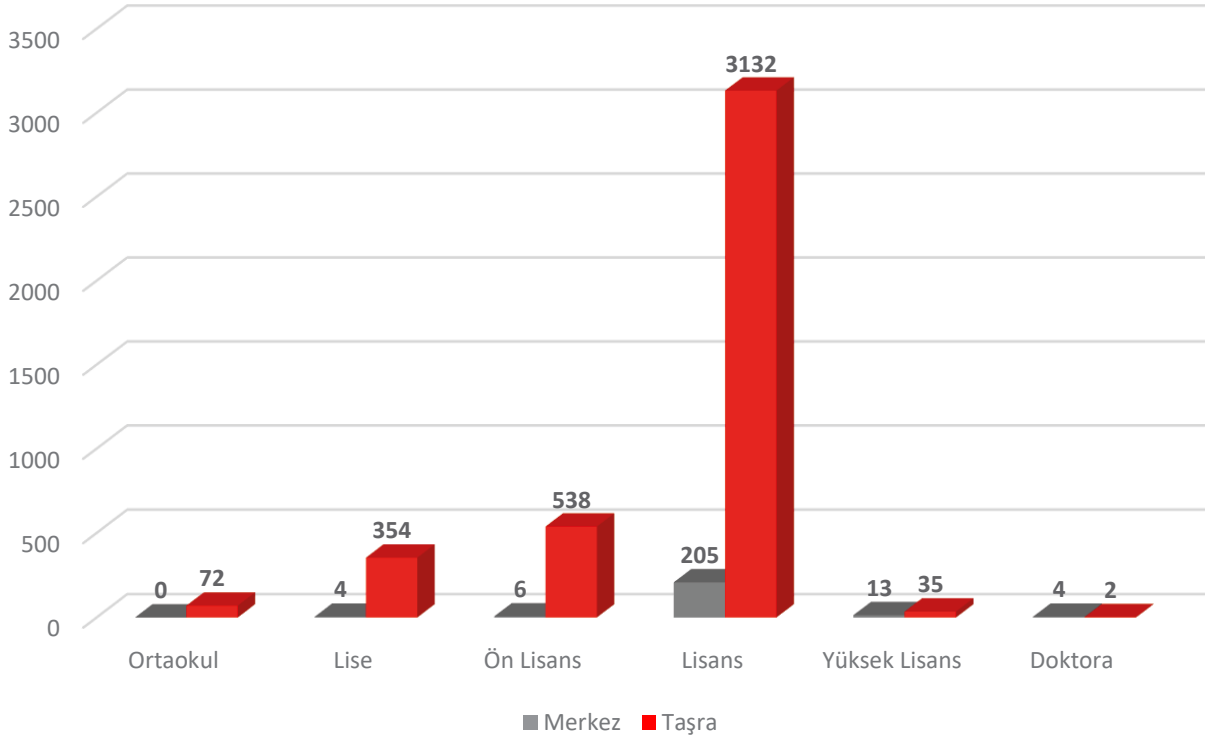
Milli Emlak Genel Müdürlüğü faaliyetlerini, merkez ve taşrada görev yapan toplam 4 bin 366 personel ile yerine getirmektedir. Personelin 235'i merkez teşkilatında, 4 bin 131'i ise taşra teşkilatında görev yapmaktadır.

Personelin unvanına, görev yaptığı birime, eğitim, cinsiyet ve yaş durumuna göre dağılımı aşağıda özetlenmiştir.

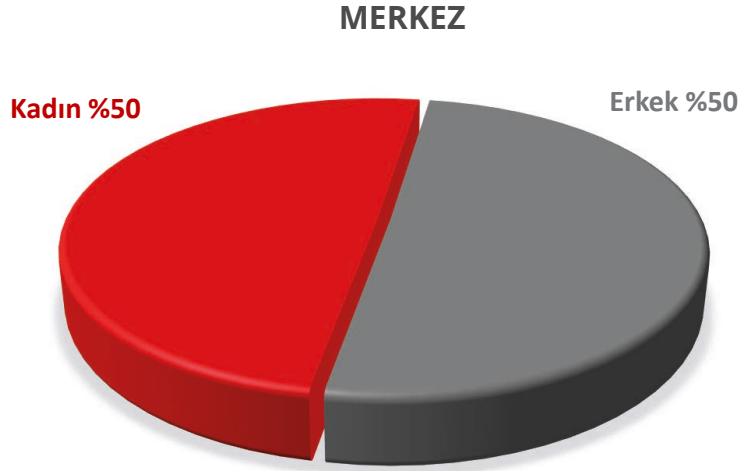
Tablo 1: Merkez ve Taşra Teşkilatı Kadrolarının Unvanlara Göre Dağılımı

MERKEZ		TAŞRA	
Unvanı	Personel Sayısı	Unvanı	Personel Sayısı
Genel Müdür	1	Milli Emlak Dairesi Başkanı	13
Genel Müdür Yardımcısı	5	Emlak Müdürü	39
Daire Başkanı	18	Milli Emlak Müdürü	67
Çevre ve Şehircilik Uzmanı	135	Emlak Müdür Yardımcısı	54
Şube Müdürü	7	Milli Emlak Müdür Yardımcısı	63
Milli Emlak Uzmanı (Geçici Görevli)	53	Milli Emlak Denetmeni	65
Mühendis	9	Milli Emlak Denetmen Yrd.	0
Şehir Plancısı	2	Milli Emlak Uzmanı	2.063
Mimar	2	Milli Emlak Uzman Yardımcısı	1
Tekniker	1	Mühendis	134
Matematikçi, İstatistikçi	2	Şehir Plancısı	21
		Mimar	4
		İstatistikçi	4
		Bilgisayar İşletmeni	6
		Tekniker	153
		Teknisyen	36
		Şef	39
		V.H.K.İ.	308
		Memur	279
		Büro Personeli (Sözleşmeli)	782
TOPLAM	235	TOPLAM	4.131

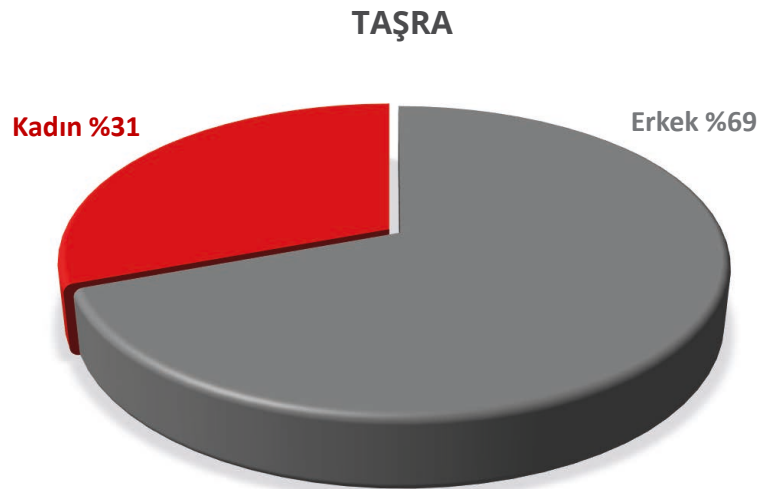
Şekil 1: Personelin Eğitim Durumu



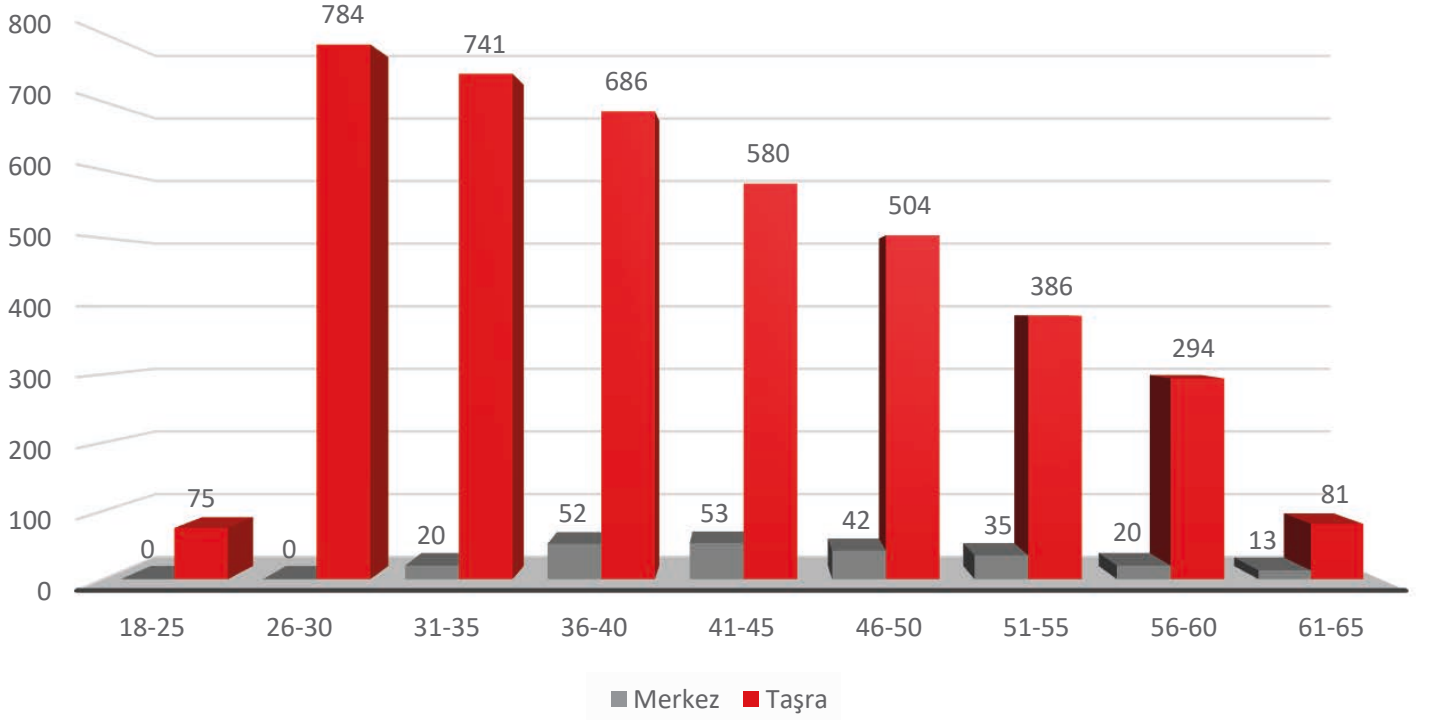
Şekil 2: Personelin Cinsiyet Durumu (Merkez)



Şekil 3: Personelin Cinsiyet Durumu (Taşra)



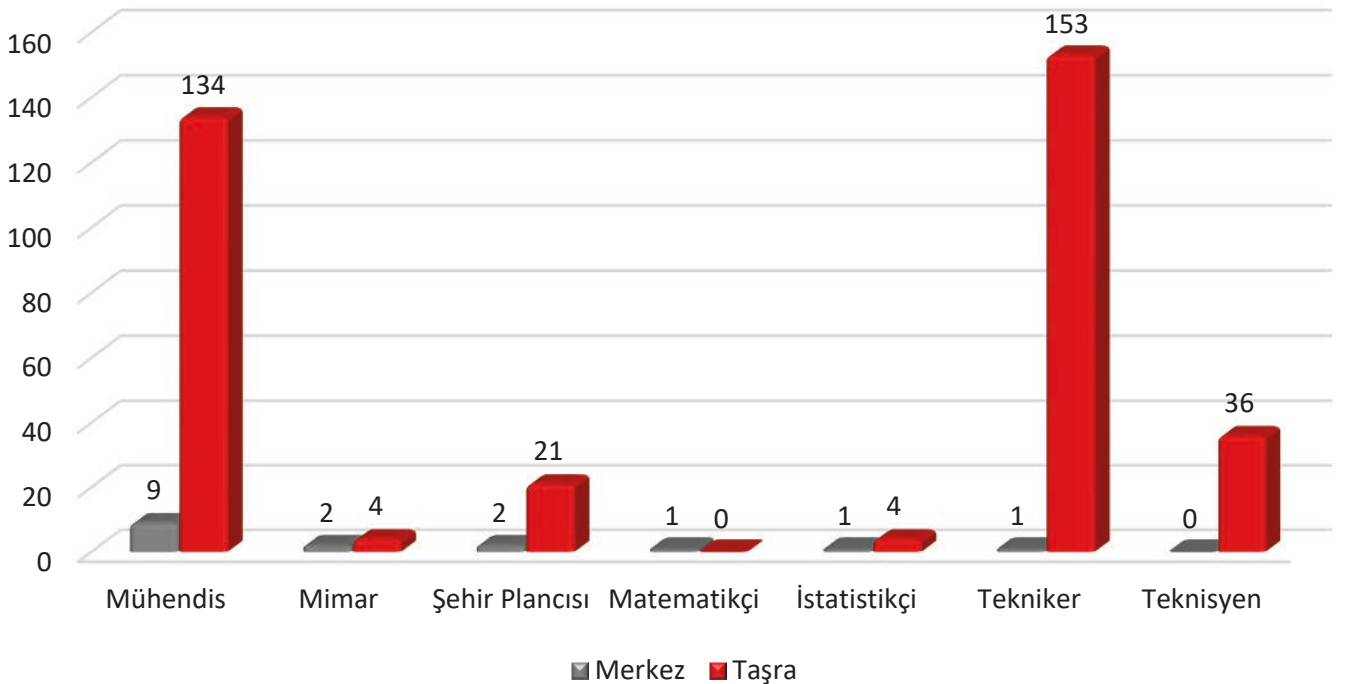
Şekil 4: Personelin Yaş Durumu



Teknik Personel

Genel Müdürlüğümüz **Merkez teşkilatında** 9 Mühendis, 2 Mimar, 2 Şehir Plancısı, 1 Matematikçi, 1 İstatistikçi, 1 Tekniker olmak üzere 16 teknik personel, **Taşra teşkilatında ise**, 134 Mühendis, 4 Mimar, 21 Şehir Plancısı, 153 Tekniker, 36 Teknisyen, 4 İstatistikçi olmak üzere 352 teknik personel, toplam 368 teknik personel görev yapmaktadır.

Şekil 5: Teknik Personel Durumu



Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Erzurum, İstanbul, İzmir, Kayseri, Kocaeli, Samsun ve Trabzon olmak üzere toplam 12 ilde teknik büro bulunmakta olup, iş niteliğine ve hacmine göre civar iller tarafından teknik personele ihtiyaç duyulması halinde Teknik Bürolardan geçici görevlendirmeler yapılmaktadır.

16 Milli Emlak Dairesi Başkanlığı uhdesinde emlak müdür yardımcıları koordinatörlüğünde, Hazine taşınmazlarının etkili, ekonomik ve daha verimli bir şekilde ekonomiye kazandırılmasına yönelik olarak çalışmalar yapmak, özellik arz eden Hazine taşınmazlarının tespit edilmesi ve geliştirilmesi ile tescil harici alanlardan Hazine adına tescil edilenlerin takibi ve bu alanların ekonomiye kazandırılmasına yönelik işlemleri yürütmek üzere; **Taşınmaz Geliştirme Büroları** kurulmuştur.

Yer Değişirme

2024 yılı rotasyon döneminde 34 Emlak ve Milli Emlak Müdürü, 36 Emlak ve Milli Emlak Müdür Yardımcısının hizmet bölgelerindeki görev süreleri uzatılmış,

14 Emlak ve Milli Emlak Müdürü, 5 Emlak ve Milli Emlak Müdür Yardımcısının ise hizmet süresi, illerin durumu vb. haller dikkate alınarak görev yerleri değiştirilmiştir.

Sınav

Bakanlığımız taşra teşkilatında boş bulunan Milli Emlak Uzmanı kadroları için "Milli Emlak Uzmanlığı Özel Sınavına İlişkin Usul ve Esaslar" hükümleri çerçevesinde 26 Kasım 2023 tarihinde yazılısı, 25-29 Aralık 2023 tarihlerinde sözlüsü gerçekleştirilen Milli Emlak Uzmanlığı Özel Sınavının ikinci kısmı tamamlanarak sınavda başarı gösteren çeşitli unvanlardaki personel 30 Aralık 2024 tarihinde Milli Emlak Uzmanı olarak atanmıştır.



— KARIYER

26 Kasım 2023 tarihinde yazılısı, 25-29 Aralık 2023 tarihlerinde sözlüsü gerçekleştirilen Milli Emlak Uzmanlığı Özel Sınavının ikinci kısmı tamamlanarak sınavda başarı gösteren çeşitli unvanlardaki personel 30 Aralık 2024 tarihinde Milli Emlak Uzmanı olarak atanmıştır.

4- Sunulan Hizmetler

4.1. Bilgi Edinme (CİMER)

3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ile 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu hükümleri çerçevesinde; milli emlak iş ve işlemleriyle ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüze elektronik ortamda gelen her başvuru için dosya açılmakta, gerekiyorsa Dairelere yönlendirilmekte, alınan cevaba göre talep eden kişiye elektronik ortamda veya yazılı olarak cevap verilmektedir.

Taşra birimlerini ilgilendiren talepler ise gecikmelere ve mükerrer yazışmalara sebebiyet verilmesini önlemek amacıyla elektronik ortamda ilgili Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklara (Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği) yönlendirilmektedir.

2024 yılında, Genel Müdürlüğümüze CİMER ile Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliğinden elektronik ortamda gelen ve işlem yapılan başvuru sayısı 5.518'dir.

4.2. Halkla İlişkiler

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Halkla İlişkiler Bürosu, 02/05/2011 tarihi itibarıyla faaliyete başlamış ve 01/01/2024-31/12/2024 tarihleri arasında şahsen veya telefon aracılığı ile toplam 16.468 adet görüşme yapılmıştır. Bu görüşmelerin 12.291 adeti bilgi alma amaçlı olup, kalan 4.177 görüşmenin konularına ve başvuru şekline göre dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.



— BİLGİ EDİNME

2024 yılında, Genel Müdürlüğümüze CİMER ile Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliğinden elektronik ortamda gelen ve işlem yapılan **başvuru sayısı 5.518'dir.**

Tablo 2: 2024 Yılında Halkla İlişkiler Bürosuna Yapılan Başvuruların Dağılımı

KONU BAZINDA DAĞILIM	ADET
İnsan Kaynakları ve Yönetim Hizmetleri Dairesi	30
Araştırma ve Geliştirme Dairesi	18
Yatırım ve Teşvik Dairesi	82
Genel İrtifak Hakları Dairesi	542
Genel Tahsis Dairesi	211
Genel Satış Dairesi	587
Kira Dairesi	618
Mülkiyet Dairesi	37
Özel İrtifak Hakları Dairesi	100
Özel Tahsis Dairesi	226
Özel Satış ve Tasfiye Dairesi	371
Teknik Hizmetler Dairesi	273
Hukuk ve Mevzuat Dairesi	18
Taşınmaz Geliştirme Dairesi	35
Kamu Kurumlarına Devir Dairesi	400
Trampa Dairesi	271
Proje Dairesi	302
Uluslararası Emlak	56
TOPLAM	4.177

BAŞVURU ŞEKLİ BAZINDA DAĞILIM	ADET
Telefon	16.205
Şahsen	263
TOPLAM	16.468



— HALKLA İLİŞKİLER

01/01/2024-31/12/2024 tarihleri arasında şahsen veya telefon aracılığı ile **toplam 16.468 adet görüşme** yapılmıştır.

4.3. Soru Önergeleri

2024 yılında, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı tarafından Sayın Bakanımız tarafından cevaplandırılması istenilerek Bakanlığımıza gönderilen ve ilgisi nedeniyle Genel Müdürlüğümüze iletilen 31 adet yazılı soru önergesi cevaplanarak Bakanlığımız Strateji Geliştirme Başkanlığına gönderilmiştir.

5- Yönetim ve İç Kontrol Sistemi

2020-2024 yılları arasında Genel Müdürlüğümüz faaliyetlerine ilişkin olarak yapılan denetimler sonucunda düzenlenen raporlar aşağıda belirtilmektedir.

Tablo 3: Düzenlenen Denetim Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı

YIL	Sayıştay Raporları		İç Denetçi Raporları		
	Denetim Raporu	Dış Denetim Raporu	Denetim Raporu	İnceleme Raporu	Danışmanlık Raporu
2020	1	1	-	-	-
2021	1	1	-	-	-
2022	1	1	1	-	-
2023	-*	1	-	-	-
2024	-**	1	-	-	-

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2023 Yılı Denetim Raporu'nda Genel Müdürlüğümüze ilişkin bulguya yer verilmemiştir.

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2024 Yılı Denetim Raporu'nda Genel Müdürlüğümüze ilişkin bulguya yer verilmemiştir.

Sayıştay Başkanlığının, Genel Müdürlüğümüzce yürütülen iş ve işlemlere ilişkin olarak "2023 Yılı Dış Denetim Değerlendirme Raporu"nda yer verdiği bulgulara ilişkin cevaplar verilmiş olup, çalışmalara devam edilmektedir.

