



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü

2025 YILI FAALİYET RAPORU

ADRES - Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara WEB - www.milliemlak.gov.tr
ANKARA - 2026



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



Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2025Yılı Faaliyet Raporu

1909 yılından
GÜNÜMÜZE
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



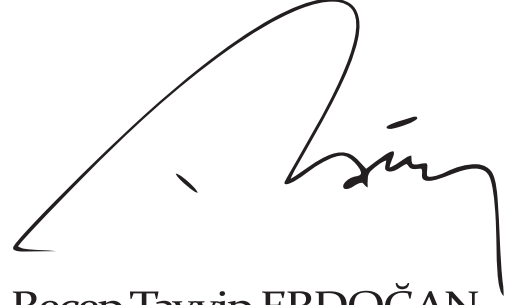
www.milliemlak.gov.tr

"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. Asrın felaketinden etkilenen şehirlerimizin yeniden inşasını, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanını ve 500 bin sosyal konut projemizin hayata geçirilmesini Hazine taşınmazları ile destekliyoruz.



BAKANIN MESAJI

Asrın felaketinin asrın inşa seferberliğine dönüştüğü deprem bölgesinde, evlerini kaybeden vatandaşlarımız için inşa ettiğimiz kalıcı konutların yapımında ve finansmanında Hazine taşınmazlarından en etkin şekilde faydalandık ve 455 bin ev ve işyerimizin teslimini gerçekleştirdik. Bunun yanı sıra deprem kuşağında olan şehirlerimizde yürüttüğümüz kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanını da Hazine taşınmazları ile desteklemeye devam ediyoruz.

Deprem bölgesindeki inşa başarımızı 500 bin sosyal konut projesiyle devam ettirme niyetimizle dar gelirli vatandaşlarımızı ev sahibi yapmak için yürüttüğümüz projelerimizin yer teminini Hazine Taşınmazlarıyla sağlıyoruz ve uygun olan Hazine taşınmazlarını belirleyerek Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devrini gerçekleştiriyor ve konutlarımızın yapımını hız kesmeden sürdürüyoruz.

Kamuoyunda 2/B olarak bilinen araziler ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışı kapsamında yıllardır vatandaşlarımızın mülkiyet sorunlarını çözüme kavuşturuyor ve tapularını teslim ediyoruz.

Ülkemizdeki tarımsal faaliyetleri ve yerli üretimi desteklemek amacıyla uygulamaya aldığımız proje kapsamında, Hazine taşınmazlarını tarımsal amaçlı kullanan üreticilerimize ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden kiralama imkânı getirerek çiftçilerimizin tarımsal kredi desteklerinden yararlanmasını sağlayacak kira sözleşmelerini imzalamaya devam ediyoruz.

Ülkemizin iklim dostu yeşil dönüşümü kapsamında da Hazine taşınmazlarımızı kullanmaya devam ediyoruz. Bu niyetle, kamu idarelerimizin ve yerel yönetimlerimizin iklim dostu yeşil dönüşüm çalışmalarını

desteklemek üzere, yerel yönetimlerimizle çevre kirliliğini önlemek ve yeşil alan miktarını artırmak adına işbirliği sağlayarak Hazine taşınmazlarını bu amaçlarla tahsis ediyoruz.

Yeşil enerji üretimini arttırarak iklim değişikliği ile verdiğimiz mücadeleyi güçlendirmek 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.

Ülkemizdeki yatırım olanaklarının artırılması amacıyla, yatırım teşvik uygulamaları kapsamında yatırımlara elverişli olan Hazine taşınmazlarını bölgesel koşulları da göz önünde bulundurarak teşvik belgeli yatırımcılarımıza arz etmeye devam ediyoruz. Bu sayede yatırım yeri maliyetlerini sübvanse ederek, yatırım maliyetlerinin düşürülmesi noktasında yatırımcılarımıza büyük bir destek vermeye devam ediyoruz.

2025 yılında yürüttüğümüz bu faaliyetlerin yanı sıra Hazine taşınmazlarının yönetimi sonucunda hem istihdama ve ekonomiye katkı sağladık hem de genel bütçeye aktardığımız gelirden bir önceki yıla göre yaklaşık %41 oranında artış sağladık.

Millî Emlak Genel Müdürlüğümüzün 2025 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**

2025 yılında da önceki yıllarda olduğu gibi Hazine taşınmazları; şehirlerimizdeki yapı stokunun yenilenmesi amacıyla yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde, Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında inşa edilen konutlar için yer temininde ve vatandaşlarımızı ev sahibi yapmayı hedefleyen sosyal konut projelerinde kullanılmaya devam edilmiştir. Bununla birlikte mülkiyet sorunlarının çözümüne, tarımsal üretimin desteklenmesine ve yenilenebilir enerji yatırımlarının teşvik edilmesine yönelik uygulamalar sürdürülmüştür.