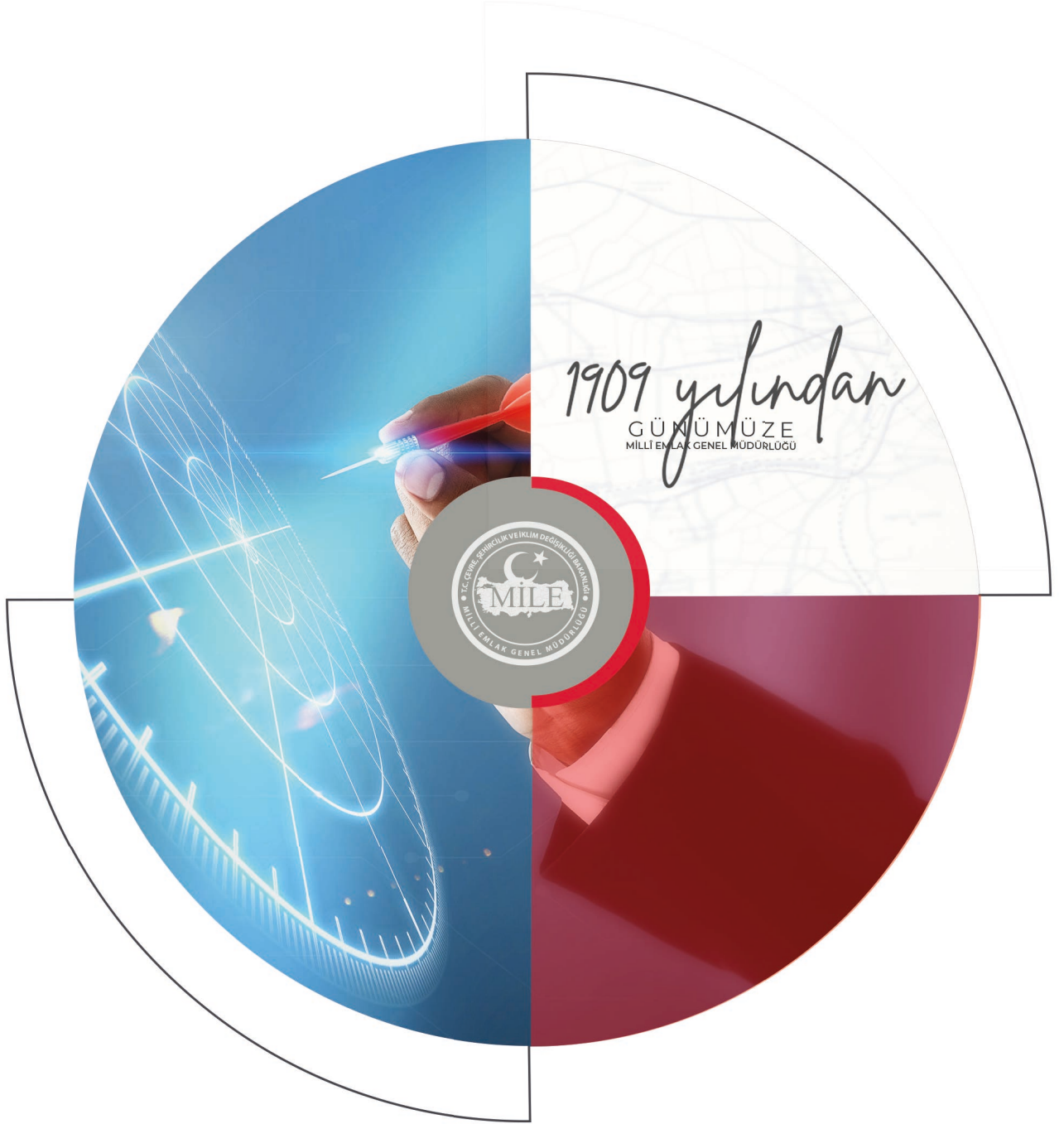


—SORU ÖNERGELERİ

2024 yılında, Bakanlığımıza gönderilen ve ilgisi nedeniyle Genel Müdürlüğümüze iletilen 31 adet yazılı soru önergesi cevaplanarak gönderilmiştir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**





1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



2. Bölüm Amaç ve Hedefler

2024 Yılı Faaliyet Raporu

A. İDARENİN AMAÇ VE HEDEFLERİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının “Yeşil kalkınmanın sağlanması için yatırım ve faaliyetlerin çevre ile uyumunu sağlamak, yatırım ortamının gelişmesini desteklemek.” stratejik amacı kapsamında; sürdürülebilir tarım ve temiz enerji yatırımları ile yeşil alanların artırılmasına yönelik faaliyetlerin Hazine taşınmazları ile desteklenmesi Genel Müdürlüğümüzün öncelikli hedefleri arasında yer almaktadır.

Bu doğrultuda;

- Hazine taşınmazlarının yönetiminden elde edilen gelirlerin artırılması,
- Mülkiyet sorunlarının çözümüne ilişkin uygulamaların iyileştirilmesi ve geliştirilmesi,
- Yatırım ve istihdam amaçlı arz edilen Hazine taşınmaz portföyünün genişletilmesi,
- e-Devlet üzerinden vatandaşlarımıza verilen hizmet sayısının artırılması,
- Ülke ihtiyaçlarını hızlı bir şekilde karşılamak ve ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmazların belirlenmesi,

hedeflenmektedir.

B. TEMEL POLİTİKALAR VE ÖNCELİKLER

2022-2024 dönemi Orta Vadeli Programın,

III Numaralı “Makroekonomik Hedefler ve Politikalar” bölümü içerisinde, 1 numaralı Büyüme başlığının “Politika ve Tedbirler” kısmında;

4 numaralı madde de; “Hazine taşınmazlarının tahsis süreçlerine ilişkin gerekli yasal ve idari prosedürler tamamlanarak yatırımcıların kullanımına sunulacak, bölgesel koşullar göz önünde bulundurularak belirlenecek sektörlerde yatırım teşvik uygulamalarının değerlendirilmesine ve ekonomiye kazandırılmasına yönelik politikalar hayata geçirilecektir.”

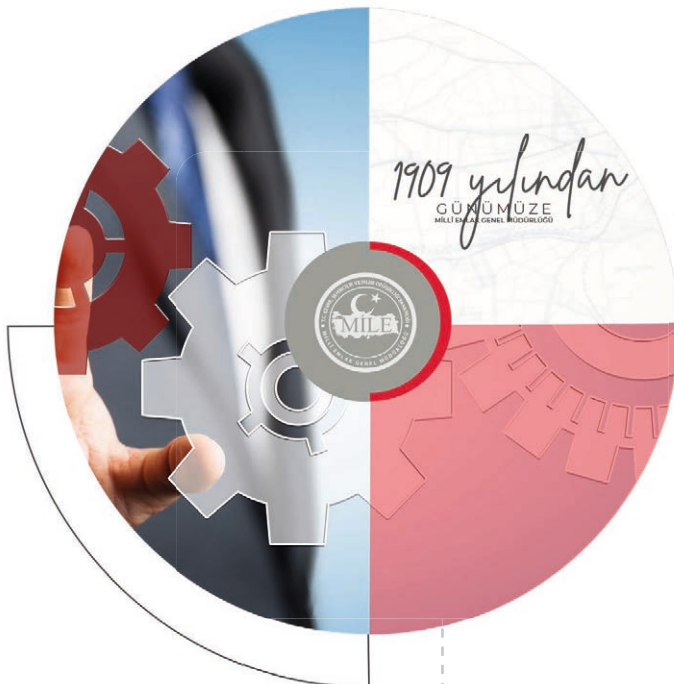
İfadesine yer verilmiştir.

Faaliyetler olarak ise;

- Hazinesinin mal edinimine ilişkin (trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat, satın alma, kamulaştırma, protokol kapsamında yaptırılan işler, bağış vb.) işlemlerin daha hızlı, etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi,
- Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi, üzerlerinde ön izin, kullanma izni ve irtifak işlemleri yapılması suretiyle, ekonomiye kazandırılarak gelir artışı sağlanması,
- Hazineye ait taşınmazların fiili durumlarının tespitinin yapılarak üzerlerindeki işgallerin sonlandırılması ve bu işgaller nedeniyle gerekli ecrimisil işlemlerinin yürütülmesi,

- Hazineye ait taşınmazların rasyonel bir biçimde satılarak ekonomiye katkı sağlanması,
- Bedelsiz devir ve terk işlemlerinin yürütülmesi,
- Kamu idareleri ile tahsisli taşınmaz verilerinin paylaşımına ilişkin entegrasyonun yaygınlaştırılması,

hedeflenmektedir.



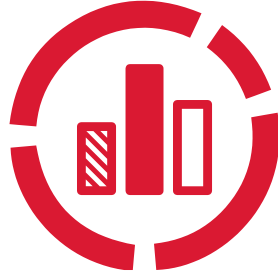
—2022-2024 DÖNEMİ ORTA VADELİ PROGRAM

“Hazine taşınmazlarının tahsis süreçlerine ilişkin gerekli yasal ve idari prosedürler tamamlanarak yatırımcıların kullanımına sunulacak, bölgesel koşullar göz önünde bulundurularak belirlenecek sektörlerde yatırım teşvik uygulamalarının değerlendirilmesine ve ekonomiye kazandırılmasına yönelik politikalar hayata geçirilecektir.” ifadelerine yer verilmiştir.





1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MILLİ EKONOMİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



3. Bölüm

Faaliyetlere İlişkin Bilgi ve Değerlendirmeler

2024 Yılı Faaliyet Raporu

A- MALİ BİLGİLER

1- Bütçe Uygulama Sonuçları

2024 Yılı Merkezi Yönetim Bütçesinde Merkez teşkilat başlangıç ödeneğimiz 466.763.000,00 TL olarak belirlenmiş, yıl içinde bütçe tertiplerine yapılan eklemeler ve düşümler sonucu Genel Müdürlüğümüz 2024 yılı bütçesi toplamı 547.272.500,00 TL olarak gerçekleşmiş olup, 2024 yılı sonu itibarıyla Genel Müdürlüğümüz görev alanındaki iş ve işlemlerin yürütülmesi için 459.659.654,00 TL ödenek kullanılmıştır.

2- Temel Mali Tablolara İlişkin Açıklamalar:

Genel Müdürlüğümüz 2024 yılı harcamalarının ekonomik sınıflandırma koduna göre dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 4: Yıllar İtibarıyla Bütçe Giderlerinin Dağılımı (TL) (MERKEZ)

Ekonomik Kod	Ekonomik Kod Adı	2020		2021		2022		2023		2024	
		Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama
1	Personel Giderleri	31.548.000	31.334.000	30.817.000	30.644.611	47.999.865	46.615.884	86.266.000	83.989.450	173.210.000	167.393.700
2	Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri	4.589.000	4.515.000	4.740.000	4.249.958	7.267.390	6.253.253	12.763.000	10.181.137	19.511.000	17.930.165
3	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	1.327.667	1.149.296	9.703.000	8.615.568	47.304.500	46.112.357	4.427.000	2.532.052	15.681.500	9.033.054
4	Sermaye Giderleri	78.950.000	69.200.000	117.031.000	111.384.761	628.092.000	611.043.207	225.200.000	208.173.429	338.870.000	265.302.735
Toplam		116.414.667	106.198.296	162.291.000	154.894.898	730.663.755	710.024.701	328.656.000	304.876.068	547.272.500	459.659.654

3. Yatırım Bütçesi İşlemleri

Genel Müdürlüğümüz merkez teşkilatı bütçesinde yer alan yatırım tertiplerindeki ödenek dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

Tablo 5: 2024 Yılı Yatırım Programı Sermaye Giderlerine İlişkin Ödenekler

TERTİP	KBÖ	EKLENEN	DÜŞÜLEN	TOPLAM ÖDENEK	HARCAMA (AVANS DÂHİL)	KALAN
06.03	300.000	300.000	330.000	270.000	0	270.000
Harita Alımı	150.000	150.000	180.000	135.000	0	135.000
Plan, Proje Alımı	150.000	150.000	150.000	135.000	0	135.000
06.04	252.000.000	70.000.000	0	322.000.000	265.302.735	56.697.265
Gayrimenkul Alımları ve Kamulaştırma	252.000.000	70.000.000	0	322.000.000	265.302.735	56.697.265
06.05	29.000.000	0	12.400.000	16.600.000	0	16.600.000
Kadastro ve Tescil İşlemleri	29.000.000	0	12.400.000	16.600.000	0	16.600.000
GENEL TOPLAM	281.300.000	70.300.000	12.730.000	338.870.000	265.302.735	73.567.265

B- PERFORMANS BİLGİLERİ

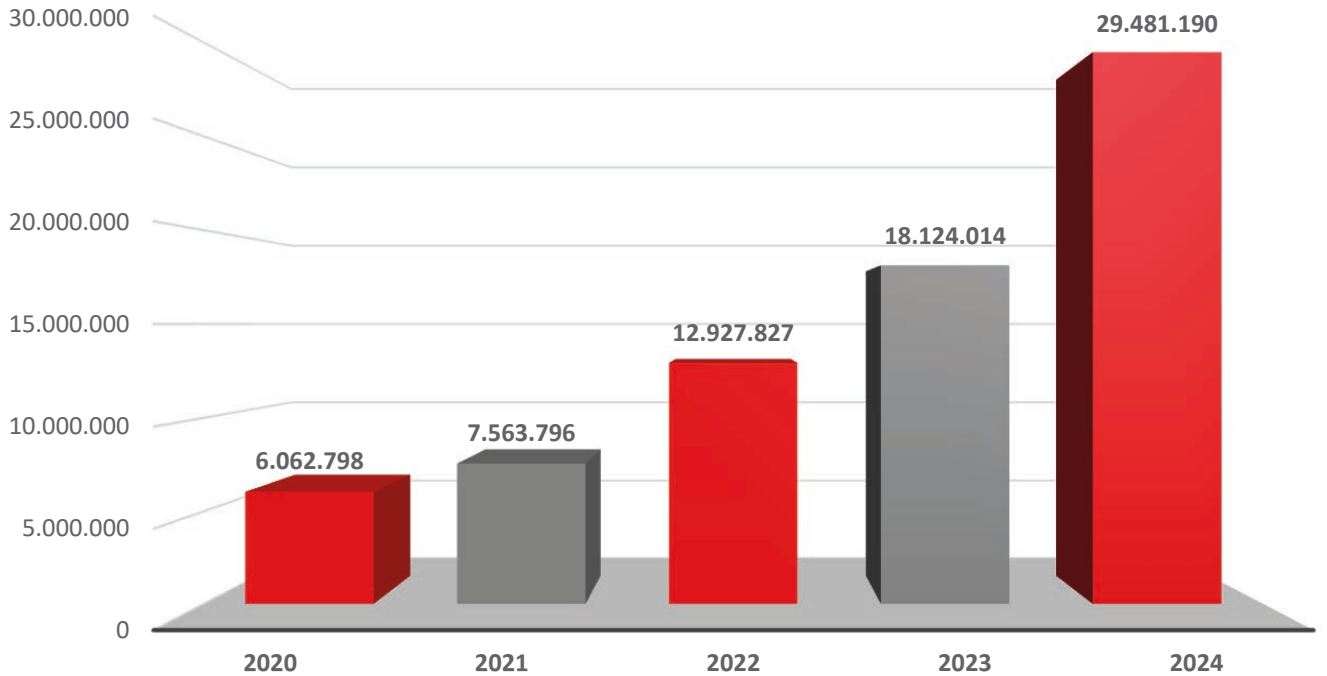
1-Milli Emlak Gelirleri

2024 yılı Milli Emlak Gelirleri ile önceki yıllara ait verilerin analizini içeren özet tablolara aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 6: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Gelirleri (BİN TL)

Yıllar	Bütçe Hedefi	Satış Gelirleri	İdare Gelirleri	Toplam	Bir Önceki Yıla Göre Artış Oranı (%)	Yıllık Gerçekleşme Oranı (%)
2020	7.164.458	3.351.830	2.694.296	6.062.798	633,00%	84,62%
2021	6.379.998	3.809.672	3.754.124	7.563.796	24,76%	118,55%
2022	9.180.093	6.355.355	6.572.472	12.927.827	70,92%	140,82%
2023	15.080.072	8.805.088	9.318.926	18.124.014	40,19%	120,19%
2024	19.051.030	14.304.976	15.176.214	29.481.190	62,66%	154,75%

Şekil 6: Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (BİN TL)



— GELİR ARTIŞI

2023 yılına göre **%62,66** oranında gelir artışı sağlanmıştır.

Tablo 7: Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı

MİLLİ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ (BİN TL)				
	2020	2021	2022	2023	2024
Taşınmaz Kira Gelirleri	1.620.019	1.921.985	2.735.070	4.122.256	6.282.124
a) Lojman Kira Gelirleri	687.323	758.487	912.686	1.191.764	1.553.435
b) Ecrimisil Gelirleri	503.878	681.554	1.106.535	1.952.817	3.248.239
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	904	520	753	1.086	2.479
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	427.914	481.424	715.096	976.589	1.477.971
Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	1.074.277	1.832.139	3.837.402	5.196.670	8.894.089
a) Ön İzin Gelirleri	30.459	36.932	57.129	129.181	213.634
b) İrtifak Hakkı Gelirleri	454.124	808.190	1.927.315	1.984.663	3.110.634
c) Kullanma İzni Gelirleri	395.716	563.184	1.005.897	1.603.606	2.596.738
d) Kiraya Ver. Haz. Ait Taş. El. Edi.Has. ve Tic. Kar Payı Gel.	193.878	423.833	847.061	1.479.220	2.973.083
Taşınmaz Satış Gelirleri	3.351.830	3.776.401	6.280.168	8.737.544	14.159.453
a) Lojman Satış Gelirleri	1.284.862	659.340	558.709	376.707	779.084
b) Sosyal Tesis Satış Gelirleri	1.387	507	382	227	0
c) Diğer Bina Satış Gelirleri	0	0	0	0	0
d) Arazi Satışı	653.946	1.681.452	3.385.366	4.001.924	6.776.306
e) Arsa Satışı	148.561	139.302	239.643	202.803	198.879
f) 2B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6 md.)	742.752	786.191	1.536.180	2.188.530	3.515.725
g) Proje Alanlarındaki 2B Taşınmazlarının Dev. Elde. Et. Gelirler	16.521	4.966	10.961	15.324	16.131
h) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12 md.)	190.882	271.027	702.451	1.031.273	1.430.032
i) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (4706 S.K)	0	0	0	1	0
j) Yapı Kayıt Belgeli Taşınmazların Satış Gelirleri	21.724	98.848	263.460	482.302	780.727
k) Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	291.195	134.768	-416.984	438.451	662.567
Taşınır Satış Gelirleri	16.672	33.271	75.187	67.544	145.524
TOPLAM	6.062.798	7.563.796	12.927.827	18.124.014	29.481.190



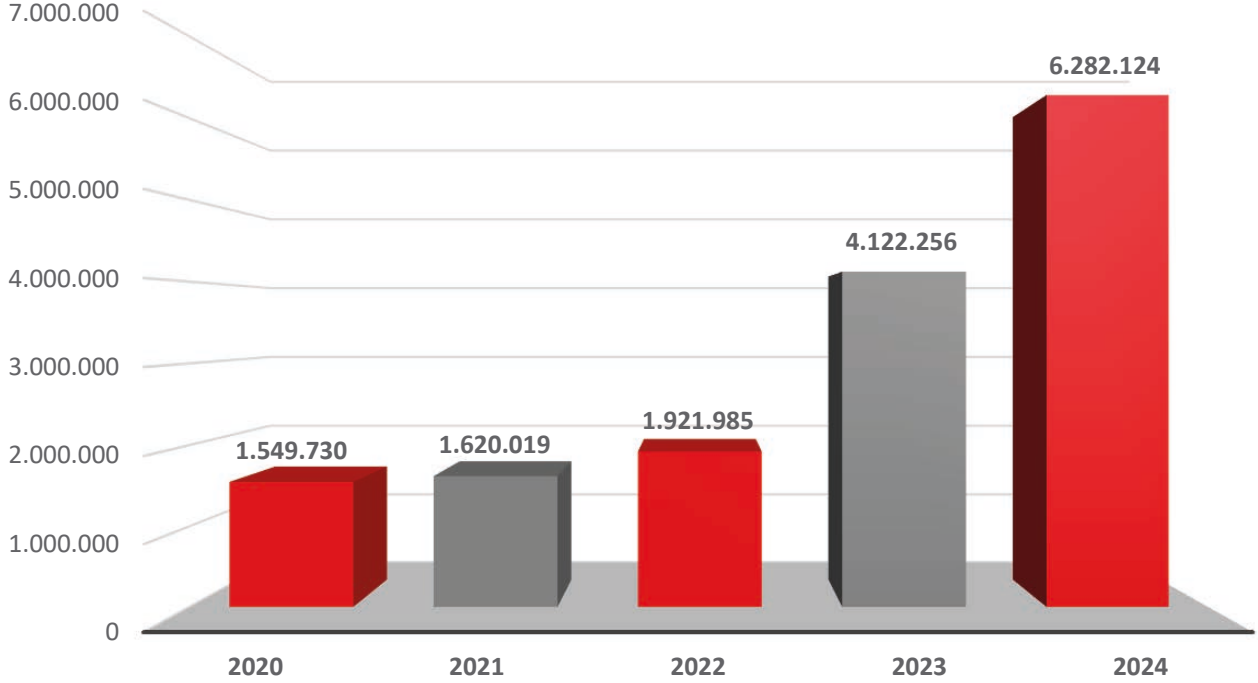
GELİR ARTIŞI

2024 yılında Aralık ayı sonu itibarıyla Hazine taşınmazlarının yönetiminden **29 milyar 481 milyon TL gelir** elde ederek bütçeye kaynak sağlanmıştır. Ayrıca bu gelire ilaveten Hazine taşınmazlarının satış gelirlerinden belediyelere yaklaşık 3,3 milyar TL pay aktarılmıştır.