GENEL MÜDÜR SUNUŞU

Hazine taşınmazları, Bakanlığımızca yürütülen sosyal konut projeleri başta olmak üzere ilk evim arsa, ilk işyerim gibi projeler için de yer temininin sağlanması ve bu projelerin finansmanında kullanılması amacıyla ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kuruluşlara devredilmeye devam edilmiştir.

Kahramanmaraş merkezli depremlerden etkilenen illerimizde vatandaşlarımıza teslim edilmeye başlanan kalıcı konutların inşa edildiği Hazine taşınmazları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiş ve uygulayıcı diğer kurumlara tahsis edilmiştir.

Şehirlerimizdeki yapı stokunun yenilenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarının süratle tamamlanabilmesi amacıyla rezerv yapı alanı olarak ilan edilen Hazine taşınmazlarının Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devri sağlanmış; bu suretle dönüşüm faaliyetlerinin finansmanına katkı sunulmuştur.

Önceki yıllarda olduğu gibi vatandaşlarımızın mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik çalışmalar sürdürülmüş; 2/B arazileri ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışı kapsamında hak sahiplerinin tapularına kavuşması sağlanmıştır.

Yerli tarımsal üretimin desteklenmesi ve çiftçilerimizin tarımsal desteklerden yararlanabilmesi amacıyla Hazineye ait

tarım arazilerinin ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden kiralınmasına ilişkin proje kapsamında kira sözleşmeleri imzalanarak üretimin devamlılığı sağlanmıştır.

Ayrıca, ülkemizde yetiştirilme potansiyeli bulunan ağaç türlerinin yerli üretimini teşvik etmek amacıyla ağaçlandırma amaçlı kiralamalara devam edilmiş; tıbbi aromatik ve süs bitkilerinin yetiştirilmesine yönelik uygulamalarla Hazine taşınmazları üzerinde yerli tarımsal üretim artırılmıştır.

Tarıma elverişli olmayan atıl durumdaki Hazine taşınmazları üzerinde lisanssız elektrik üretimi amacıyla irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle, başta güneş ve rüzgâr enerjisi olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretimin yaygınlaştırılması desteklenmiş; bu suretle iklim değişikliğiyle mücadele hedeflerine katkı sağlanmıştır.

2025 yılında Hazine taşınmazlarının yönetiminden 41 milyar 642 milyon TL gelir elde edilmiş; ayrıca belediyelere taşınmaz satış gelirlerinden yaklaşık 4,8 milyar TL pay aktarılmıştır.

2025 yılına ilişkin faaliyet ve projelerimizin yer aldığı Millî Emlak Faaliyet Raporunu kamuoyunun bilgisine 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

İstatistiki veriler;

Ocak - Aralık 2025 tarih aralığını,

2/B ye ilişkin istatistiki veriler;

Şubat 2013 - 31 Aralık 2025 aralığındaki kümülatif verileri,

Tarım arazilerine ilişkin istatistiki veriler;

Mayıs 2016 - 31 Aralık 2025 aralığındaki kümülatif verileri,

kapsamaktadır.

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı

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

www.milliemlak.gov.tr

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

Web : www.milliemlak.gov.tr



Millî Emlak

Genel Müdürlüğü

2025 Yılı

Faaliyet Raporu

Yayın No - 2026 / 2



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	18
B. YETKİ, GÖREV VE SORUMLULUKLAR	19
C. İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER	20
1. Fiziksel Yapı	20
2. Örgüt Yapısı	20
3. İnsan Kaynakları	24
4. Sunulan Hizmetler	28
5. Yönetim ve İç Kontrol Sistemi	30

İKİNCİ BÖLÜM - AMAÇ VE HEDEFLER

A. İDARENİN AMAÇ VE HEDEFLERİ	34
B. TEMEL POLİTİKALAR VE ÖNCELİKLER	34

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - FAALİYETLERE İLİŞKİN BİLGİ VE DEĞERLENDİRMELER

A. MALİ BİLGİLER	38
1. Bütçe Uygulama Sonuçları	38
2. Temel Mali Tablolara İlişkin Açıklamalar	38
3. Yatırım Bütçesi İşlemleri	38
B. PERFORMANS BİLGİLERİ	39
1. Milli Emlak Gelirleri	39
1.1. Kira Gelirleri	41
1.2. Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	41
1.3. Satış Gelirleri	42
2. Performans Sonuçları Tablosu ve Değerlendirilmesi	42
C- FAALİYET BİLGİLERİ	47
1. Edinim Faaliyetleri	48
2. Yönetim Faaliyetleri	52
3. Elden Çıkarma Faaliyetleri	80
4. Mevzuat Faaliyetleri	94
5. Denetim ve Değerleme Faaliyetleri	95

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - KURUMSAL KABİLİYET VE KAPASİTENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. ÜSTÜNLÜKLER	98
B. ZAYIFLIKLAR	98
C. DEĞERLENDİRME	99