1.1. Kira Gelirleri

2024 yılı için **5.058.341.000 TL** kira geliri hedefi belirlenmiş, yıl sonu itibarıyla **6.282.124.000 TL** gelir elde edilmiş ve **%124,19** oranında başarı sağlanmıştır. Kira gelirleri 2023 yılı gerçekleştirmelerine göre **%52,40** oranında artmıştır.

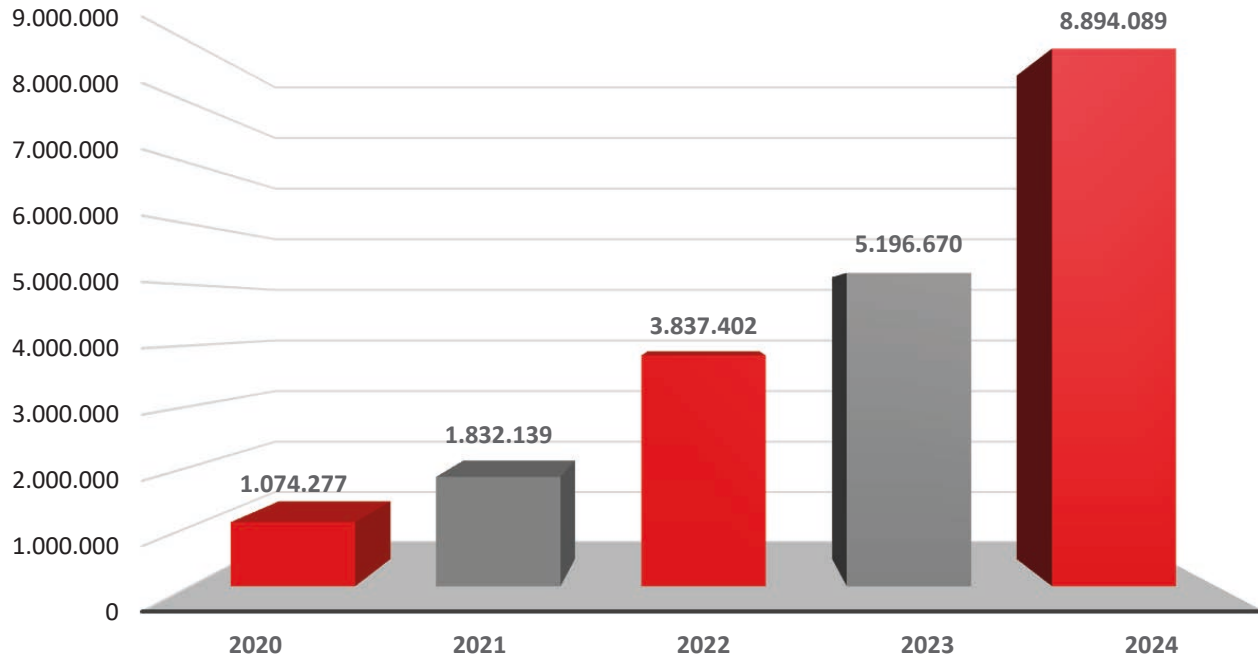
Şekil 7: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (BİN TL)



1.2. Ön İzin, İrtifak Hakkı Ve Kullanma İzni Gelirleri

2024 yılı için **5.654.686.000 TL** ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni gelir hedefi belirlenmiş, yıl sonu itibarıyla **8.894.089.000 TL** gelir elde edilmiş ve bütçe hedefinin gerçekleşmesinde **%157,29** oranında başarı sağlanmıştır. Ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni gelirleri 2023 yılı gerçekleştirmelerine göre ise **%71,15** oranında artmıştır.

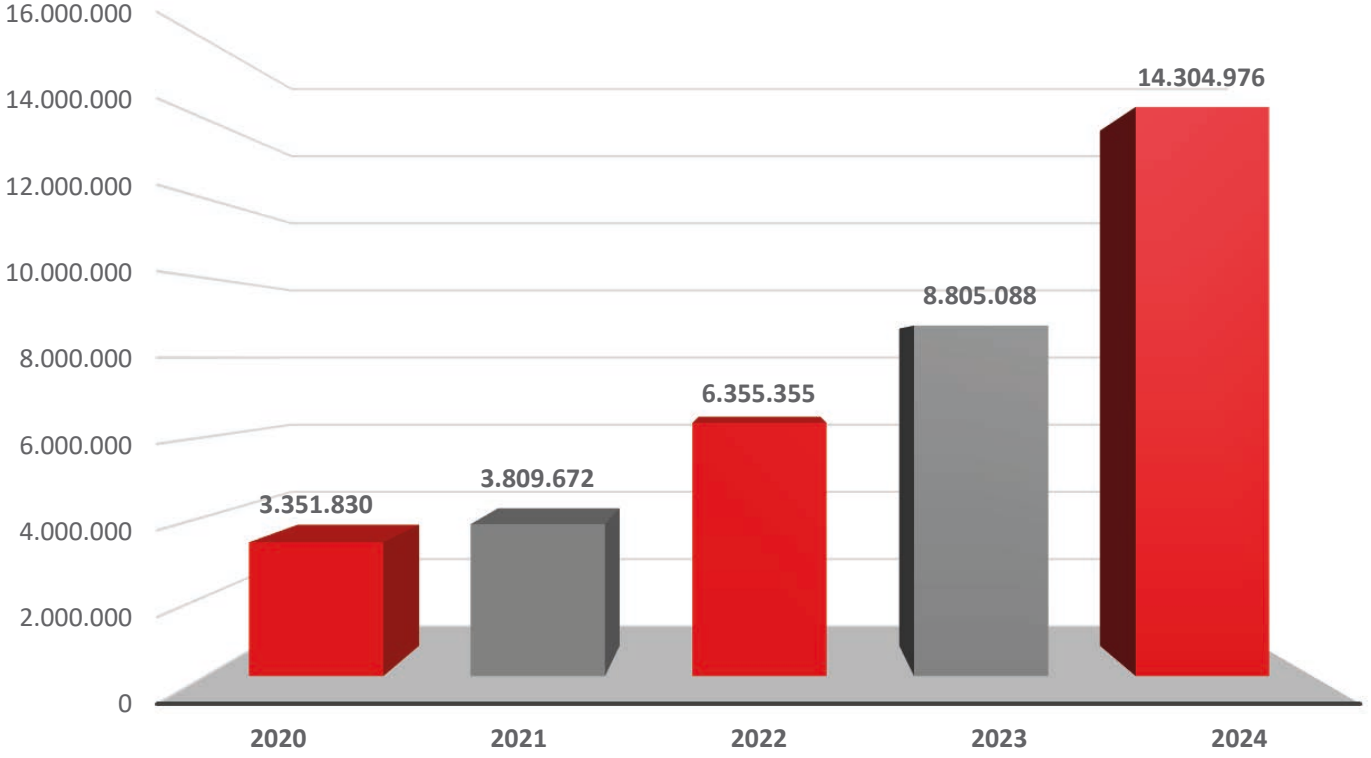
Şekil 8: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri (BİN TL)



1.3. Satış Gelirleri

2024 yılı için **8.338.003.000 TL** satış geliri hedefi öngörölmüş, yıl sonu itibarıyla **14.304.976.000 TL** gelir elde edilmiştir ve **%171,56** oranında başarı sağlanmıştır. Satış gelirleri 2023 yılı gerçekleştirmelerine göre **%62,46** oranında artmıştır.

Şekil 9: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Satış Gelirleri (BİN TL)



2- Performans Sonuçları Tablosu ve Değerlendirilmesi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2024 Yılı Performans Programında Milli Emlak Genel Müdürlüğü için belirlenen program/alt program, performans göstergeleri, açıklamaları ve gerçekleştirme sonuçları yer almaktadır:

Programın Amacı: HAZİNE VARLIKLARININ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YÖNETİMİ

Programın Kapsamı: Hazine Varlıkları ve Yükümlülüklerini Ekonominin ve Paydaşların İhtiyaçlarını Dikkate Alarak Etkili Bir Yaklaşımla Yönetmek

Kamu borç stokunun risklere duyarlılığının azaltılması ve nakit programlama kalitesinin artırılması ile birlikte Hazine varlık ve yükümlülük yönetiminde etkinliğin sağlanması ve kamu maliyesinin dışsal şoklar karşısında daha güçlü hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Kamu borç yönetiminin önemli bir bileşeni olan proje finansmanı amacıyla yabancı kreditorlerden/uluslararası finans kuruluşlarından kredi sağlanması sürecinin etkin olarak yönetilmesi ve ülkemize uygun maliyet ve vade koşullarında yabancı kaynak girişi sağlanması amaçlanmaktadır.

Pay sahipliği fonksiyonu Bakanlığımızca icra edilen kamu sermayeli kuruluş ve işletmelerin finansal etkinliklerinin sağlanması ile Hazine varlık ve yükümlülüklerinin yönetiminde etkin rol oynaması amaçlanmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından, sektörel ve ekonomik ihtiyaçları göz önünde bulundurulmaksuretiyle Hazine taşınmazlarının tahsis, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve satış işlemlerine ilişkin süreçlerin yürütülmesi planlanmaktadır.

Alt Program Adı: HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ

Alt Program Kapsamı: Hazine taşınmazları ekonominin ve paydaşların ihtiyaçlarını dikkate alarak etkili bir yaklaşımla yönetilecektir.

Alt Program Hedefi: Hazine taşınmazlarının ekonominin ve paydaşların ihtiyaçları dikkate alınarak etkili bir yaklaşımla yönetilmesi.

Performans Göstergeleri

Performans Göstergesi - 1: Başta ceviz ve badem olmak üzere ağaçlandırma ve tıbbi, aromatik ve süs bitkileri yetiştiriciliği ile hayvancılık amaçlı kiralanmak üzere ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü (Kümülatif).

Göstergeye İlişkin Açıklama	Genel Müdürlüğün tarım ve hayvancılık amaçlı olarak kiralanmak üzere ilana çıktığı alanların toplamı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi milyon metrekare cinsinden yapılmakta ve ölçülmektedir.
Hesaplama Yöntemi	Tarım ve hayvancılık amaçlı kiralama ilanına çıkılan alan büyüklüklerinin toplamı alınarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 2: Ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmaz miktarı. (Kümülatif)

Göstergeye İlişkin Açıklama	Ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmazların değerlerinin toplamı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi," milyar TL" cinsinden yapılmaktadır.
Hesaplama Yöntemi	Ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmazların toplamı kümülatif olarak alınarak milyar TL şeklinde ölçülmekte ve hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 3: Milli emlak gelirlerinin bir önceki yıla göre artışı oranı.

Göstergeye İlişkin Açıklama	Hazine taşınmazlarının yönetiminden elde edilen gelirlerin artırılması amaçlanan göstergede milli emlak gelirlerinin bir önceki yıla göre artış oranı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi, yüzde cinsinden yapılmaktadır.
Hesaplama Yöntemi	Milli emlak gelirlerinin bir önceki yıla göre artış oranı yüzdesel olarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 4: Mülkiyet sorununun çözümü için satışı veya devri yapılacak taşınmaz sayısı. (Kümülatif)

Göstergeye İlişkin Açıklama	Hazine ile vatandaşlar arasındaki mülkiyet sorununun çözümü için satış/devir yapılacak taşınmaz toplamı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi, "bin adet" cinsinden kümülatif olarak yapılmaktadır.
Hesaplama Yöntemi	Hazine ile vatandaşlar arasındaki mülkiyet sorununun çözümü için satış/devir yapılacak taşınmaz sayıları toplanarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 5: Satışı yapılan tarım arazisi parsel sayısı. (Kümülatif)

Göstergeye İlişkin Açıklama	Tarımsal amaçlı satışı yapılan arazilerin toplam sayısı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi, "adet" cinsinden kümülatif olarak yapılmaktadır.
Hesaplama Yöntemi	Tarımsal amaçlı satışı yapılan arazilerin sayısı kümülatif olarak toplanarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 6: Tarımsal amaçlı olarak yapılan kiralama sözleşmesi. (Kümülatif)

Göstergeye İlişkin Açıklama	Tarımsal amaçlı kiraya verilen arazilerin sayısı toplamı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi, "adet" cinsinden kümülatif olarak yapılmaktadır.
Hesaplama Yöntemi	Tarımsal amaçlı kiraya verilen arazi miktarı sayısı kümülatif olarak toplanarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 7: Kamu idarelerinin yeşil alanların artırılması ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik faaliyetleri için tahsis edilecek taşınmaz yüzölçümü (milyon m² Kümülatif)

Göstergeye İlişkin Açıklama	Kamu idarelerinin yeşil alanlarının artırılması ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik faaliyetleri için tahsis edilecek taşınmaz yüzölçümü toplamı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi "milyon metrekare" cinsinden yapılmakta ve "kümülatif" olarak yapılmaktadır.
Hesaplama Yöntemi	Kamu idarelerinin yeşil alanlarının artırılması ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik faaliyetleri için tahsis edilecek taşınmaz yüzölçümü toplamı m ² cinsinden ölçülmekte ve kümülatif olarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 8: Yatırım teşvik uygulamaları kapsamında ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü.

Göstergeye İlişkin Açıklama	Yatırım teşvik uygulamaları kapsamında ilana çıkarılacak taşınmazların yüzölçümü toplamı veri olarak girilmektedir. Yılda 4 çeyrek bilgi girişi "milyon metrekare" cinsinden yapılmakta ve "kümülatif" olarak ölçülmektedir.
Hesaplama Yöntemi	Yatırım teşvik uygulamaları kapsamında ilana çıkarılacak taşınmazların yüzölçümü toplamı "milyon m ² " cinsinden ölçülmekte ve "kümülatif" olarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Tablo 8: 2024 Yılı Performans Gerçekleşmeleri

Gösterge Açıklaması	Ölçü Birimi	2024				Kaynak	
		Başlangıç Hedefi	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek		4. Çeyrek
Başta ceviz badem olmak üzere ağaçlandırma ve tıbbi, aromatik ve süs bitkileri yetiştiriciliği ile hayvancılık amaçlı kiralanmak üzere ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü.	Milyon Metrekare	200	208	213	214	230	İlgili Uzmanlık Dairesi Kayıtları
Ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmaz.	Milyar TL	65	66	76	80	125	İlgili Uzmanlık Daireleri ve MEOP Kayıtları
Milli Emlak gelirlerinin bir önceki yıla göre artış oranı.	Oran (Yüzde)	10	88,63	69,76	60,10	62,66	Hazine ve Maliye Bakanlığı, Muhasibat Genel Müdürlüğüne 15.01.2025 Tarihinde Yayımlanan Genel Yönetim Bütçe İstatistikleri "Genel Bütçe Gelirlerinin Ekonomik Sınıflandırılması Tablosu (Ekod 4)" Tablosu
Mülkiyet sorunun çözümü için satışı veya devri yapılacak taşınmaz sayısı (Kümülatif).	Adet	803.000	796.776	804.420	809.536	835.291	İlgili Uzmanlık Daireleri ve MEOP Kayıtları
Satışı yapılan tarım arazisi parsel sayısı (Kümülatif).	Adet	123.000	122.677	124.956	126.734	128.240	İlgili Uzmanlık Daireleri ve MEOP Kayıtları
Tarımsal amaçlı olarak yapılan kiralama sözleşmesi (Kümülatif).	Adet	85.000	82.690	84.347	86.236	90.402	İlgili Uzmanlık Daireleri ve MEOP Kayıtları
PG 3.5.6 Kamu idarelerinin yeşil alanların artırılması ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik faaliyetleri için tahsis edilecek taşınmaz yüzölçümü (milyon m ² Kümülatif).	Milyon Metrekare	60	44	47	48	60	İlgili Uzmanlık Daireleri
Yatırım Teşvik uygulamaları kapsamında ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü (Kümülatif).	Milyon Metrekare	130	121	121,6	124	124	İlgili Uzmanlık Daireleri

C- FAALİYET BİLGİLERİ

Hazine Taşınmaz Portföyü

Milli Emlak Genel Müdürlüğü; ormanlar hariç olmak üzere, Hazine taşınmazının tahsisi, satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi ve sınırlı ayni hak tesis edilmesine yönelik olarak yürüttüğü işlemler ile Hazine taşınmazlarının daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi yönünde çalışmalarını sürdürmektedir.

Hazine taşınmazları portföyü üç tip taşınmazdan oluşmaktadır. Bunlar; tescilli, Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve ilişkili taşınmazlardır.

Hazine taşınmazlarının tiplerine göre dağılımı ile Hazinesinin özel mülkiyetinde olan taşınmazların cinslerine ve yıllarına göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 9: Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı

Taşınmazın Tipi	Adedi	Toplam Adet İçindeki Payı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Tescilli	4.487.111	94,24%	299.001.396.181	56,52%
DHTA	182.058	3,82%	225.057.974.972	42,54%
İlişkili	92.038	1,93%	4.991.270.886	0,94%
GENEL TOPLAM	4.761.207	100%	529.050.642.039	100%

Tablo 10: Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

Taşınmaz Cins Adı	Adedi	Adet Bazında Oranı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü Bazında Oranı (%)
Arazi	1.166.311	25,99%	34.464.910.078	11,53%
Arsa	576.311	12,84%	2.190.971.455	0,73%
Bağ-Bahçe	321.719	7,17%	1.153.333.498	0,39%
Bina	216.318	4,82%	816.255.585	0,27%
Kıyı ve Dolgu Alanları	640	0,01%	5.102.973	0,002%
Orman	542.404	12,09%	236.081.286.280	78,96%
Orta Malları	87.046	1,94%	4.625.609.716	1,55%
Su ve Su Ürünü Alanları	55.904	1,25%	691.794.639	0,23%
Tarihi ve Kültürel Alanlar	4.266	0,10%	96.087.851	0,03%
Tarla	1.497.002	33,36%	17.701.173.045	5,92%
Diğer	19.190	0,43%	1.174.871.061	0,39%
GENEL TOPLAM	4.487.111	100%	299.001.396.181	100%

Tablo 11: Hazine Adına Tescilli Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Önceki Yıla Göre Adet Artış Oranı	Önceki Yıla Göre Yüzölçümü Artış Oranı
2020	4.121.681	272.391.856.893	4,16%	1,91%
2021	4.399.797	311.713.824.584	6,75%	14,44%
2022	4.597.451	321.904.548.558	4,49%	3,27%
2023	4.573.158	356.615.952.455	-0,53%	10,78%
2024	4.487.111	299.001.396.181	-1,88%	-16,16%

1- EDİNİM FAALİYETLERİ

Kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan taşınmazlar trampa veya vergi borcuna mahsuben satın alma işlemleri ile bütçeden kaynak kullanılmaksızın edinilmekte, ayrıca vergi borcuna mahsuben edinilen taşınmazlarla vergi alacağının tahsili sağlanmaktadır. Yine arsa ve kat karşılığı inşaat işlemleri ile bütçeden kaynak kullanılmaksızın Hazine taşınmazı karşılığında kamu hizmet binaları yaptırılmaktadır.

1.1. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Hükümleri Kapsamında Yapılan Satın Alma İşlemleri

6183 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesinde; "31/12/2023 tarihine kadar uygulanmak üzere, özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dahil 8.6.1984 tarihli ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tâbi iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşları ile bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bunlara ait tüzel kişilerin veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların, Devlete ait olan ve bu Kanun kapsamına giren borçlarına karşılık, mülkiyeti bu idarelere ait ve üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan taşınmazlarından merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince ihtiyaç duyulanlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilecek olanlar, 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından takdir edilecek değeri üzerinden, borçlu kurumun da uygun görüşü alınarak bütçenin gelir ve gider hesaplarıyla ilişkilendirilmeksizin Bakanlığımızca satın alınabilir.

Bu idarelerin satın alınan taşınmazlarının tapu işlemlerine esas olan ve yukarıda belirtilen şekilde tespit edilen değerine eşit tutarda Devlete ait olan ve bu Kanun kapsamına giren borçları terkin edilir.

Bu madde hükmü, yukarıda sayılan kuruluşlar dışında kalan, borcunu ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen ve vergi dairelerine bu Kanun kapsamına giren borcu bulunan diğer mükelleflerin (tüzel kişiliği bulunanların ortaklarına ait olanlar dahil) taşınmazları için de uygulanabilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller Maliye Bakanlığınca belirlenir.” hükmü yer almakta olup, bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller, Seri: A Sıra No: 1 Tahsilat Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

2024 yılında, 6183 sayılı Kanununun Geçici 8. maddesine göre **6 milyar 80 milyon TL** bedelli **823 bin m² yüzölçümlü 380 adet taşınmaz** vergi borcuna mahsuben satın almaya konu edilerek kamu idarelerine tahsis edilmiştir. Böylelikle, hem kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan taşınmazlar temin edilmiş hem de **6 milyar 80 milyon TL** vergi alacağının tahsili sağlanmıştır.

Vergi borcuna mahsuben satın alınan taşınmazların yıllara göre gerçekleştirmeleri ise şu şekildedir:

Tablo 12: 2020-2024 Yılları Vergi Borcuna Mahsuben Yapılan Satın Alma İşlemleri

Yıllar	Edinilen Taşınmazlar		
	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Bedeli (TL)
2020	562	1.138.083	1.535.473.823
2021	417	1.563.459	2.091.925.586
2022	253	1.672.659	2.198.756.546
2023	348	785.486	3.664.994.343
2024	380	823.234	6.080.131.463

1.2. Trampa İşlemleri

Bir taşınmazın diğer bir taşınmazla değiştirilmesi olarak ifade edilen trampa işlemlerine ilişkin yasal düzenlemeler farklı kanunlarda yer almaktadır. Trampa işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılmaktadır.

1.2.1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa veya 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa Göre Yapılan Trampa İşlemleri

Hazineye ait taşınmazlar ile özel bütçeli kuruluşlara, gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazlar, kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulması halinde (adliye binası, hastane, okul vb. yapımı gibi) ilgili idarenin uygun görüşü de alınarak 2942 ve 2886 sayılı yasa hükümleri doğrultusunda trampa edilmektedir.¹

2024 yılında belirtilen Kanunlar kapsamında toplam **8 milyar 548 milyon TL** bedelli ve **3 milyon 237 bin m² yüzölçümlü 230 adet** taşınmaz trampa yoluyla edinilmiştir.

¹ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun “Trampa Yoluyla Kamulaştırma” başlıklı 26 ncı maddesinin ikinci fıkrası “Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzü yirmisini aşamaz.” şeklindedir.

Diğer yandan, yıllara göre 2886 sayılı Kanuna göre trampa yapılmış taşınmazlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 13: Yıllara Göre 2886 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Trampa İşlemleri

Yıllar	Hazineye Ait Taşınmazlar			Edinilen Taşınmazlar		
	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Bedeli (TL)	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Bedeli (TL)
2020	672	6.180.321	1.471.925.533	261	927.109	1.404.378.500
2021	657	6.816.259	3.757.589.164	596	3.440.116	3.333.982.401
2022	731	6.449.390	4.551.759.580	685	21.973.070	4.461.332.974
2023	443	5.003.353	7.415.033.316	607	1.900.204	7.353.064.523
2024	507	4.707.039	8.512.775.139	230	3.237.884	8.548.450.958

1.2.2. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Uyarınca Sit Alanı Olarak İlan Edilen Yerlerin, Hazine Taşınmazları ile Trampası İşlemleri

2863 sayılı Kanununun 15. maddesinin (f) bendi ve 22.05.2010 tarihli ve 27588 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri gereği Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sit alanı olarak belirlenen ve takas programına alınan I. ve II. derece arkeolojik sit alanında kalan taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilmektedir. Böylelikle sit alanlarında kalan taşınmazların kamulaştırılması bütçeye yük getirilmeden sağlanmaktadır.

Diğer yandan, 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK’ya 17/8/2011 tarihli 648 sayılı KHK ile eklenen 13/A maddesi ile Bakanlık bünyesinde Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü oluşturulmuş ve doğal sit alanlarına ilişkin tüm yetki ve sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmiştir.

Bu kapsamda, doğal sit alanlarına ilişkin olarak 03.08.2013 tarihli ve 28727 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik çıkarılmıştır.

18.06.2013 tarihli ve 24710 sayılı ile 31.03.2015 tarihli ve 7589 sayılı yazılarımız ile, sit alanlarında kalan taşınmazlar ile Hazine taşınmazlarının trampa işlemlerinin sonuçlandırılması hususunda Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yetki verilmiş olup, işlemler bu kapsamda Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütülmektedir.

1.2.3. 4706 sayılı Kanuna göre Vakıflar Genel Müdürlüğü İle Yapılan Trampa İşlemleri

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 4 üncü maddesi uyarınca, üzerinde toplu yapılaşma olan vakıflara ait taşınmazlar Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilmektedir.

1.3. 298 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği Kapsamında Arsa/Kat Karşılığı İnşaat İşlemleri²⁻³

Hazineye ait taşınmazlar, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine dayanılarak arsa/kat karşılığı inşaat ihalelerine konu edilebilmektedir. Arsa/kat karşılığı inşaat işlemleri ile Bakanlığımız ve diğer kamu kurumlarınca ihtiyaç duyulan hizmet binalarının yaptırılması sağlanmaktadır.

1.4. İdari Yoldan Tescil İşlemleri

“Tescil harici taşınmazların Hazine adına tescili için gerekli çalışmaları yapmak veya yaptırmak.” Genel Müdürlüğümüz görevleri arasında yer almaktadır. Bu kapsamda Genel Müdürlüğümüzce kullanılan “İş Zekâsı” web yazılımından Edinme Sebebi “İdari Yoldan Tescil, İhdasen Tescil, Kayıt Dışı Kalmış Yerlerin Tescili” olan taşınmazlara ait raporlama yapılmıştır.

Tablo 14: Yıllara Göre İdari Yoldan Tescil İstatistiği

İdari Yoldan Tescil İstatistiği		
Yıl	Adet	Tescil Edilen Yüzölçümü (m ²)
2020	7.978	328.309.104,28
2021	6.653	76.151.012,81
2022	8.102	962.014.262,35
2023	905	131.318.308,68
2024	306	49.851.329,00

2. Arsa Karşılığı İnşaat: Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak yapı bedeline karşılık başka bir Hazine taşınmazının verilmesini ifade eder.

3. Kat Karşılığı İnşaat: Hazine taşınmazı üzerinde yaptırılacak yapı veya yapıların Hazineye bırakılacak kısmının ya da bağımsız bölümlerinin bedeline karşılık, Hazine taşınmazından belirli bir arsa payının verilmesini ifade eder.

2- YÖNETİM FAALİYETLERİ

Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların yönetimi ile ilgili olarak Bakanlığımız genel yetkili idaredir. Yönetim faaliyetleri kapsamında Hazineye ait taşınmazların tespiti, kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi, tahsisi, inşaat, onarım, ecrimisil ve kamu konutları işlemleri yürütülmektedir.

2.1. Tespit İşlemleri

Teknik iş ve işlemlerde koordinasyonu ve yıllar itibarıyla hazırlanacak plan ve program dâhilinde yapılacak tespit çalışmalarının koordinasyonu kapsamında Türkiye Genelinde 2020 – 2024 Yılları içerisinde yapılan taşınmaz tespitleri 3'er Aylık Dönemler halinde listelenmiştir.

Tablo 15: Yıllara Göre Tespit İstatistiği

Yıl	1. Çeyrek (Adet)	2. Çeyrek (Adet)	3. Çeyrek (Adet)	4.Çeyrek (Adet)	Toplam (Adet)
2020	41.744	35.421	59.070	38.858	175.093
2021	45.701	45.781	57.331	57.094	205.907
2022	51.974	65.468	52.574	46.560	216.576
2023	62.706	82.564	103.923	89.442	338.635
2024	61.914	78.316	89.647	62.932	292.809



—YÖNETİM FAALİYETLERİ

Yönetim faaliyetleri kapsamında Hazineye ait taşınmazların tespiti, kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi, tahsisi, inşaat, onarım, ecrimisil ve kamu konutları işlemleri yürütülmektedir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MILLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



TAŞINMAZ TESPİTİNE DEVAM EDİYORUZ

● 292.809 adet taşınmaz tespiti.

www.milliemlak.gov.tr

2.2. Kiraya Verme İşlemleri

Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi işlemleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 Sayılı Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 300, 358, 387, 393 ve 400 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri uyarınca yürütülmekte olup, kiralama işlemlerini niteliklerine göre aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür:

1. Ecrimisil işlemleri **2.** Genel kira işlemleri **3.** Tarımsal amaçlı kiralamalar **4.** Ticari amaçlı kiralamalar **5.** Ağaçlandırma amaçlı kiralamalar **6.** Tıbbi, aromatik ve süs bitkilerini yetiştirmek amaçlı kiralamalar **7.** Tarımsal üretim yapan kooperatiflere sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık yapmak da dâhil tarımsal amaçlı kiralamalar **8.** Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına tarımsal üretim yapmak amaçlı kiralamalar **9.** Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere tarımsal üretim yapılmak amaçlı kiralamalar **10.** Rekreatif amaçlı iskele yapılması amaçlı kiralamalar **11.** Kıyı, Sahil Şeridi ve Dolgu alanında yapılan kiralamalar **12.** Hafriyat alanı kiralamaları **13.** Diğer kiralama türleri

327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre; Valiliklerin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yıllık tahmini kira bedeli, yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu (İ) cetvelinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76'ncı maddesi uyarınca belirlenen parasal sınır çerçevesinde (pazarlık usulü ile yapılacak kiralamalarda bu sınırın yarısına kadar) 5 yıla kadar kiralama yetkisi bulunmaktadır.

2.2.1. Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiralanması

Hazineye ait tarım arazilerinin çiftçiler tarafından sözleşmesiz olarak kullanılması hâlinde, geriye dönük olarak beş yılı geçmemek üzere ecrimisil gönderilmekte ancak bu kullanımlar herhangi bir sözleşmeye bağlı olmadığından, tarım sektörüne sağlanan destekler dâhil sözleşmeye bağlı birçok haktan mahrum kalınmaktaydı. Bu nedenle, çiftçilerimizin Hazine arazileri üzerinde gerçekleştirdikleri tarımsal faaliyetleri desteklemek için yeni bir düzenleme yapılmış ve Hazineye ait tarım arazilerinin ecrimisil ödenerek kullanılması yerine kira sözleşmesi ile kullanılması sağlanmıştır. Böylece çiftçilerin tarımsal üretim destekleri gibi sözleşmeye bağlı haklardan yararlanması ve sözleşmesiz kullanımdan kaynaklanan ihtilafların giderilmesi amaçlanmıştır.

Hazineye ait tarım arazilerini 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği Bakanlıkça belirlenen kullanıcılarına, cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralama imkanı sağlanmıştır. Uygulama kapsamında bugüne kadar **79 ilde 90.402 çiftçimize toplam 1 milyar 650 milyon m² yüzölçümlü Hazine taşınmazı** tarımsal amaçlarla kullanılmak üzere kullanıcılarına kiraya verilmiştir.

Tablo 16: Tarımsal Üretim Yapılmak Üzere Kullanıcılarına Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)
2020	8.445	49.908.023,07
2021	4.929	34.455.830,49
2022	11.043	224.091.158,64
2023	14.800	335.597.216,84
2024	10.002	562.889.773,84



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MILLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



TARIM ARAZİLERİNİ KULLANICILARINA KİRALIYORUZ

● Tarımsal amaçlarla kullanılmak üzere; 79 ilde, 90.402 çiftçimize toplam 1 milyar 650 milyon m² kiralama.

www.milliemlak.gov.tr

Kira bedelleri, cari yıl için belirlenen ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden hesaplanmakta olup tahsilatı hasılat dönemine göre yapılmaktadır. Hazineye ait tarım arazileri kullanıcılarına 10 yıla kadar doğrudan kiralanabilmektedir. Tarımsal kira artış oranı belirlenen kanuni faiz oranında arttırılmaktadır. Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracılara tekraren 10 yıla kadar kiralama hakkı verilmektedir.

Ayrıca kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirenlere kira süresini yeniden uzatma veya 10 yıl boyunca kullananlara doğrudan satınalma hakkı tanınmıştır. Bu araziler, sözleşme hükümleri çerçevesinde 10 yıllık kullanımı müteakip yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen kiracılarına satışa engel bir husus olmaması halinde doğrudan satılabilecektir.

2022 yılında yapılan düzenleme ile başvuruya ilişkin süre kaldırılmış ve kapsam 31/12/2019 tarihinden önce üç yıl süreyle Hazine taşınmazlarını kullanan çiftçilerimize kiralama imkânı sağlayacak şekilde genişletilmiştir.

2.2.2. Ağaçlandırma Amaçlı Kiralamalar

Ülkemizde orman alanlarını çoğaltarak insanlarımızın daha yeşil, temiz ve güzel bir ortam içinde yaşamalarını sağlamak amacıyla, Hazine taşınmazlarının ağaçlandırma amaçlı kiralanması uzun yıllardır teşvik edilmektedir. Bu kapsamda, ceviz, badem, Antep fıstığı, zeytin başta olmak üzere; kavak, kızılğaç, okaliptüs, fıstıkçami, kızılçam, sedir, göknar, ladin, akasya vb. türlerin yetiştirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde uygun bedellerle 10 yıla kadar ağaçlandırma izni verilmektedir. Ağaçlandırma amaçlı kiralamalarda bedeller dönüm başına 28 TL ile 70 TL arasında olup teşvik edici nitelikte belirlenmiştir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 72 nci maddesinde özetle; 6831 sayılı Orman Kanunu ile 23/10/2019 tarihli ve 30927 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği hükümleri uyarınca Hazine taşınmazları, üzerinde ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebileceği, ağaçlandırma amacıyla yapılan kiralamalarda yıllık kira bedelinin, Orman Genel Müdürlüğüne fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl belirlenen bedel olacağı, bu bedelin, ilk beş yıl yüzde elli indirimli olarak tahsil edileceği belirtilmektedir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ağaçlandırma yapılmak amacıyla www.milliemlak.gov.tr web sayfasında ilan edilmekte olup bu yerlerin gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi işlemleri 17/9/2013 tarihli ve 28768 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 358 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre yürütülmektedir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



AĞAÇLANDIRMAYI DESTEKLİYORUZ

- Ceviz, badem, antep fıstığı, zeytin vb. ağaçlandırma için, 5,8 milyon m² kiralama.

www.milliemlak.gov.tr

Hazine taşınmazları, yapılan ilan üzerine hak sahibi olarak belirlenen ağaçlandırma yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere, Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen tip projeye uygun olarak tanzim ettirilen uygulama projesine istinaden 10'ar yıllık dilimler halinde kiraya verilebilmektedir.

Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazların yıllık tahmini kira bedelleri; Orman Genel Müdürlüğü tarafından fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl yeniden belirlenen bedeller üzerinden tespit edilmekte ve bu bedeller Bakanlığımız tarafından il teşkilatımıza duyurulmaktadır.

2024 yılında ceviz, badem, antepfıstığı, zeytin başta olmak üzere ağaçlandırma için **5.8 milyon m²** hazine taşınmazı kiralanmıştır.

Tablo 17: Ağaçlandırma Yapılmak Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)
2020	121	4.839.885
2021	139	15.986.832
2022	120	13.126.368
2023	67	8.137.686
2024	82	5.790.879

2.2.3 Tıbbi, Aromatik ve Süs Bitkilerini Yetiştirmek Amaçlı Kiralamalar

Ülkemizde ilaç ve kozmetik sektöründe yoğun olarak kullanılan ve lavanta, gül, adaçayı, kekik, çörekotu başta olmak üzere 139 çeşit tıbbi ve aromatik bitki ile süs bitkilerinin yerli üretiminin artırılarak ithalatının azaltılması amacıyla Hazine taşınmazları uygun bedel ve koşullarla kiraya verilmektedir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 72/a maddesine göre; Hazine taşınmazları tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri üretimi yapmak isteyenlere rayiç bedelin binde biri üzerinden, çok uygun bedellerle çok yıllık bitkiler için 10 yıla, tek yıllık bitkiler için ise 5 yıla kadar kiraya verilmektedir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerinin yetiştirilmesi amacıyla gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi işlemleri; 24.11.2017 tarihli ve 30250 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe giren 379 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre yürütülmektedir.

Bu amaçla belirlenecek ya da vatandaşlarca talep edilecek taşınmazlar;



www.milliemlak.gov.tr
web sayfamızda,



Ticaret, sanayi ve
ziraat odalarında,



Kaymakamlıklar ve
ilgili belediyelerde,



İdarenin internet sayfalarında,



Taşınmazın bulunduğu mahalle/köyde,

ilan edilerek duyurulmaktadır.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



TIBBİ VE AROMATİK BİTKİLER İLE SÜS BİTKİLERİ YETİŞTİRİLMESİNİ TEŞVİK EDİYORUZ

- 59 İlimizde; lavanta, gül, adaçayı, kekik, çörekotu vb. bitkilerin yetiştirilmesi amacıyla 46,2 milyon m² kiralama.

www.milliemlak.gov.tr

Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerinin kiraya verilmesinde başvuru sahipleri arasından kiralama yapılacak kişiyi belirlemek için puanlama yapılmakta olup yapılan puanlamada öncelik hakkı tanıyan kriterlerden bazıları şunlardır;

- Kadın girişimci veya 18-40 yaş arası genç çiftçiler,
- Ziraat mühendisi ya da teknisyenleri,
- Taşınmazın bulunduğu yerde ikamet eden ya da kayıtlı olanlar,
- Çiftçi Kayıt Sistemine kayıtlı tıbbi aromatik/süs bitkisi yetiştiricileri,
- Tarımsal amaçlı birlik kooperatif vb. gibi üretici örgütleri,

Hazine taşınmazları www.milliemlak.gov.tr adresinde yayımlanarak vatandaşlarımıza sunulmuş olup **59 ilimizde 46.2 milyon m²** taşınmaz üzerinde kira sözleşmesi yapılmıştır.

Tablo 18: Tıbbi ve Aromatik Bitkiler ile Süs Bitkileri Yetiştirilmek Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)
2020	264	9.433.853,42
2021	136	6.711.017,00
2022	205	8.210.546,97
2023	82	3.533.402,00
2024	93	3.396.482,00

2.2.4. Topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere tarımsal üretim yapılmak amaçlı kiralamalar

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin tarımsal üretim yapılmak üzere, taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden, köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ancak o köyde/mahallede ikamet etmeyen, köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olamamakla birlikte en az üç yıl süreyle o köyde/mahallede ikamet eden topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere, bunların talep etmemesi halinde diğer gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanan 400 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğı, 16 Eylül 2020 tarihli ve 31246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu çerçevede; Tarım ve Orman Bakanlığı ile koordineli olarak yapılan çalışmaları sonucunda belirlenen Hazine taşınmazlarının tarımsal üretim yapılmak amacıyla kiraya verilmesine esas olmak üzere, 400 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 7 nci maddesine göre taşınmazların bulunduğu İl, İlçe, belde, mahalle ve köyde 20 gün süreyle ilan edilmesi sağlanarak kiralama işlemleri gerçekleştirilmekte olup, 400 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğı kapsamında Hazineye ait taşınmazların tarımsal üretim yapılmak üzere **bugüne kadar toplam 433 adet, 27 milyon m² yüzölçümlü** Hazineye ait tarım arazisi ile **727 adet** topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere tarımsal üretim yapılmak üzere kiralama işlemleri gerçekleştirilmiştir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MILLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



TOPRAKSIZ VEYA YETERLİ TOPRAĞI OLMAYAN ÇİFTÇİLERİMİZİ TARIM ARAZİLERİYLE DESTEKLIYORUZ

- 433 adet, 27 milyon m²
yüzölçümlü kiralama.

www.milliemlak.gov.tr

2.2.5. Tarımsal üretim yapan kooperatiflere sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık yapmak da dâhil tarımsal amaçlı kiralamalar

4706 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesinde; "Hazineye ait taşınmazlar, tarımsal üretim yapmak üzere tarımsal amaçlı kooperatifler, tarım satış kooperatifleri ve tarımsal üretici birlikleri ile bunların üst kuruluşlarına 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer in yüzde biri üzerinden yirmi yıl süre ile doğrudan kiralanabilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir." düzenlemesi yer almaktadır. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanan 393 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 23.08.2019 tarihli ve 30867 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu çerçevede; sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık amaçlı tarımsal üretim yapmak üzere **2024 yılında toplam 229.796 m² yüzölçümlü** Hazine taşınmazının kiralama işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Tablo 19: Tarımsal Üretim Yapan Kooperatiflere Sera ve Jeotermal Kaynaklı Teknolojik Seracılık Yapmak da Dâhil Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)
2020	14	966.801
2021	66	1.300.000
2022	65	5.067.316
2023	58	2.634.276
2024	28	229.796
TOPLAM	231	10.198.189

2.3. Ecrimisil İşlemleri

Ecrimisil işlemleri ile ilgili olarak, taşra teşkilatımız tarafından Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların, bir program dâhilinde işgale uğrayıp uğramadıkları, işgalli ise, işgalin süresi, tasarrufun şekli ve sebebi tespit edilir. Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığı tespit edildiğinde, Hazine Taşınmazları İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 20.08.2011 tarih ve 28031 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 336 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde öngörülen şekilde ecrimisil tespit ve takdir edilmektedir.

Hazine taşınmazları için hazırlanan tespit programları kapsamında tespit işlemlerine devam edilmiş, bu tespitler esnasında işgal edildiği belirlenen taşınmazların tahliyesi ve işgalciler hakkında ecrimisil takdir ve tahsilatı işlemleri yürütülmüştür.

2024 yılında toplam **406.052 adet taşınmaz** için ecrimisil ihbarnamesi düzenlenmiş olup **3 milyar 248 milyon TL** ecrimisil geliri tahsil edilmiştir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MILLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



SERA VE JEOTERMAL KAYNAKLI, TEKNOLOJİK SERACILIK AMAÇLI TARIMSAL ÜRETİMİ DESTEKLİYORUZ

- 231 adet, 10.2 milyon m²
yüzölçümlü kiralama.

www.milliemlak.gov.tr

2.4. İrtifak Hakkı Tesisi, Kullanma İzni ve Ön İzin İşlemleri

Genel Müdürlüğümüzce, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar üzerinde çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler lehine özel kanunlar, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 19.06.2007 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik" ve 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ön izin⁴ ve kullanma izni⁵ verilmekte veya irtifak hakkı⁶ tesis edilmektedir.

2.4.1. Genel İrtifak Hakları İşlemleri

Genel Müdürlüğümüzce genel irtifak hakları kapsamında,

-2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, Hazine taşınmazlarının üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adlarına kesin tahsis yapılan yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesine,

-5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ve Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, Hazine taşınmazlarının üzerinde kültürel amaçlı tesisler yapılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığınca adlarına kullandırma kararı verilen yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesine,

-6831 sayılı Orman Kanununun mülga 17/3 üncü fıkrası uyarınca, ormanlık alanlar üzerinde turizm amaçlı kullanılmak üzere Çevre ve Orman Bakanlığınca adlarına daha önce kesin tahsis verilen yatırımcılar lehine aynı Kanunun 115 inci ve Geçici 8 inci maddeleri uyarınca irtifak hakkı tesis edilmesine,

-İlgili mevzuatı uyarınca Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar üzerinde enerji yatırımı yapılmak üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca adlarına lisans verilen yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesine,

-2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve Bakanlığımızın 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde eğitim, sosyal, sağlık, spor, sanayi, projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar yapılması ile diğer amaçlar için yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve kullanma izni verilmesine,

ilişkin işlemler yürütülmektedir.

4. Ön izin işlemleri:Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmeden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kullanım izni verilmeden önce tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için verilen izni ifade etmektedir.

5. Kullanma izni işlemleri:Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında yapımı mümkün bulunan kıyı tesislerinin muhtelif yatırımcılar tarafından kullanımı amacıyla verilen izinleri ifade etmektedir.

6. İrtifak hakkı tesisi işlemleri: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 ve devamı maddeleri uyarınca muhtelif yatırımcılar lehine çeşitli amaçlarla tesis edilen hakları ifade etmektedir.

Genel irtifak haklarına ilişkin işlemler kapsamında 2024 yılında yapılan işlemlerin sektörler bazında dağılımını gösteren tablo aşağıdadır.

Tablo 20: Genel İrtifak Hakkı İşlemleri

İrtifak / Kullanma İzni Amacı	Taşınmaz Adedi	Yüzölçümü (m ²)	İrtifak / Kullanma İzni Bedeli (TL)
Eğitim Amaçlı	17	186.130	8.426.850
Lisanssız Yenilenebilir Enerji Amaçlı	69	5.780.915	17.322.030
Sağlık Amaçlı	5	17.066	780.000
Sanayi Amaçlı	22	558.409	2.145.345
Sosyal Amaçlı	37	318.145	104.480.449
Tarım ve Hayvancılık Amaçlı	40	4.441.759	5.733.722
Turizm Amaçlı	20	840.276	26.336.038
Diğer	89	3.423.312	101.784.537
Toplam	299	15.566.011	267.008.971

Genel Müdürlüğümüz tarafından bu kapsamda yürütülen irtifak hakkı tesisine ilişkin işlemlerin yıllara göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir

Tablo 21: İrtifak Hakkı İşlemlerinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Taşınmaz Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (TL)
2020	574	26.484.036	29.104.753
2021	465	25.483.990	24.521.051
2022	1.465	184.463.049	81.570.748
2023	2.044	325.517.533	254.285.371
2024	299	15.566.011	267.008.971

2.4.1.1. Yenilenebilir Enerji Üretimi

İklimdeğişikliği ile mücadele kapsamında çevre dostu enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması amacıyla hayata geçirilen proje kapsamında Genel Müdürlüğümüzce belirlenecek tarımsal üretime uygun olmayan atıl Hazine taşınmazları üzerinde güneş enerjisi ve rüzgar enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapılması amacıyla 29 yıla kadar irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Bu amaçla 10/09/2022 tarihli ve 31949 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 412 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile; Hazine taşınmazları üzerinde yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapılması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesine veya kullanma izni verilmesine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Bu kapsamda tarımsal üretime uygun olmayan atıl **5,7 milyon m²** Hazine taşınmazı güneş enerjisi ve rüzgar enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapılması amacıyla ilana çıkarılmış ve www.milliemlak.gov.tr adresinde yayımlanmış olup **11 milyon 540 bin m²** yüzölçümlü taşınmaz üzerinde ön izin sözleşmesi imzalanmıştır.

2.4.1.2. Tarım ve Hayvancılık Yatırımları İşlemleri

Yerli hayvan üretimini artırmak amacıyla, Hazine taşınmazları üzerinde hayvancılık yatırımı yapmak isteyen vatandaşlarımıza, irtifak hakkı tesisi / kullanma izni yöntemi ile 30 yıla kadar arazi desteği sağlanmaktadır.

İlan edilen Hazine taşınmazları gerek Genel Müdürlüğümüz internet sitesinde gerekse ilgili belediye, ticaret, sanayi ve ziraat odalarında ve taşınmazın bulunduğu mahalle/köyde duyurulmaktadır.

Hayvancılık yapılmak üzere kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazlarının bedelleri; ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş oranında indirim uygulanarak tahsil edilmektedir.

Bu kapsamda; **2.413.855 m² yüzölçümlü 17 adet taşınmaz** üzerinde toplam **3.053.805 TL** bedelle irtifak hakkı ihale talimatı verilerek hayvancılık yatırımlarının yapılmasına imkân sağlanmıştır.

Son yıllarda tarım sektöründe önemli bir yere sahip olan ve insan sağlığına ve çevreye zarar vermeyen ve üretimde kimyasal girdi kullanılmayan tarımsal üretim modeli organik tarımın ülkemizde de gelişmesini desteklemek amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisi / kullanma izni işlemleri yapılmaktadır.

Bu kapsamda; **174.955,04 m² yüzölçümlü** Hazine taşınmazı üzerinde toplam **409 bin TL** bedelle organik tarım yapmak isteyen üreticilerimiz için 30 yıl süreli irtifak hakkı tesisine esas olmak üzere irtifak hakkı ihale talimatı verilmiştir.



YENİLENEBİLİR ENERJİ YATIRIMLARINI DESTEKLİYORUZ

● 11,5 milyon m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde ön izin sözleşmesi.

www.milliemlak.gov.tr

2.4.2. Özel İrtifak Hakları İşlemleri

Genel Müdürlüğümüzce özel irtifak hakları kapsamında,

-3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri uyarınca kıyı ile doldurma veya kurutma yoluyla elde edilen alanlar üzerinde yapılacak kıyı yatırımları için Hazine taşınmazları üzerinde yatırımcılar lehine kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine,

-4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca belirlenen Hazine taşınmazları üzerinde kıyı yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine,

-3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında ileri teknoloji veya yüksek kaynak ihtiyacı duyulan projeleri gerçekleştirmek amacıyla ilgili Kamu Kurumunca belirlenen yatırımcılar lehine kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine,

-4734 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu kapsamında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca belirlenen Hazine taşınmazları üzerinde yatırımcılar lehine kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine,

-6745 sayılı Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenen yatırımcılar lehine Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine,

-6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılması Hakkında hükümlerine göre Sağlık Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar lehine kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine,

-4325 ve 5084 sayılı Kanunlar kapsamında yatırımcılar lehine bedelsiz devri gerçekleşen Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilmesi taahhüt edilen yatırımların izlenmesine,

-4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 3 üncü maddesi kapsamında büyük ölçekli, katma değeri yüksek, yeni teknoloji getiren ve özellik arzeden yatırımlar için Hazine taşınmazlarının tespit edilmesine ve yatırımcılara satışına,

İlişkin iş ve işlemler yürütülmektedir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



HAYVANCILIK SEKTÖRÜNÜ DESTEKLİYORUZ

- 2,4 milyon m² yüzölçümlü
Hazine taşınmazı üzerinde,
irtifak hakkı tesisi.

www.milliemlak.gov.tr

2.4.2.1. Kıyı İşlemleri

Ülke ekonomisine yön veren ve diğer sektörlerin tümünün gelişimine katkı sağlayan, ayrıca; ihracatın artmasını destekleyip istihdam potansiyeli yaratan liman, tersane, tekne imal ve çekek yeri, yat limanı, dolgu, iskele, boru hattı gibi kıyı yatırımlarına kullanma izni ve/veya irtifak hakkı tesisine ilişkin işlemler yatırımın türüne göre ilgili mevzuat hükümleri kapsamında yürütülmektedir.

Stratejik bir sanayi dalı olan tersane sektörünün desteklenmesi amacıyla 4706 sayılı Kanunun Ek 2'nci maddesi uyarınca; tersane, tekne imal ve çekek yeri yatırımı yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen günümüze kadar toplam 99 adet sözleşmenin dönüşüm işlemi tamamlanarak kullanma izni/irtifak hakkı bedeli alınmaksızın yıllık hasılatın binde biri oranında hasılat payı karşılığında sözleşme süreleri 49 yıla çıkarılmıştır.

Benzer şekilde 4706 sayılı Kanunun Geçici 23'üncü maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek üzere çıkarılan Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik uyarınca günümüze kadar toplam 15 adet yat limanının sözleşme süresi yararlanma bedeli ödenmesi karşılığında 49 yıl uzatılmıştır.

Yapılan bu düzenlemeler ile yatırımcılar için ek kaynak yaratılarak uzun vadeli yatırım planı yapmalarına olanak sağlanmış ve böylece hem bu sektörlerde hem de iş birliği içinde oldukları diğer yatırım kollarına destek verilerek istihdamın artırılması hedeflenmiştir.

2024 yılı kıyı işlemleri dağılımını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 22: 2024 Yılı Kıyı İşlemleri

Kıyı İşlemleri	Adet
Tersane ilave alan ve sözleşme revizyonu	15
Yat limanı süre uzatımı	3
Liman süre uzatımı	3
Yeni tesis alanı	22
Sözleşme revizyonu (inşaat süre uzatımı, hisse devri vb.)	23



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MILLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



KIYI YATIRIMLARINI DESTEKLİYORUZ

- 15 adet tersanenin, ilave alan ve sözleşme revizyonu,
- 3 adet yat limanı süre uzatımı,
- 3 adet liman süre uzatımı,
- 22 adet yeni tesis alanı,
- 23 adet sözleşme revizyonu.

www.milliemlak.gov.tr

Kıyı işlemlerinin yıllar bazında dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 23: Yıllara Göre Kıyı İşlemleri

Yıllar	Taşınmaz Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (TL)
2020	100	2.307.051	54.387.750
2021	84	5.058.934	24.530.816
2022	87	3.483.083	111.264.222
2023	76	2.727.381	127.087.565
2024	100	3.354.973	355.850.107

2.5. Yatırım Teşvik Faaliyetleri

4706 sayılı Kanununun Ek 3 üncü maddesi ile Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar doğrultusunda ön izin, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemleri yapmak, büyük ölçekli, katma değeri yüksek, yeni teknoloji gerektiren ve özellik arz eden yatırımlara konu olabilecek Hazine taşınmazlarını tespit ederek portföy oluşturmaktır.

Ekonomi politikası araçlarından biri olan teşvik düzenlemeleri günümüzde en önemli ekonomik politika argümanlarından biridir. Türkiye’de yatırım teşvikleri ile hem iç hem de dış ekonomik ilişki ve dinamikler şekillendirilmeye çalışılmaktadır. Yatırım teşvik sistemi ile makro planda tasarrufları katma değeri yüksek, ileri ve uygun teknolojileri kullanan yatırımlara yönlendirmek, istihdam yaratmak, yatırım eğiliminin devamlılığını ve sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak, bölgeler arası dengesizliklerin giderilmesi temel hedeflerdir. Aynı zamanda küçük ve orta ölçekli işletmelerin uluslararası düzeyde rekabet edebilmelerini sağlayarak yatırım, üretim, kalite ve standartlarını artırmalarını ve istihdam yaratmalarını sağlamak, çevre korumaya yönelik yatırımlar, ileri teknoloji gerektiren yatırımlar ile bu yatırımlara ilişkin araştırma ve geliştirme faaliyetlerini desteklemek diğer amaçlardır.

Bu kapsamda, ülkemizde yatırım ortamının iyileştirilmesi konusunda özel kesim yatırımlarının artırılması için teşvik tedbirleri yürürlüğe konulmuştur. Oluşturulan teşvik tedbirleri kapsamında yatırımcılara yatırımın en temel bileşenlerinden biri olan “arazi tahsisi desteği” Bakanlığımızca sağlanmaktadır.

Yatırım teşvik tedbirleri kapsamında arazi tahsisi desteğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı 4706 sayılı Kanununun Ek-3 Maddesi doğrultusunda düzenlenen “Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında ayrıntılı olarak belirlenmiştir.

Sürdürülebilir güçlü bir ekonomik büyümeye destek sağlamayı ve bu büyümenin toplumun tüm kesimlerine olumlu bir şekilde yansımaları hedefliyoruz.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



TEŞVİK BELGELİ YATIRIMLARA ARAZİ DESTEĞİ SAĞLIYORUZ

- 1 milyar 70 milyon TL yatırım,
- 887 bin m² yüzölçümlü
Hazine taşınmazı üzerinde ön izin
hakkı tesisi.

www.milliemlak.gov.tr

Tablo 24: Teşvik Mevzuatı Kapsamında Ön İzin Verilen Taşınmazların Yıllar İtibarıyla Dağılımı

YILLAR	TAŞINMAZ SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ(M ²)	YATIRIM TUTARI (TL)	İSTİHDAM SAYISI
2020	24	4.253.124	407.068.661	1.770
2021	25	1.653.656	455.028.255	1.888
2022	19	739.993	561.694.043	1.215
2023	23	2.983.116	1.579.422.474	969
2024	21	887.797	1.070.448.136	496

2024 yılında 4706 Sayılı Kanunun Ek-3 üncü maddesi kapsamında toplam **887.797,11 m² yüzölçümlü, 21 adet taşınmaz üzerinde, 1.070.448.136 TL yatırım tutarlı ve 496 kişilik istihdam öngören, 16 proje için ön izin talimatı** verilmiş ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde 2024 yılında **77 adet ve 3.220.692,21 m² yüzölçümlü** taşınmaz ilana çıkarılmış olup, 2010 yılından günümüze kadar yatırım teşvik kapsamında yaklaşık **270 milyon metrekare yüzölçümlü, 2.773 adet taşınmaz** ilana çıkarılmıştır.

2.5.1. Proje Bazlı Teşvik Sistemi

Kalkınma planları ve yıllık programlarda öngörülen hedefler doğrultusunda ülkemizin mevcut durumda veya gelecekte ortaya çıkabilecek kritik ihtiyaçlarını karşılayacak, arz güvenliğini sağlayacak, dışa bağımlılığını azaltacak, teknolojik dönüşümünü gerçekleştirecek, yenilikçi, Ar-Ge yoğun ve yüksek katma değerli yatırımlar "proje bazlı teşvik sistemi" ile desteklenmektedir.

Bu kapsamda yapılacak yatırımların Hazine taşınmazları ile desteklenmesi amacıyla yatırımcılar lehine bedelsiz ve hasılat payı alınmaksızın 49 yıl süreli irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Ayrıca; yatırımcıların yatırımları tamamlaması ve öngörülen istihdamın 5 yıl süreyle sağlanması şartıyla söz konusu taşınmazların mülkiyeti bedelsiz olarak devredilmektedir.

Bu kapsamda proje bazlı yatırımların desteklenmesine ilişkin olarak 6745 sayılı Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve anılan Kanunun 80 inci maddesine dayanılarak 386 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca **2024 yılında toplam 120 bin m² yüzölçümlü** taşınmaz üzerinde **9.181.700.000 TL yatırım tutarlı 40 kişi istihdam öngören proje** için 1 yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmiş olup söz konusu Kanuna göre 2020 yılından günümüze kadar toplam **6.119.150 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 94.594.234.527 TL yatırım tutarlı 11.861 kişi istihdam** öngören proje için 9 yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya kullanma izni verilmiştir.

2.5.2. Endüstri Bölgeleri Kanunu Kapsamında İrtifak Hakkı Tesisi

Ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak üzere 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu kapsamında endüstri bölgeleri kurulmaktadır. Bu kapsamda Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kurulmasına karar verilen Endüstri Bölgeleri içerisinde yer alan Hazine taşınmazları üzerinde yatırımcılar lehine; doğrudan, taşınmazın emlak vergi değerinin binde biri üzerinden, hasılatın binde biri karşılığında, 49 yıl süreyle, irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu kapsamında 2024 yılında toplam **3.520.558 m² yüzölçümlü taşınmaz** üzerinde 7 yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya kullanma izni verilmiş olup söz konusu Kanuna göre 2020 yılından günümüze kadar toplam **41.302.624,69 m² yüzölçümlü taşınmaz** üzerinde 27 yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya kullanma izni verilmiştir.

Tablo 25: Endüstri Bölgeleri Kanunu Kapsamında İrtifak Hakkı Tesisi İşlemlerinin Yıllar İtibarıyla Dağılımı

Yıllar	Yatırımcı Sayısı	Yüzölçümü(m ²)
2020	1	19.199.215,30
2021	4	2.508.279,00
2022	5	8.352.328,00
2023	10	7.722.244,34
2024	7	3.520.558,05
TOPLAM	27	41.302.625

2.5.3. 4706 Sayılı Kanunun Ek 3. Maddesi Kapsamında Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 3 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrası ve 334 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında Hazine taşınmazları; en az elli milyon ABD Doları tutarında yatırım, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacak yatırım teşvik belgeli yatırımcılara harca esas değer üzerinden doğrudan satılmaktadır.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 3 üncü maddesi kapsamında 2024 yılında toplam **1.584.117,27 m² yüzölçümlü** taşınmaz üzerinde **4.999.851.295 TL yatırım** tutarlı **420 kişi istihdam** öngören proje için 3 yatırımcıya harca esas değer üzerinden doğrudan satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

2.5.4. 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Mülga 5 inci Maddesi ve Bu Maddenin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Göre Şerh Terkini

5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun mülga 5 inci maddesi ile bu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak

yayımlanan Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi veya Arsaların Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre bedelsiz devredilen ve/veya bedelsiz kullanma izni verilen toplam **264.514,24 m² yüzölçümlü taşınmaz** üzerine bulunan şerhler, 4 yatırımcı lehine, **403.032.403,84 TL bedel** karşılığında terkin edilmiştir.

2.6 Tahsis İşlemleri

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin, kamusal hizmet üretiminin bir unsuru olarak kamu idarelerinin kullanımına bırakılması ve gerektiğinde bu kullanımın sona erdirilmesi konusunda Genel Müdürlüğümüz yetkilendirilmiş olup, bu hizmetin toplum ihtiyaçlarına en uygun şekilde sunulması için politika belirlenmesi ve geliştirilmesi idareimizce yürütülmektedir.

Ülkemizdeki taşınmazların mülkiyetinin büyük bir kısmının Devlete ait olmasının avantajlarından biri olarak, hizmet üretiminin en temel ve maliyetli unsurlarından biri olan arsa, arazi veya bina tahsis işlemi aracılığıyla, ticari faaliyet içermeyen kamu hizmetlerinin sunumu için kamu idarelerinin kullanımına bedelsiz olarak bırakılmakta olup, bu yolla aynı hizmetin dışarıdan satın alınması ya da kiralanması / irtifak hakkı tesis edilmesi bedeli karşılığı kadar, kamu idareleri bütçelerine dolaylı yoldan mali katkı sağlanmaktadır.

Tahsis işlemleri, 10/10/2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır.

Bu yönetmeliğe uygun olarak, 315 sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 29/08/2007 tarihli ve 26628 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis işlemlerinde, taşra teşkilatınca kullanılabilir yetkiler, 24/03/2010 tarihli ve 27531 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 327 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliğinin “Yetki” Başlıklı III. Bölümünde açıklanmıştır.

Hazinenin yönetimindeki taşınmazların sadece genel ve özel bütçeli kuruluşlar ile mahalli idarelere tahsisi yapılabilmekte, diğer kamu idarelerine taşınmaz tahsisi mümkün bulunmamaktadır. Ancak 01/01/2006 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun, 5436 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile değişik 47 nci maddesi kapsamında Kanuna ekli cetvellerde yer alan ve bütçe yapılarına göre sınıflandırılmış olan kamu idarelerinin birbirlerine taşınmaz tahsis edebilmesi imkânı getirilmiştir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



KAMU KURUMLARININ İHTİYAÇ DUYDUĞU TAŞINMAZLARI TAHSİS EDİYORUZ.

“Kamulaştırma ve Kira Giderlerini Azaltıyoruz.”

- Genel Bütçeli İdarelere; 391 milyon m²,
- Özel Bütçeli İdarelere; 8 milyar 590 milyon m²,
- Yerel Yönetimlere; 18,6 milyon m²,

taşınmaz tahsisi.

www.milliemlak.gov.tr

Tablo 26: 2024 Yılında Tahsis Edilen Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı

Tahsis Yapılan İdareler	Tahsis Edilen Taşınmaz Adedi	Tahsis Edilen Taşınmaz Toplam Yüzölçümü (m ²)
Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri	6.547	391.545.622
Özel Bütçe Kapsamındaki İdareler	18.972	8.586.811.175
Belediyeler	801	16.672.778
Diğer Mahalli İdareler	421	1.860.405
Sosyal Güvenlik Kurumları	1	916
Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar	0	0
Genel Toplam	26.742	8.996.890.895

Tablo 27: Tahsis Edilen Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Tahsis Edilen Taşınmaz Adedi	Tahsis Edilen Taşınmaz Toplam Yüzölçümü (m ²)
2020	13.588	3.342.248.073
2021	12.693	2.690.949.840
2022	18.147	5.122.137.406
2023	27.242	6.740.946.047
2024	26.742	8.996.890.895

2024 yılı içinde Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliklerine **325 adet toplam 20.685.332,04 m² yüzölçümlü** ve diğer Kanunlar uyarınca **11 adet toplam 1.501.613,65 m² yüzölçümlü** taşınmazın bedelsiz devir işlemi yapılmıştır.

2.7. Uluslararası Emlak İşlemleri

Uluslararası emlak işlemleri ile ilgili çalışmalarını aşağıdaki ana başlıklar altında toplamak mümkündür:

- Genel Müdürlüğün görev alanlarıyla ilgili olarak yabancıların, azınlıkların mallarına ilişkin görüş oluşturulması işlemleri,
- Cemaat vakıflarının taşınmaz edinimi ile ilgili işlemleri yürütmek,
- Suriye uyruklulara ait taşınmazların idaresine ilişkin işlemleri yürütmek,
- Türk uyruklu kişilerin Türkiye dışındaki mallarıyla ilgili işlemleri yürütmek,
- Mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerekçesiyle ve tazminat talebiyle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine yapılan başvurular hakkında Hükümetimiz görüşüne esas olmak üzere, Dışişleri Bakanlığınca yapılacak savunmaya yarar bilgi ve belgelerin temin edilmesi ve Bakanlığımız (Genel Müdürlüğümüz) görüşünün bildirilmesi işlemleri.
- 1135 sayılı Kanun uyarınca eski Yugoslav Federatif Halk Cumhuriyeti ile Türkiye Cumhuriyeti arasında imzalanan anlaşmaya istinaden tazminat avans ödeme işlemlerini yapmak,
- 1987 sayılı Kanun uyarınca Romanya Federatif Halk Cumhuriyeti ile Türkiye Cumhuriyeti arasında imzalanan anlaşmaya ilişkin gerekli işlemleri yapmak,
- Yabancı ülkelerde bulunan Hazineye ait taşınmaz mallar ile Türkiye Cumhuriyeti Devleti kurumlarınca kullanılan taşınmazlar üzerindeki kullanma, irtifak, işletme, imtiyaz vb. her türlü hakların envanter kaydının tutulmasına ilişkin işlemleri yürütmek,
- Avrupa Birliğine uyum çalışmaları yönünden Genel Müdürlüğümüzce yerine getirilmesi gereken işleri yürütmek, izlemek ve gerekli hazırlıkları yapmak,
- Yabancı ülkelerle yapılacak emlak antlaşmaları ile ilgili işlemleri yürütmek,
- 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu uyarınca vatandaşlığı iptal edilenlerin mallarının tasfiye işlemlerini yapmak,

- 2644 sayılı Tapu Kanununun yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili maddeleri gereğince Hazinece yapılacak tasfiye işlemlerini yürütmek,
- Türk vatandaşlığına alınma talebinde bulunan kişiler hakkında İçişleri Bakanlığınca istenilen mal varlığı araştırması işlemlerini yürütmek,
- Hazineye intikal eden veya genel bütçeli kuruluşlarca tasfiye amacıyla Bakanlığa devredilen taşitlardan kullanımı uygun görülenlerin tahsis işlemlerini yürütmek.

2.8. İdari Davalar

İdari davalara ilişkin aşağıdaki çalışmalar yapılmaktadır.

1) Devlet mallarının elde edilmesi, idaresi, elden çıkarılması, korunması, gözetimi, kayıt, envanter ve istatistiki verilerinin tutulması ve mevzuatta sayılan diğer benzeri konular hakkında Bakanlığımız (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) merkez veya taşra teşkilatı tarafından yapılan idarî işlemler ve eylemler hakkında;

a) Bu işlemlerin yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden hukuka aykırı oldukları iddiasıyla iptalleri için menfaatlerinin ihlâl edildiğini iddia eden gerçek ve tüzel kişiler tarafından Bakanlığımıza (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) karşı idari yargı mahkemelerinde açılan iptal davalarında,

b) Bu idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel haklarının doğrudan muhtel olduğunu iddia eden gerçek ve tüzel kişiler tarafından Bakanlığımıza (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) karşı idari yargı mahkemelerinde açılan tam yargı davalarında,

c) Ayrıca, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan hertürlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin olarak ilgilileri tarafından Bakanlığımıza (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) karşı idari yargı mahkemelerinde açılan iptal ve tam yargı davalarında, Bakanlığımızı (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) temsilen görevli ve yetkili idari yargı mahkemeleri nezdinde gerekli savunma, itiraz, kanun yollarına başvurulması işlemleriyle bunlara ilişkin diğer işlemlerin yürütülmesi.

2) Yukarıda belirtilen faaliyetler dışında kalan ve bu faaliyetlerin hazırlığı mahiyetinde olan idari yargılama sürecine ilişkin evraklarla ilgili olarak Genel Müdürlüğümüzce hazırlanan birinci savunma, ikinci savunma, ara kararlara cevap, ek beyan, davanın ihbarı, bilirkişi raporlarına itiraz, yürütmenin durdurulması kararına itiraz, temyiz, itiraz ve karar düzeltme dilekçeleri ile bu konularda savunma hazırlanması, görüş oluşturulması, belge, bilgi ve delillerin hazırlanarak bu konudaki yetkili ve görevli idari yargı mercilerine gönderilmesi işlemlerini yapmak.

Tablo 28: İdari Davaların Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Yeni Açılan Dava Adedi	Lehe Sonuçlanan Dava Adedi	Aleyhe Sonuçlanan Dava Adedi	Kismen Lehe Kismen Aleyhe Sonuçlanan Dava Adedi
2020	269	108	18	3
2021	314	136	23	5
2022	256	224	24	12
2023	367	298	19	9
2024	307	290	12	5

2.9- Taşınmaz Geliştirme İşlemleri

Şehirlerimizin doğal afetlere dayanıklı ve daha sağlıklı alanlara dönüştürülmesi için rezerv yapı/riskli alan ve toplu konut yapılmak üzere arsa üretim alanı ilan edilen veya küçük sanayi sitesi yapılmak üzere planlanan Hazine taşınmazları uygulayıcı kuruluşların kullanımına bırakılarak önemli bir destek sağlanmıştır.

2.9.1 Rezerv Yapı Alanı Olarak Tahsis Edilen Taşınmazlar:

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin desteklenmesi amacıyla, rezerv yapı/riskli alan ve toplu konut yapılmak üzere arsa üretim alanı ilan edilen Hazine taşınmazları uygulayıcı kuruluşların kullanımına bırakılmaktadır.

Böylece, şehirlerimizin daha sağlıklı alanlara dönüştürülmesi amacıyla arazi stoku oluşturulmasında taşınmaz desteği sağlanmaktadır.

Bu kapsamda, kentsel dönüşüm için, rezerv yapı alanı olarak; **71 milyon m² yüzölçümlü** taşınmaz Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devir edilmiştir.

2.9.2 1164 Sayılı Kanun Kapsamında TOKİ Başkanlığına Devredilen Taşınmazlar:

Gecekondu bölgeleri ile afet riski altındaki bölgelerde yaşayan vatandaşlarımıza güvenilir, yaşanabilir ve sürdürülebilir koşullar sunmaya yönelik kentlerimizin daha planlı ve sağlıklı alanlara dönüştürülmesi amacıyla kentsel dönüşüm projelerinde faaliyet gösterilmek üzere yetkilendirilen Toplu Konut İdaresi Başkanlığına taşınmaz desteği sağlamaya devam edilmiş ve şehirlerimizde çeşitli sosyal ve kültürel donatılar da barındıran yeni yaşam alanları oluşturulmasına büyük katkı sağlanmıştır.

2.9.2.1 6 Şubat Kahramanmaraş İli Merkezli Meydana Gelen Deprem Afeti Kapsamında;

Bilindiği üzere Kahramanmaraş ve çevre illerde 06/02/2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde, depremden etkilenen Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde 08/02/2023 tarihli ve 6785 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile OHAL ilan edilmesine karar verilmiş olup, ayrıca Elazığ, Bingöl, Kayseri, Mardin, Tunceli, Niğde ve Batman illerinin tamamı ile Sivas İlinin Gürün İlçesi Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından Genel Hayata Etkili Afet Bölgesi ilan edilmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş İli merkezli meydana gelen deprem afeti neticesinde, bölgede etkilenen 10 il ve genel hayata etkili afet bölgesi ilan edilen diğer illerimizde yer alan bazı alanlar geçici ve kesin iskân alanı ilan edilmiş, bu alanlarda bulunan taşınmazların 7452 sayılı Kanun kapsamında afet konutu yapılmak üzere devri değerlendirilmiştir.

7452 Sayılı Kanun kapsamında, mülkiyeti Hazineye ait toplam yüzölçümü **6 milyon m²** **110 adet taşınmazın**, **64.702,00 m² yüzölçümlü tescil harici alanının ve yaklaşık 5,8 milyon m² yüzölçümlü taşınmazın Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri** gerçekleştirilmiştir..

2.9.2.2 İlk Evim Arsa ve Sosyal Konut Projeleri Kapsamında Devredilen Taşınmazlar:

Dar gelirli vatandaşlarımızın konut ihtiyacını karşılamak için başlatılan ilk evim arsa projesi kapsamında alt yapısı hazır, planları tamamlanmış ve proje tipleri devlet tarafından belirlenecek yaşam alanları oluşturulmak amacıyla Hazine taşınmazları vatandaşlarımızın hizmetine sunulmaktadır.

- İlk Evim Arsa Projesi kapsamında; yaklaşık **9,4 milyon m² yüzölçümlü 656 adet** taşınmazın,

- Sosyal Konut Projesi kapsamında; yaklaşık **4,2 milyon m² yüzölçümlü 273 adet** taşınmazın,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri uygun görülmüştür.

6 Şubat Kahramanmaraş İli Merkezli Meydana Gelen Deprem Afeti Kapsamında Köy Ve Kırsal Yerleşim Alanı İlan Edilen Alanlar:

7452 Sayılı Kanun kapsamında köy ve kırsal yerleşim alanı olarak belirlenen alanlarda mülkiyeti Hazineye ait **7,1 milyon m² yüzölçümlü 411 adet taşınmazın**, yaklaşık **5,1 milyon m² yüzölçümlü tescil harici alanın ve yaklaşık 10 milyon m² yüzölçümlü 250 adet mera vasıflı taşınmazın** afet konutu yapılmak üzere İçişleri Bakanlığına (AFAD) tahsisi uygun görülmüştür.



3- ELDEN ÇIKARMA FAALİYETLERİ

Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili değişik kanunlarda hükümler bulunmakla birlikte, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 18.07.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin genel hükümler yer almaktadır. Elden çıkarma faaliyetleri kapsamında Hazineye ait taşınmazların satışı, devredilmesi ve terk işlemleri yapılmaktadır.

3.1. Satış İşlemleri

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun "Taşınır ve Taşınmaz Satışı" başlıklı 46 ncı maddesinde "Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir. Satış bedelleri genel bütçeye gelir kaydedilir. Diğer kamu idarelerine ait taşınır ve taşınmazların elden çıkarılması kanunlarında ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen yetkili organlarının kararıyla mümkündür. Merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin taşınmazlarından değeri her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen sınırın üzerinde olanlar, Cumhurbaşkanı kararıyla satılır." hükmü yer almaktadır.

10.07.2018 tarih ve 30474 sayısı ile Resmi Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 101 nci maddesinin (b) bendinde Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı işlemlerini yapmaya yetkili olan kurumun Genel Müdürlüğümüz olduğu belirtilmiştir.

Satış işlemleri; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu dışında bu Kanuna istinaden düzenlenen ve 19.06.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.07.2007 tarihinde yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde yürütülmektedir.

Bahsi geçen mevzuat çerçevesinde satışı yapılan taşınmazlara ilişkin istatistiki bilgi aşağıda yer almaktadır.

Tablo 29: Satışı Yapılan Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı*

Satış Yılı	Satış Adedi	Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)
2020	5.780	17.397.563
2021	10.043	25.825.000
2022	10.113	31.617.000
2023	10.371	30.317.734
2024	10.427	22.944.731

* 2B ve tarım arazileri satışları dâhil değildir.

Hazineye ait taşınmazlar re'sen veya talep üzerine ihaleye çıkarılabilmektedir. Satın alma talepleri; il, ilçe, mevki, pafta, ada, parsel numarasının belirtildiği bir dilekçeyle il merkezinde bulunan taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine, ilçelerde ise Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliğine başvurulabilmektedir.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan, herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan ve hukuken ihaleye çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan taşınmazlar satışa çıkarılabilmektedir.

Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar, kıyıda kalan taşınmazlar, ormanlar, meralar, kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar, imar planı ile kullanım amacı kamu hizmeti niteliği taşıyan taşınmazlar (park, yeşil alan, resmi kurum alanı vb.) ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ancak nazım veya uygulama imar planı dışında (plansız alanda) kalan taşınmazlar satılamamaktadır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar, ihaleye çıkarılırken tespit edilen tahmini bedel, taşınmazın bulunduğu yerdeki piyasa alım satım rayici dikkate alınarak tespit ve takdir edilmektedir.

Taşınmaz satışlarında, tahmin edilen bedeli her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda **“açık teklif usulü”** bu sınırı geçenlerde ise **“kapalı teklif usulü”** uygulanmaktadır.

Satış işleminin yapılmasını müteakip komisyon tarafından alınan geçici ihale kararı, ihalenin yapıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde ihale bedeline göre ilgili ita amirinin onay veya ret kararı ile kesinleşir.

Kesinleşen ihale kararı kendisine tebliğ edilen istekli, 15 gün içerisinde taşınmazın satış bedelini idareye yatırarak taşınmazın tapusu istekli adına tescil edilebilmektedir.

Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde şeffaflık ve rekabetin sağlanması amacıyla; İdarece belirlenen veya gerçek/tüzel kişiler tarafından talep edilen ve satılması uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilmektedir.

İlan edilen taşınmazlar ilgili belediye başkanlıkları, ticaret ve sanayi odaları ile ziraat odalarına da bildirilmekte; ilan edilen bu taşınmazlardan köy ve belde sınırları içerisinde bulunanlar aynı süre içerisinde ilgili köy ve belde uygun görülen vasıtalarla duyurulmaktadır.

Hazine taşınmazlarını satın alma talebinde bulunmak isteyen vatandaşlarımız Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri bünyesindeki Milli Emlak Daire Başkanlıkları/ Müdürlükleri ve ilçelerde Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliklerine başvuruda bulunabilecekleri gibi Milli Emlak Genel Müdürlüğünün web sitesi (**www.milliemlak.gov.tr**) üzerinden yayımlanmakta olan taşınmazlara elektronik olarak da başvurabilmektedirler.

3.1.1. Özel Kanunlara Göre Yapılan Satış İşlemleri

Yukarıda belirtilen yasal düzenlemelerin yanında birçok özel düzenleme ile de taşınmaz satışı yapılmaktadır. Bunlara örnek olarak 2942, 4562, 3385, 1164, 189, 3646, 5279, 5393, 4721 sayılı Kanunlar sayılabilir.

3.1.1.1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu Maddesine Göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Yapılan Satış İşlemleri

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi kapsamında; kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumuna rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilmektedir.

Anılan madde hükmüne istinaden yapılan uygulamalarda, kurumların taleplerinin kuruluş kanunları ile belirlenmiş zorunlu görevlerinin kamu hizmeti niteliği taşıyor olması gerekmektedir.

Ayrıca satış işlemi ile birlikte taşınmazın tapu kütüğüne, satış amacı dışında kullanılamayacağı yönünde şerh düşülmektedir.

3.1.1.2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 72 inci Maddesine Göre Kamu Yararına Çalışan Derneklere Satış İşlemleri

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar, kamu yararına çalışan dernek statüsü kazandırılmış derneklere, *(kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere)* satış tarihindeki alım satım rayiçi dikkate alınarak doğrudan satılabilmektedir.

Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüğüne de satış amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağına dair şerh konulmaktadır.

Beş yıl içerisinde kuruluş amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar satış bedeli üzerinden Hazinece geri alınmaktadır.



– SATIŞ İŞLEMLERİ

Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde şeffaflık ve rekabetin sağlanması amacıyla; İdarece belirlenen veya gerçek/tüzel kişiler tarafından talep edilen ve satılması uygun görülen taşınmazlar, İdarenin internet sayfasında ve uygun görülen diğer şekillerle 30 gün süreyle ilan edilmektedir.

3.1.1.3. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Harca Esas Değer Üzerinden Satış İşlemleri

4562 sayılı Kanun uyarınca, Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca yer seçimi kesinleşen alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlar, organize sanayi bölgesi olarak kullanılmak amacıyla anılan Kanuna göre oluşturulan Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine harca esas değer üzerinden satılabilmektedir.

3.1.1.4. 233 Sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 54 üncü maddesinin 3 üncü bendine Göre Satış İşlemleri

Kamu iktisadi teşebbüslerinin talebi ve Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın görüşü üzerine; Bakanlığımızca uygun görülmesi halinde, belirlenecek rayiç bedeli üzerinden Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların; kamu iktisadi teşebbüsleri, müesseseler ve bağlı ortaklıklara sermaye olarak konulması, ödenmemiş sermayelerine mahsup edilmesi veya sermaye artırımına ilişkin taahhütlerin karşılanmasında kullanılmak üzere mülkiyetlerinin bunlara devri yapılabilmektedir.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden ve satış amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak kaydıyla kamu iktisadi teşebbüslerine doğrudan satılabilmektedir.

3.1.1.5. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Satış İşlemleri

3.1.1.5.1. Rayiç Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesine göre Hazineye ait taşınmazların;

· Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

· Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,

· Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,

· Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metrekareye kadar olanları kullanıcılarına,

- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,
- Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Tapudaki kayıtlarında, tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki bu fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, (bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlarda dâhil), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

Rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı yapılmaktadır.

3.1.1.5.2. Belediyelere Satış Amaçlı Devir İşlemleri

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmektedir. Bu taşınmazlar belediyelerce satılarak satış bedelleri alıcıları tarafından Defterdarlıklarca belirlenen saymanlık hesaplarına yatırılmaktadır.

2024 yılında Genel Müdürlüğümüzce, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre Hazineye ait **491 adet taşınmazın** belediyeye devredilmesi için Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talimat verilmiştir.

3.1.1.5.3. Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecek Hazineye ait taşınmazlar açıklanmıştır. Harca esas değer kavramı; 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde tanımlanmıştır. Bu maddeye göre, Kanunda sözü edilen **kayıtlı değer veya emlâk vergisi değeri deyimi**; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade etmektedir.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre Hazineye ait taşınmazlar;

- Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere, bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,
- Borsa yapılmak üzere, ticaret borsalarına,
- Serbest Bölge olarak kullanılmak üzere (bu amaçla daha önce tahsisi yapılan yerler de dahil) kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Teknoloji geliştirme bölgelerinde, yönetici şirkete,

· 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı Kanunla değişik 73 üncü maddesinin altıncı fıkrası gereğince; kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan Hazine taşınmazlarının (eğitim ve sağlık alanları hariç) büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri için talep edilmesi halinde; büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediyesinin talebinin bulunmaması durumunda ilgili belediyelere,

492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değeri üzerinden satılmaktadır.

3.1.1.6. 6441 sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının Serbestleştirilmesi Hakkında Kanuna Göre TCDD'ye Devir İşlemleri

6461 sayılı Kanunun 7 nci maddesinde; Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan ve TCDD'ye tahsis edilen veya kullanımına bırakılan ya da TCDD tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan Bakanlığımızca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar ile özel mevzuat hükümlerine göre tescili mümkün olmayanlar ve ormanlar hariç olmak üzere; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan TCDD'nin görev ve faaliyetlerinde kullanılmakta olup Bakanlığımızca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanların, TCDD'nin talebi üzerine, Bakanlığımızca Hazine adına tescil edildikten sonra üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, TCDD'nin görev ve faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlığımızca emlak vergisine esas metrekare birim değeri üzerinden ödenmemiş sermayesine mahsuben TCDD'ye devredileceği belirtilmiştir.



– TCDD'YE DEVİR

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan TCDD'nin görev ve faaliyetlerinde kullanılmakta olup Bakanlığımızca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanların, TCDD'nin talebi üzerine, Bakanlığımızca Hazine adına tescil edildikten sonra üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, TCDD'nin görev ve faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlığımızca emlak vergisine esas metrekare birim değeri üzerinden ödenmemiş sermayesine mahsuben TCDD'ye devredilmektedir.

Tablo 30: 2024 Yılında Özel Kanunlar Uyarınca Satışı Yapılmak Üzere Satış Talimatı Verilen Hazine Taşınmazlarının Yasal Dayanaklarına Göre Dağılımı

SATIŞ TÜRÜ	YASAL DAYANAĞI	TAŞINMAZ ADEDİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIŞ BEDELİ (TL)
İrtifak Hakkı Lehtarlarına Satış	4706/4.1. fıkrasının (b)	24	1.997.592	2.227.962.555
Hissedara Satış	4706/4.1. fıkrasının (c)	176	243.746	1.788.711.140
3294 Sayılı Sosyal Yardımlaşma Ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Satış	4706/4.1. fıkrasının (e)	1	1.528	18.337.560
Tapu Kayıtlarında Tapu Fazlalıklarının Hazineye Ait Olduğuna İlişkin Şerh Bulunan Taşınmazlardaki Fazlalıkların, Tapu Malikine Veya Mirasçılarına Satışı	4706/4.1. fıkrasının (g)	7	22.017	124.034.725
Ticaret Borsalarına Satış	4706/4.3. fıkrası	1	1.000	1.539.835
Kamu Hizmeti Amaçlı Kamu Kurumlarına Satış	2942/30	19	98.012	72.909.060
Organize Sanayi Bölgesine Satış	4562/4	302	19.791.594	174.819.477
Kit'lere Satış	233 KHK/54.md	104	1.090.820	71.133.273
Kentsel Dönüşüm Amaçlı Satış	5393/73	2	48.129	438.938
Belediyelere Satış Amaçlı Bedelsiz Devir	4706/5	491	976.994	0
TOPLAM		1.127	24.271.433	4.479.886.563



— ÖZEL KANUNLARA GÖRE YAPILAN SATIŞ İŞLEMLERİ

Yukarıda belirtilen yasal düzenlemelerin yanında birçok özel düzenleme ile de taşınmaz satışı yapılmaktadır. Bunlara örnek olarak 2942, 4562, 3385, 1164, 189, 3646, 5279, 5393, 4721 sayılı Kanunlar sayılabilir.

3.1.1.7. İzale-i Şuyû Yoluyla Satış İşlemleri

Hazine tarafından iştirak edilen izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) ihalelerinin sonuçlarını içeren istatistiklere aşağıda verilmiştir.

Tablo 31: 2024 Yılında Yapılan İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları

İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları	Adet	Oran
Şahıslar Üzerinde Kalan İhale Miktarı	57	64,77%
Hazine Üzerinde Kalan İhale Miktarı	16	18,18%
Gerçekleşmeyen İhale Miktarı	15	17,05%
Toplam İhale Talimatı	88	100,00%

Tablo 32: 2020-2024 Yılında Yapılan İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları

Yıllar	Şahıslar Üzerinde Kalan İhale Miktarı	Hazine Üzerinde Kalan İhale Miktarı	Gerçekleşmeyen İhale Miktarı	Toplam
2020	17	6	3	26
2021	23	3	1	27
2022	57	9	3	69
2023	47	7	3	57
2024	57	16	15	88



3.1.2. 2/B Taşınmazlarının Değerlendirilmesi İşlemleri

19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında 2/B taşınmazlarının değerlendirilmesi işlemleri devam etmektedir.

Bu kapsamda, **986 bin hak sahibine 689 bin adet taşınmazın satış işlemi** 2024 yılı sonu itibariyle gerçekleştirilmiştir.

Bu taşınmazların **toplam rayiç bedeli 44 milyar TL**, toplam satış bedeli ise **26 milyar TL'dir**.

Bu bedelin **16,9 milyar TL'si tahsil edilmiş**, geri kalan kısmı ise taksitler halinde ödenmektedir.

2024 yılında toplam **37 bin adet 2/B taşınmazının 57 bin hak sahibine** satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

2024 yılı içerisinde 2/B taşınmaz satış geliri olarak **3 milyar 530 milyon TL tahsil edilmiştir**.

Tahsil edilen bu tutarın yaklaşık **106 milyon TL'si Vakıflar Genel Müdürlüğüne** aktarılmış olup, **519 milyon TL'si Bakanlığımıza özel gelir** olarak kaydedilmiştir.





1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



2/B ARAZİLERİNDE MÜLKİYET SORUNLARINI ÇÖZÜYORUZ

- 986 bin hak sahibine,
- 689 bin adet taşınmaz satışı,
- 26 milyar TL gelir,
- 16 milyar 900 milyon TL tahsilat.

www.milliemlak.gov.tr

3.1.3. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış İşlemleri

3.1.3.1. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları dışında bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemleri

6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinde Hazineye ait tarım arazilerinin satışı düzenlenmiştir.

6292 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait tarım arazileri ve bu araziler üzerindeki tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konutlar; kullanım şartı aranmaksızın paydaşlarına, 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri taşınmazı kiralamış olan ve halen kira sözleşmesinin devam eden kiracılarına, yine 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçlı kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcılarına doğrudan (ihaleye çıkılmadan) satılmaktadır.

Bu kapsamda, son başvuru tarihi itibarıyla **433 bin adet başvuru** yapılmış olup, bunlardan yaklaşık 140 bin'i Kanunda belirtilen şartları sağlamamaları nedeniyle reddedilmiştir. Kalan 290 bin adet başvurunun değerlendirilme işlemleri devam etmektedir.

6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 26/04/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 2024 yılı sonu itibarıyla **79 bin adet taşınmazın 104 bin hak sahibine satış işlemi** gerçekleştirilmiş olup, 2024 yılı sonu itibarıyla satışı gerçekleştirilen taşınmazların toplam satış bedeli **6 milyar 685 milyon TL'** dir.

6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesine göre Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinde **2024 yılında 4 bin 891 adet taşınmazın 6 bin 782 hak sahibine satış işlemi** gerçekleştirilmiştir.

2024 yılı içinde satışı yapılan taşınmazların toplam satış bedeli **1 milyar 825 milyon TL** olup, bu bedelin **878 milyon TL' si tahsil edilmiştir**. Tahsil edilen bu tutarın yaklaşık **26 milyon TL' si Vakıflar Genel Müdürlüğüne** aktarılmış olup, yaklaşık **129 milyon TL' si Bakanlığımıza özel gelir** olarak kaydedilmiştir.

3.1.3.2. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemleri

4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasında Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışı düzenlenmiştir.

4706 sayılı Kanun kapsamında, 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazileri; 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından bu arazileri doğrudan satın almak için süresi içinde başvuruda bulunan ve tespit ve tebliğ edilen rayiç bedeli itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul eden hak sahiplerine satılmaktadır.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



TARIM ARAZİLERİNİN HAK SAHİPLERİNE SATIŞINA DEVAM EDİYORUZ

- 128 bin hak sahibine,
- 95 bin adet taşınmaz satışı,
 - 9,7 milyar TL gelir,
 - 4 milyar TL tahsilat.

www.milliemlak.gov.tr

Bu kapsamda, son başvuru tarihi itibarıyla 136 bin adet başvuru yapılmış olup, bunlardan yaklaşık 40 bin'i Kanunda belirtilen şartları sağlamamaları nedeniyle reddedilmiştir. Kalan 95 bin adet başvurunun değerlendirilme işlemleri devam etmektedir.

26/04/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 2024 yılı sonu itibarıyla toplam **14 bin adet taşınmazın 21 bin hak sahibine satış işlemi** gerçekleştirilmiş olup, 2024 yılı sonu itibarıyla satışı gerçekleştirilen taşınmazların toplam **satış bedeli 3 milyar 46 milyon TL'dir**. Bu bedelin **1 milyar 202 milyon TL'si** tahsil edilmiş, geri kalan kısmı ise taksitler halinde ödenmektedir.

4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasına göre Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinde 2024 yılında **2.000 adet taşınmazın 3 bin hak sahibine satış işlemi** gerçekleştirilmiştir.

2024 yılı içinde satışı yapılan taşınmazların toplam satış bedeli **1 milyar 446 milyon TL olup, bu bedelin 552 milyon TL' si tahsil edilmiştir**.

3.1.4. Kamu Konutlarının Satış İşlemleri

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 4 üncü maddesine 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanununun 58 inci maddesiyle eklenen beş ilâ onbirinci fıkralarında, kamu konutlarının ekonomiye kazandırılması düzenlenmiştir.

Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılanlar hariç olmak üzere, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutlarının ekonomiye kazandırılması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda, **toplam satış ihale bedeli 6 milyar 281 milyon TL olan 12.650 adet kamu konutunun satışı tamamlanmış olup 3 milyar 700 milyon TL tahsil edilmiştir**.

Kamu konutlarının satışı işlemlerinde **2024 yılında 527 adet taşınmazın satış işlemi gerçekleştirilmiş** ve satışı yapılan taşınmazların toplam satış bedeli **1 milyar 803 milyon TL olup, bu bedelin 450 milyon TL' si tahsil edilmiştir**.

3.1.5. Arsa (Hazine Taşınmazları) Karşılığında Okul Yapımı İşlemleri (AKOY)

Eğitim kalitesinin arttırılmasına yönelik çalışmalar kapsamında, ikili öğretimin tamamen kaldırılması ve okul öncesi eğitimin kademeli olarak zorunlu hale getirilmesi kararlaştırılmış ve Milli Eğitim Bakanlığınca okul ihtiyacının karşılanması hedeflendiği illerdeki eğitim-öğretim faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yerine getirilebilmesi için Milli Eğitim Bakanlığı ve Bakanlığımız tarafından yürütülen ortak çalışma sonucunda; ihtiyaç duyulan okul inşaatlarının arsa (Hazine taşınmazları) karşılığı inşaat yöntemiyle yaptırılmasına ve karşılığında yüklenicilere Hazine taşınmazlarının verilmesine ilişkin projenin hayata geçirilmesine karar verilmiştir.

Bu amaçla, Milli Eğitim Bakanlığınca okulların yapılacağı taşınmazlar ile proje ve maliyet bedelleri bildirilen okulların yaptırılması karşılığında bu okulların maliyet bedellerini karşılayacak miktarda yüklenicilere devredilecek Hazine taşınmazları Bakanlığımızca belirlenmektedir.

3.2. Terk İşlemleri

3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesine göre imar planlarında genel hizmetlere (yol, park, otopark, v.b.) ayrılan alanlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde bedelsiz olarak kamunun kullanımına terk edilmesi için, 203 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre terk talimatı verilmiştir. 2020 – 2024 yılları içinde yapılan terkler, terk edildiği hizmet sınıfına göre sınıflandırılmıştır.

Tablo 33: 2020-2024 Yıllarında 3194 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi Uyarınca Terk Talimatı Verilen Taşınmazlar

YIL	ADET	TAŞINMAZIN TERK AMACI					TOPLAM (m ²)
		YOL (m ²)	PARK-ÇOCUK PARKI (m ²)	YEŞİL ALAN (m ²)	OTOPARK (m ²)	DİĞER (m ²)	
2020	181	404.590	135.190	452	6.382	24.922	571.535
2021	94	517.837	96.916	662	789	36.043	652.247
2022	81	238.386	80.459	9.127	268	7.899	336.140
2023	110	285.286	111.304	-	121	8.206	404.917
2024	52	152.765	27.219	-	-	2.365	182.349
TOPLAM	518	1.598.865	451.087	10.241	7.560	79.435	2.147.187

4. MEVZUAT FAALİYETLERİ

4.1. Kanun çalışmaları:

1- 24/10/2024 tarihli ve 7529 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa eklenen ek madde ile sınırları Kanuna ekli kroki ve listede yer alan alanla sınırlı olmak üzere organize sanayi bölgesi kurulmasına ve bu alandaki Hazine taşınmazlarına yönelik bazı düzenlemelere yer verilmiş olup bu Kanun 30/10/2024 tarihli ve 32707 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2- 7/11/2024 tarihli ve 7531 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 13/10/1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun ek 14 üncü maddesinde; buluntu olması nedeniyle veya trafikten men edilerek alıkonulan ve yediemin otoparklarında bulunan araçların satış usulünün yeniden belirlenmesine ve bu araçların satışından elde edilen tutarın ödenmesine yönelik düzenlemeler yapılmış ve bu Kanun 14/11/2024 tarihli ve 32722 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.2- Yönetmelik çalışmaları:

1- 5661 sayılı Kanunda ve 652 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede yapılan değişikliklerin Yönetmeliğe aktarılmasına yönelik olarak Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim Ve Yurt Faaliyetleri İçin Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmelikte değişiklik yapılmış ve bu Yönetmelik 28/3/2024 tarihli ve 32503 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.3- Tebliğ çalışmaları:

1- 27/12/2024 tarihli ve 32765 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 419 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile; 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ile 16/7/1984 tarihli ve 84/8345 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Kamu Konutları Yönetmeliği kapsamındaki kamu konutlarının 2024 yılı aylık kira bedellerinin tespitine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.



— MEVZUAT DÜZENLEMELERİNE DEVAM EDİYORUZ

Bakanlığımızın teşkilat ve görevleri hakkındaki 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 543 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesi ile Genel Müdürlüğümüze verilen yetki ve görevlerden, bu maddenin (I) bendinde belirtilen “Kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mal edinme ve yönetimine ilişkin olarak hazırlayacakları kanun, tüzük ve yönetmelik tasarıları hakkında görüş bildirmek” görev ve yetkisi kapsamındaki çalışmalara devam edilmiştir.

5- DENETİM VE DEĞERLEME FAALİYETLERİ

Devletin sahip olduğu malların en iyi şekilde yönetilmesi, kamu malları ile kamu idarelerine ait taşınmazlara ilişkin yönetim esaslarının belirlenebilmesi ve Hazinesinin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların geliştirilmesi ve değerlendirilmesine yön verilmesi bu malların etkin bir denetlenme sürecinden geçirilmesi suretiyle gerçekleştirilebilmektedir.

Denetim faaliyetleri dışında, mevcut işleyişte aksayan yönlerin belirlenmesi ve bunlara ilişkin çözüm önerileri oluşturulması amacıyla görüş ve öneri sunulması çalışmaları yapılmaktadır. Genel Müdürlüğümüz görev alanına giren konulara ilişkin Sayıştay Denetçileri tarafından düzenlenen "Denetim Raporları" ile İç Denetçiler tarafından düzenlenen Denetim ve İnceleme Raporlarında yer alan hususların izlenmesi ve aksaklıkların mevzuat çerçevesinde giderilmesi yönündeki çalışmalar da yürütülmektedir.

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 64 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 4'üncü maddesiyle, Kararnamenin 101'inci maddesinin "I" bendi "teşkilat ve görev alanına giren konularda denetmenleri aracılığıyla teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma yapmak ve bu işlerin yürütülmesi amacıyla uygun görülen büyük il merkezlerinde bölge düzeyinde denetim yapmak üzere denetim grupları kurmak" şeklinde düzenlenmiştir.

Bu düzenleme kapsamında 2020-2021 yıllarında toplam 16, 2022 yılında toplam 53, 2023 yılında toplam 60, 2024 yılında toplam 83 görevlendirme yapılmıştır.

Milli Emlak Denetmen Yardımcılarının mesleğe alınmaları, giriş sınavları, yetiştirilmeleri, yeterlik sınavları ile Milli Emlak Denetmenleri ve Milli Emlak Denetmen Yardımcılarının görevleri, yetkileri, sorumlulukları ve atamaları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "Milli Emlak Denetmenliği Yönetmeliği" hazırlanarak 07/10/2021 tarihli ve 31621 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Yönetmeliğin 48. maddesine dayanılarak "Milli Emlak Denetmenleri Denetim, Teftiş, İnceleme ve Soruşturma Yönergesi" hazırlanmıştır.

Tablo 34: Teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma ile görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Raporların Yıllara Göre Dağılımı

Yılı	Ön İnceleme Raporları	İnceleme Raporları	Değerleme Raporları	Araştırma Raporu	Disiplin Soruşturması	Tevdi Raporu	Denetim Raporu	Cevaplı Rapor	Genel Kuruluş Raporu	Toplam
2020	50	791	350	72	44	2	4	2	0	1.315
2021	28	807	381	89	29	1	5	2	1	1.343
2022	35	831	358	40	27	1	2	2	1	1.297
2023	35	798	238	44	21	0	8	0	0	1.144
2024	23	723	175	39	23	0	6	4	0	993
Toplam	171	3.950	1.502	284	144	4	25	10	2	6.092

5.1. Taşınmaz Değerleme Faaliyetleri

5.1.1 Değerleme Faaliyetleri:

Tablo 35: Görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Değerleme Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı

Yıl	Rapor Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Yüzölçümü (m ²)
2021	7	13	531.782,78
2022	16	29	472.809,79
2023	29	58	3.625.746,69
2024	17	37	2.619.522,69

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne yapılan başvurulara ilişkin, Adalet Bakanlığının (İnsan Hakları Tazminat Komisyonu Başkanlığı) değerlendirmelerine esas olmak üzere, başvurulara konu taşınmazların rayiç değerlerinin uluslararası değerlendirme standartlarına göre belirlenmesi işlemleri görevlendirilen Milli Emlak Denetmenleri tarafından yürütülmektedir. Bu kapsamda değerlendirme raporu düzenlenmesi için 2021 yılı içerisinde 1, 2022 yılı içerisinde 5 görevlendirme yapılmıştır. 2023 yılında bu yönde bir talep gelmemiştir. 2024 yılı içerisinde 1 görevlendirme yapılmıştır.



—DENETİM

64 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 4'üncü maddesiyle, Kararnamenin 101'inci maddesinin "I" bendi "teşkilat ve görev alanına giren konularda denetmenleri aracılığıyla teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma yapmak ve bu işlerin yürütülmesi amacıyla uygun görülen büyük il merkezlerinde bölge düzeyinde denetim yapmak üzere denetim grupları kurmak" şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme kapsamında 2020-2021 yıllarında toplam 16, 2022 yılında toplam 53, 2024 yılında toplam 60 görevlendirme yapılmıştır.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



4. Bölüm

Kurumsal Kabiliyet ve Kapasitenin Değerlendirilmesi

2024 Yılı Faaliyet Raporu

IV- KURUMSAL KABİLİYET ve KAPASİTENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A- ÜSTÜNLÜKLER

- Hazine taşınmazlarının ekonomik bir varlık olarak öneminin artması
- Cumhurbaşkanlığı Yönetim Sistemi ile taşınmaz yönetimi alanında kurumlar arasında daha etkin koordinasyon
- Ülke çapında yaygın teşkilat ağı
- Genel Müdürlük içerisinde ihtisas dairelerinin varlığı
- Merkez ve Yerel Teşkilat arasında güçlü koordinasyon
- Taşra teşkilatının uygulama kabiliyeti
- Genç ve dinamik insan kaynakları yapısı
- Bilişim teknolojilerinden üst seviyede yararlanılması
- Kurumsal tecrübe ve birikim
- Basın ve tanıtım faaliyetlerinden etkin olarak yararlanılması

B- ZAYIFLIKLAR

- Taşınmaz piyasasının güncel ekonomik koşullarla doğrudan etkileşimi
- Taşınmaz mülkiyetine ilişkin geçmişten gelen sorunların bulunması
- Personel sayısının yetersizliği
- Kurumlar arası bilgi işlem sistemleri arasında entegrasyon eksikliği

C- DEĞERLENDİRME

Raporun “Amaç ve Hedefler” bölümünde de yer aldığı gibi, Genel Müdürlüğümüzce; yıllık programlar, Orta Vadeli Program, Orta Vadeli Mali Plan ve hükümet programlarında öngörülen temel amaç, hedef, politika ve öncelikler esas alınarak, stratejik amaç ve hedeflerimiz doğrultusunda, Hazineye ait taşınmazların etkin, etkili ve ekonomik yönetilmesi amacıyla kamu kurumlarının ihtiyaçlarının karşılanması ve atıl taşınmazların ekonomiye kazandırılmasına yönelik çalışmalara önümüzdeki dönemlerde de devam edilecektir.



— DEĞERLENDİRME

Yıllık programlar, Orta Vadeli Program, Orta Vadeli Mali Plan ve hükümet programlarında öngörülen temel amaç, hedef, politika ve öncelikler esas alınarak, stratejik amaç ve hedeflerimiz doğrultusunda, Hazineye ait taşınmazların etkin, etkili ve ekonomik yönetilmesi amacıyla kamu kurumlarının ihtiyaçlarının karşılanması ve atıl taşınmazların ekonomiye kazandırılmasına yönelik çalışmalara önümüzdeki dönemlerde de devam edilecektir.





1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



5. Bölüm Öneri ve Tedbirler

2024 Yılı Faaliyet Raporu

V- ÖNERİ VE TEDBİRLER

A- ÖNERİ VE TEDBİRLER

Genel Müdürlüğümüz çalışmaları ile ilgili öneri ve tedbirler aşağıdaki başlıklarda özetlenebilir.

● Hazine ile vatandaşlarımız arasındaki mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik uygulamalara devam edilecektir. 2B arazileri ile Hazineye ait tarım arazileri başta olmak üzere imar uygulamaları ve benzeri nedenlerle Hazine ile hisseli hale gelen taşınmazların hissedarlarına ve tapu fazlalıklarının maliklerine satışına devam edilecektir.

● Ülkemizde yetiştirilme potansiyeli bulunan ürünlerin ithalatının azaltılarak yerli üretiminin desteklenmesi amacıyla; hayvancılık faaliyetleri ile başta ceviz, badem ve antepfıstığı olmak üzere ağaçlandırma faaliyetlerini, ilaç ve kozmetik sektöründe yaygın olarak kullanılan tıbbi, aromatik ve süs bitkilerinin yetiştirilmesini teşvik etmek üzere Hazine taşınmazları arz edilmeye devam edilecektir.

● İklim değişikliği ile mücadele kapsamında çevre dostu enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması amacıyla hayata geçirilen proje kapsamında belirlenecek tarımsal üretime uygun olmayan atıl Hazine taşınmazları üzerinde güneş enerjisi ve rüzgar enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapılması sağlanacaktır.

● Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin desteklenmesi ve şehirlerimizin doğal afetlere dayanıklı, daha sağlıklı alanlara dönüştürülmesinde Hazine taşınmaz desteği sağlanacaktır.

● Özel sektör öncülüğünde üretime dayalı sürdürülebilir büyümenin desteklenmesi amacıyla yürürlüğe konulan teşvik tedbirleri kapsamında Hazine taşınmazları bölgesel koşullar göz önünde bulundurularak belirlenecek sektörler bazında yatırımcılara arz edilecektir.

● Hizmet sunumunun etkinliğinin artırılması amacıyla, il ve ilçe teşkilatlarımızın insan kaynakları, teknik donanım ve diğer imkanlar açısından güçlendirilmesi hedeflenmektedir.



1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLÎ EKİMLİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



6. Bölüm Ekler

2024 Yılı Faaliyet Raporu

Tablo 36: 2024 Yılı Bütçe Ödenekleri Durumu

TERTİP	AÇIKLAMA	KBÖ	EKLENEN	DÜŞÜLEN	TOPLAM ÖDENEK	HARCAMA	KALAN
01.1	Memurlar	161.189.000	14.800.000	2.800.000	173.189.000	167.393.700	5.795.300
01.04	Geçici Süreli Çalışanlar	21.000			21.000		21.000
02.1	Memurlar (Sosyal Güvenlik Prim Gid.)	17.511.000	2.000.000		19.511.000	17.930.164	1.580.836
03.2	Tüketime Yönelik Mal ve Malzeme Alımları	648.000			599.200	560.075	39.125
03.3	Yolluklar	1.180.000			1.071.000	293.114	777.886
03.4	Görev Giderleri	1.250.000	9.500.000		10.625.000	6.222.634	4.402.366
03.4	5737 Sayılı Kanunun Geçici 11 inci Maddesine İlişkin Hizmetler	750.000			675.000		675.000
03.5	Hizmet Alımları	2.099.000			1.983.300	1.883.081	102.219
03.6	Temsil ve Tanıtma Giderleri	50.000			37.500	37.446	54
03.7	Menkul Mal, Gayrimaddi Hak Alım, Bakım ve Onarım Giderleri	765.000			688.500	36.705	651.795
6.Mar	Gayri Maddi Hak Alımları	300.000	300.000	330.000	270.000		270.000
06.4	Gayrimenkul Alımları ve Kamulaştırılması	252.000.000	70.000.000		322.000.000	265.302.735	56.697.265
06.5	Gayrimenkul Sermaye Üretim Giderleri	29.000.000		12.400.000	16.600.000		16.600.000
MERKEZ BÜTÇESİ TOPLAMI		466.763.000	96.600.000	15.530.000	547.272.500	459.659.654	87.612.846

Tablo 37: Hazine Adına Tescilli Taşınmazların İller Bazında Dağılımı

İl Adı	Orman Vasıflı Taşınmazlar		Diğer Taşınmazlar		Toplam Tescilli Taşınmaz		İl Yüzölçümü ve Oranlar		
	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	İl Yüzölçümü (m ²)	Orman Hariç Hazine Yüzölçümünün İl Yüzölçümüne Oranı (%)	Toplam Hazine Yüzölçümünün İl Yüzölçümüne Oranı (%)
Adana	15.167	6.377.748.401	76.779	1.088.438.582	91.946	7.466.186.983	14.720.000.000	7,39%	50,72%
Adıyaman	13.987	2.620.261.273	34.187	768.583.186	48.174	3.388.844.459	7.644.000.000	10,05%	44,33%
Afyonkarahisar	3.848	3.107.036.836	55.752	840.148.987	59.600	3.947.185.823	14.808.000.000	5,67%	26,66%
Ağrı	104	61.273.593	31.104	900.475.776	31.208	961.749.369	11.488.000.000	7,84%	8,37%
Aksaray	119	243.001.570	35.904	583.783.821	36.023	826.785.391	7.855.000.000	7,43%	10,53%
Amasya	6.119	2.265.008.436	18.493	168.954.559	24.612	2.433.962.995	5.730.000.000	2,95%	42,48%
Ankara	7.224	5.090.645.254	145.170	2.592.112.419	152.394	7.682.757.673	26.506.000.000	9,78%	28,98%
Antalya	12.025	10.756.038.042	147.971	905.061.453	159.996	11.661.099.495	22.260.000.000	4,07%	52,39%
Ardahan	595	462.067.688	16.110	284.597.190	16.705	746.664.878	7.855.000.000	3,62%	9,51%
Artvin	7.636	4.100.416.514	20.050	823.748.468	27.686	4.924.164.982	8.210.000.000	10,03%	59,98%
Aydın	5.850	1.526.635.245	37.289	464.965.304	43.139	1.991.600.549	8.319.000.000	5,59%	23,94%
Balıkesir	19.558	6.158.914.954	85.286	634.843.897	104.844	6.793.758.851	15.119.000.000	4,20%	44,94%
Bartın	5.304	1.910.190.755	25.805	66.145.928	31.109	1.976.336.683	2.140.000.000	3,09%	92,35%
Batman	903	1.376.545.957	21.337	763.271.408	22.240	2.139.817.365	4.938.000.000	15,46%	43,33%
Bayburt	437	317.022.127	9.826	391.569.989	10.263	708.592.116	3.917.000.000	10,00%	18,09%
Bilecik	6.092	2.274.631.694	19.029	115.300.753	25.121	2.389.932.447	4.527.000.000	2,55%	52,79%
Bingöl	4.540	2.693.797.817	36.051	535.363.931	40.591	3.229.161.748	8.911.000.000	6,01%	36,24%
Bitlis	2.083	2.206.140.276	27.221	486.149.203	29.304	2.692.289.479	6.665.000.000	7,29%	40,39%
Bolu	7.437	4.404.500.780	21.613	281.604.828	29.050	4.686.105.608	11.200.000.000	2,51%	41,84%
Burdur	2.965	3.358.283.880	35.281	336.721.570	38.246	3.695.005.450	7.461.000.000	4,51%	49,52%
Bursa	15.310	4.289.146.460	55.613	297.035.559	70.923	4.586.182.019	11.236.000.000	2,64%	40,82%
Çanakkale	14.048	4.768.626.016	37.731	323.928.406	51.779	5.092.554.422	10.347.000.000	3,13%	49,22%
Çankırı	1.993	2.078.147.255	27.471	622.499.959	29.464	2.700.647.214	8.027.000.000	7,76%	33,64%
Çorum	10.474	6.889.484.870	69.672	789.741.160	80.146	7.679.226.030	13.271.000.000	5,95%	57,86%
Denizli	13.791	4.867.433.556	43.756	394.657.715	57.547	5.262.091.271	12.369.000.000	3,19%	42,54%
Diyarbakır	2.358	2.477.403.959	50.034	1.411.184.155	52.392	3.888.588.114	15.400.000.000	9,16%	25,25%

Tablo 37: Hazine Adına Tescilli Taşınmazların İller Bazında Dağılımı

İl Adı	Orman Vasıflı Taşınmazlar		Diğer Taşınmazlar		Toplam Tescilli Taşınmaz		İl Yüzölçümü ve Oranlar		
	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	İl Yüzölçümü (m ²)	Orman Hariç Hazine Yüzölçümüne Oranı (%)	Toplam Hazine Yüzölçümünün İl Yüzölçümüne Oranı (%)
Düzce	6.140	1.391.959.336	14.848	80.571.154	20.988	1.472.530.490	2.593.000.000	3,11%	56,79%
Edirne	2.592	782.837.449	30.672	317.266.334	33.264	1.100.103.783	6.275.000.000	5,06%	17,53%
Elazığ	4.265	2.831.182.475	52.506	1.099.689.568	56.771	3.930.872.043	5.660.000.000	19,43%	69,45%
Erzincan	2.419	3.021.127.255	41.134	882.752.918	43.553	3.903.880.173	12.165.000.000	7,26%	32,09%
Erzurum	2.515	3.584.902.679	83.098	2.140.480.930	85.613	5.725.383.609	26.582.000.000	8,05%	21,54%
Eskişehir	7.316	4.103.113.215	46.770	833.988.504	54.086	4.937.101.719	13.781.000.000	6,05%	35,83%
Gaziantep	929	785.152.767	39.130	748.832.541	40.059	1.533.985.308	6.704.000.000	11,17%	22,88%
Giresun	5.824	3.027.784.272	37.780	214.740.910	43.604	3.242.525.182	7.644.000.000	2,81%	42,42%
Gümüşhane	2.440	3.065.586.304	30.138	688.777.228	32.578	3.754.363.532	7.237.000.000	9,52%	51,88%
Hakkari	344	1.204.866.788	10.865	303.569.159	11.209	1.508.435.947	7.393.000.000	4,11%	20,40%
Hatay	1.348	978.293.825	34.800	416.308.985	36.148	1.394.602.810	5.859.000.000	7,11%	23,80%
İğdir	8	24.480.267	24.928	823.206.007	24.936	847.686.274	3.701.000.000	22,24%	22,90%
Isparta	3.629	4.293.165.656	23.367	298.308.287	26.996	4.591.473.943	9.262.000.000	3,22%	49,57%
İstanbul	5.717	2.372.148.052	145.450	615.219.966	151.167	2.987.368.018	5.278.000.000	11,66%	56,60%
İzmir	12.919	4.993.730.087	87.433	935.387.005	100.352	5.929.117.092	12.762.000.000	7,33%	46,46%
Kahramanmaraş	15.840	5.681.937.560	78.892	1.637.885.090	94.732	7.319.822.650	15.563.000.000	10,52%	47,03%
Karabük	6.266	3.013.398.240	22.884	87.662.949	29.150	3.101.061.189	4.163.000.000	2,11%	74,49%
Karaman	5.522	5.520.879.828	34.298	790.375.697	39.820	6.311.255.525	9.393.000.000	8,41%	67,19%
Kars	209	440.492.564	52.866	1.179.344.251	53.075	1.619.836.815	8.063.000.000	14,63%	20,09%
Kastamonu	18.580	10.283.092.738	55.740	280.715.666	74.320	10.563.808.404	13.699.000.000	2,05%	77,11%
Kayseri	2.183	1.941.180.261	96.669	1.862.601.394	98.852	3.803.781.655	17.140.000.000	10,87%	22,19%
Kırıkkale	1.286	447.270.404	29.785	452.142.033	31.071	899.412.437	4.519.000.000	10,01%	19,90%
Kırklareli	6.282	2.666.975.119	32.899	313.913.905	39.181	2.980.889.024	6.550.000.000	4,79%	45,51%
Kırşehir	698	404.791.044	39.948	653.701.907	40.646	1.058.492.951	6.665.000.000	9,81%	15,88%
Kilis	298	187.853.412	9.439	122.609.682	9.737	310.463.094	9.393.000.000	1,31%	3,31%
Kocaeli	11.232	1.533.040.668	46.892	190.445.149	58.124	1.723.485.817	3.578.000.000	5,32%	48,17%
Konya	8.212	6.891.298.061	159.061	3.879.067.226	167.273	10.770.365.287	41.464.000.000	9,36%	25,98%

Tablo 37: Hazine Adına Tescilli Taşınmazların İller Bazında Dağılımı

İl Adı	Orman Vasıflı Taşınmazlar		Diğer Taşınmazlar		Toplam Tescilli Taşınmaz		İl Yüzölçümü ve Oranlar		
	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Adedi	Hazine Yüzölçümü (m ²)	İl Yüzölçümü (m ²)	Orman Harici Hazine Yüzölçümüne Oranı (%)	Toplam Hazine Yüzölçümünün İl Yüzölçümüne Oranı (%)
Kütahya	14.969	6.175.288.236	62.717	389.736.412	77.686	6.565.024.648	12.083.000.000	3,23%	54,33%
Malatya	4.179	2.041.459.867	57.353	2.195.357.732	61.532	4.236.817.599	6.563.000.000	33,45%	64,56%
Manisa	19.263	5.510.066.763	59.389	406.387.981	78.652	5.916.454.744	13.785.000.000	2,95%	42,92%
Mardin	3.824	2.231.306.346	42.287	1.215.940.259	46.111	3.447.246.605	8.881.000.000	13,69%	38,82%
Mersin	15.506	6.916.135.990	122.357	1.551.722.399	137.863	8.467.858.389	16.187.000.000	9,59%	52,31%
Muğla	10.021	5.885.422.381	120.222	641.504.968	130.243	6.526.927.349	13.247.000.000	4,84%	49,27%
Muş	978	1.279.110.417	40.055	685.499.163	41.033	1.964.609.580	8.713.000.000	7,87%	22,55%
Neşehir	240	146.276.943	40.971	422.817.335	41.211	569.094.278	5.660.000.000	7,47%	10,05%
Niğde	577	734.068.705	26.380	1.048.528.185	26.957	1.782.596.890	8.063.000.000	13,00%	22,11%
Ordu	19.214	2.274.036.339	81.022	242.340.273	100.236	2.516.376.612	6.563.000.000	3,69%	38,34%
Osmaniye	4.381	1.540.233.060	25.329	229.398.087	29.710	1.769.631.147	3.767.000.000	6,09%	46,98%
Rize	4.610	1.390.154.688	5.168	45.546.105	9.778	1.435.700.793	4.328.000.000	1,05%	33,17%
Sakarya	8.944	1.634.019.203	51.809	258.358.931	60.753	1.892.378.134	5.015.000.000	5,15%	37,73%
Samsun	28.013	3.388.289.779	87.540	485.818.574	115.553	3.874.108.353	10.296.000.000	4,72%	37,63%
Siirt	1.730	2.600.667.047	14.467	731.018.096	16.197	3.331.685.143	6.109.000.000	11,97%	54,54%
Sinop	14.183	3.516.245.156	24.647	110.501.113	38.830	3.626.746.269	6.109.000.000	1,81%	59,37%
Sivas	7.751	5.991.892.768	120.750	4.677.053.753	128.501	10.668.946.521	29.515.000.000	15,85%	36,15%
Şanlıurfa	112	101.771.351	76.905	3.414.610.519	77.017	3.516.381.870	19.615.000.000	17,41%	17,93%
Şırnak	598	1.816.818.219	17.789	952.183.130	18.387	2.769.001.349	10.470.000.000	9,09%	26,45%
Tekirdağ	3.294	1.114.112.182	21.898	156.541.395	25.192	1.270.653.577	6.469.000.000	2,42%	19,64%
Tokat	19.353	5.294.796.033	50.228	395.608.727	69.581	5.690.404.760	10.470.000.000	3,78%	54,35%
Trabzon	10.569	1.578.534.209	12.907	52.782.223	23.476	1.631.316.432	4.938.000.000	1,07%	33,04%
Tunceli	3.021	2.630.018.519	21.142	643.249.695	24.163	3.273.268.214	8.676.000.000	7,41%	37,73%
Uşak	8.871	2.157.486.196	21.791	241.112.215	30.662	2.398.598.411	5.580.000.000	4,32%	42,99%
Van	150	495.172.170	62.767	2.084.619.605	62.917	2.579.791.775	21.823.000.000	9,55%	11,82%
Yalova	3.042	274.807.779	7.801	35.611.206	10.843	310.418.985	845.000.000	4,21%	36,74%
Yozgat	8.850	3.507.066.376	56.519	740.677.630	65.369	4.247.744.006	14.037.000.000	5,28%	30,26%
Zonguldak	11.181	1.703.086.024	65.670	145.131.539	76.851	1.848.217.563	3.846.000.000	3,77%	48,06%
TOPLAM	542.404	236.081.286.280	3.944.707	62.920.109.901	4.487.111	299.001.396.181	815.662.000.000	7,71%	36,66%

Tablo 38: 2024 Yılında Milli Emlak Gelirlerinin Aylara Göre Dağılımı (Bin TL)

MİLLÎ EMLAK GELİR TÜRÜ	Gerçekleşmeler (Bin TL)												Gerçekleşme Oranı (%)		
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık		Toplam	Bütçe Hedefi
A	438.182	459.295	496.440	429.843	457.979	403.715	559.773	440.127	522.216	587.326	539.231	947.999	6.282.124	5.058.341	124,19%
Taşınmaz Kira Gelirleri	135.013	131.922	132.947	132.176	130.652	127.129	123.058	125.215	125.403	131.324	130.730	127.867	1.553.435	1.796.970	86,45%
Lojman Kira Gelirleri	221.213	199.107	210.824	199.661	210.508	165.835	353.422	221.408	278.396	330.212	262.303	595.350	3.248.239	1.484.211	218,85%
Ecrimisil Gelirleri	158	651	373	398	615	60	73	0	0	150	1	0	2.479	1.760	140,87%
Sosyal Tesis Kira Gelirleri	81.798	127.614	152.295	97.607	116.204	110.692	83.221	93.504	118.418	125.640	146.197	224.781	1.477.971	1.775.400	83,25%
Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	556.295	435.991	488.849	475.184	1.518.475	922.916	812.930	436.587	557.425	391.327	967.570	1.330.540	8.894.089	5.654.686	157,29%
B	12.363	20.734	29.258	6.435	11.957	34.579	21.000	8.149	19.242	19.051	24.442	6.424	213.634	141.312	151,18%
Ön İzin Gelirleri	233.954	164.038	214.973	253.120	236.124	267.796	271.888	213.864	229.854	141.248	331.297	552.479	3.110.634	2.355.833	132,04%
İrtifak Hakkı Gelirleri	234.304	196.669	161.372	156.183	140.412	173.625	219.183	112.757	203.053	113.787	319.107	566.287	2.596.738	1.805.434	143,83%
Kullanma İzni Gelirleri	75.674	54.550	83.246	59.446	1.129.983	446.916	300.859	101.817	105.276	117.241	292.725	205.351	2.973.083	1.352.107	219,89%
Kiraya Yer. Haz. Ait Taş. El. Edi. Has. ve Tic. Kar Payı Gel.	1.537.166	1.018.347	738.589	783.481	1.161.990	893.800	992.256	1.015.503	1.075.137	1.379.113	1.550.104	2.013.967	14.159.453	8.234.611	171,95%
C	27.845	24.467	26.009	23.532	38.177	23.961	71.201	66.087	33.183	219.922	163.992	60.708	779.084	660.000	118,04%
Lojman Satış Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440	0,00%
Sosyal Tesis Satış Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	660	0,00%
Diğer Bina Satış Gelirleri	976.763	456.686	275.916	262.503	662.229	563.618	426.804	496.381	515.965	523.637	645.965	969.838	6.776.306	4.416.900	153,42%
Arazi Satışı	12.618	49.763	31.573	9.707	14.482	5.513	5.518	6.380	18.380	16.945	12.924	15.075	198.879	347.840	57,18%
Arsa Satışı	290.101	217.182	213.439	268.776	234.907	161.464	234.462	222.661	288.818	310.476	437.838	635.601	3.515.725	1.530.820	229,66%
2/B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6.Md.)	42	216	3.888	1.288	2.408	0	547	370	3.091	1.948	0	2.332	16.131	4.521	356,80%
Proje Alanındaki 2/B Taşınmazlarının Dev.Eilde Ed. Gelirler	113.823	125.891	103.641	113.914	84.563	81.474	122.698	118.913	138.072	139.219	137.005	150.819	1.430.032	723.430	197,67%
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12.Md)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (4706 S.K)	73.910	48.715	56.664	51.318	82.381	54.363	47.080	81.654	58.044	63.143	69.087	94.369	780.727	220.000	354,88%
Yapı Kayıt Belgelii Taşınmaz Satış Gelirleri	42.064	95.426	27.460	52.443	42.843	3.407	83.947	23.055	19.584	103.822	83.293	85.224	662.567	330.000	200,78%
Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	12.755	13.009	8.771	10.754	9.706	15.105	15.547	10.884	20.161	5.740	9.446	13.646	145.524	103.392	140,75%
D	2.544.398	1.926.641	1.732.648	1.699.262	3.148.150	2.235.537	2.380.506	1.903.102	2.174.939	2.363.506	3.066.351	4.306.152	29.481.190	19.051.030	154,75%
Toplam															

İÇ KONTROL GÜVENCE BEYANI

Üst yönetici olarak görev ve yetkilerim çerçevesinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü bütçesinin; kalkınma planına, yıllık programa, stratejik plan ve performans programı ile hizmet gereklerine uygun olarak hazırlandığını ve uyguladığım, amaç ve hedeflerin gerçekleştirilmesi ve ilgili mevzuatla düzenlenen görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi için bütçe ile tahsis edilmiş kaynakların, planlanmış amaçlar doğrultusunda ve iyi mali yönetim ilkelerine uygun olarak kullanıldığını beyan ederim.

Bu çerçevede iç kontrol sisteminin; idarenin gelir, gider, varlık ve yükümlülüklerinin etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde yönetilmesine, kanunlara ve diğer düzenlemelere uygun olarak faaliyet göstermesine, her türlü mali karar ve işlemlerde usulsüzlük ve yolsuzluğun önlenmesine, karar oluşturmak ve izlemek için düzenli, zamanında ve güvenilir rapor ve bilgi edinilmesine, varlıkların kötüye kullanılmasının ve israfının önlenmesine ve kayıplara karşı korunmasına ilişkin yeterli ve makul güvenceyi sağladığımı bildiririm.

Bu güvence, üst yönetici olarak sahip olduğum bilgi ve değerlendirmelere, yönetim bilgi sistemlerine, iç kontrol sistemi değerlendirme raporlarına, izleme ve değerlendirme raporlarına, harcama yetkilileri ile mali hizmetler birim yöneticisi tarafından sunulan güvence beyanlarına ve denetim raporlarına dayanmaktadır.

Bu raporda yer alan bilgilerin güvenilir, tam ve doğru olduğunu beyan ederim.

..../..../2025
Ankara

Veli TUNÇEZ
Millî Emlak Genel Müdürü



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



ADRES - Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara WEB - www.milliemlak.gov.tr

ANKARA - 2025

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