BEŞİNCİ BÖLÜM - ÖNERİ VE TEDBİRLER

A - ÖNERİ VE TEDBİRLER	102
------------------------	-----

Tablolar



Tablo 1 : Merkez ve Taşra Teşkilatı Kadrolarının Unvanlara Göre Dağılımı	24
Tablo 2 : Halkla İlişkiler Bürosuna Yapılan Başvuruların Dağılımı	29
Tablo 3 : Düzenlenen Denetim Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı	30
Tablo 4 : Yıllar İtibarıyla Bütçe Giderlerinin Dağılımı (TL) (MERKEZ)	38
Tablo 5 : 2025 Yılı Yatırım Programı Sermaye Giderlerine İlişkin Ödenekler	38
Tablo 6 : Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Gelirleri (BİN TL)	39
Tablo 7 : Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı	40
Tablo 8 : Performans Gerçekleşmeleri	46
Tablo 9 : Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı	47
Tablo 10 : Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı	47
Tablo 11 : Hazine Adına Tescilli Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı	48
Tablo 12 : 2021-2025 Yılları Vergi Borcuna Mahsuben Yapılan Satın Alma İşlemleri	49
Tablo 13 : Yıllara Göre 2886 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Trampa İşlemleri	50
Tablo 14 : Yıllara Göre İdari Yoldan Tescil İstatistiği	51
Tablo 15 : Yıllara Göre Tespit İstatistiği	52
Tablo 16 : Tarımsal Üretim Yapılmak Üzere Kullanıcılarına Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	54
Tablo 17 : Ağaçlandırma Yapılmak Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	58
Tablo 18 : Tıbbi ve Aromatik Bitkiler İle Süs bitkileri Yetiştirilmek Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	60
Tablo 19 : Tarımsal Üretim Yapan Kooperatiflere Sera ve Jeotermal Kaynaklı Teknolojik Seracılık Yapmak da Dâhil Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları	61
Tablo 20 : Genel İrtifak Hakkı İşlemleri	64
Tablo 21 : İrtifak Hakkı İşlemlerinin Yıllara Göre Dağılımı	64
Tablo 22 : 2025 Yılı Kıyı İşlemleri	68
Tablo 23 : Yıllara Göre Kıyı İşlemleri	70
Tablo 24 : Teşvik Mevzuatı Kapsamında Ön İzin Verilen Taşınmazların Yıllar İtibarıyla Dağılımı	72



Tablolar

Tablo 25 : Endüstri Bölgeleri Kanunu Kapsamında İrtifak Hakkı Tesisi İşlemlerinin	
Yıllar İtibarıyla Dağılımı	73
Tablo 26 : 2025 Yılında Tahsis Edilen Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı	76
Tablo 27 : Tahsis Edilen Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı	76
Tablo 28 : İdari Davaların Yıllara Göre Dağılımı	77
Tablo 29 : Satışı Yapılan Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı	80
Tablo 30 : 2025 Yılında Özel Kanunlar Uyarınca Satışı Yapılmak Üzere Satış Talimatı	
Verilen Hazine Taşınmazlarının Yasal Dayanaklarına Göre Dağılımı	86
Tablo 31 : 2025 Yılında Yapılan İzale-İ Şuyu İhalesi Sonuçları	87
Tablo 32 : 2021-2025 Yılında Yapılan İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları	87
Tablo 33 : 2021-2025 Yıllarında 3194 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi Uyarınca	
Terk Talimatı Verilen Taşınmazlar	93
Tablo 34 : Teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma ile görevlendirilen Milli Emlak	
Denetmenlerince Düzenlenen Raporların Yıllara Göre Dağılımı	96
Tablo 35 : Görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Değerleme	
Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı	96
Tablo 36 : 2025 Yılı Yatırım Programı Sermaye Giderlerine İlişkin Ödenekler	104
Tablo 37 : Hazine Adına Tescilli Taşınmazların İller Bazında Dağılımı	105
Tablo 38 : 2025 Yılında Milli Emlak Gelirlerinin Aylara Göre Dağılımı (BİN TL)	108

Şekiller



Şekil 1: Personelin Eğitim Durumu	25
Şekil 2: Personelin Cinsiyet Durumu (Merkez)	25
Şekil 3: Personelin Cinsiyet Durumu (Taşra)	25
Şekil 4: Personelin Yaş Durumu	26
Şekil 5: Teknik Personel Durumu	26
Şekil 6: Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı (BİN TL)	39
Şekil 7: Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (BİN TL)	41
Şekil 8: Yıllar İtibariyle Milli Emlak Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri (BİN TL)	41
Şekil 9: Yıllar İtibariyle Milli Emlak Satış Gelirleri (BİN TL)	42



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
2025 Yılı Faaliyet Raporu



1. Bölüm

Genel Bilgiler

1- GENEL BİLGİLER

A. MİSYON - VİZYON

Milli Emlak Genel Müdürlüğü; Hazine'nin 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 Müdürlüğünün 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 Müdürlüğünün 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:

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

● 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

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

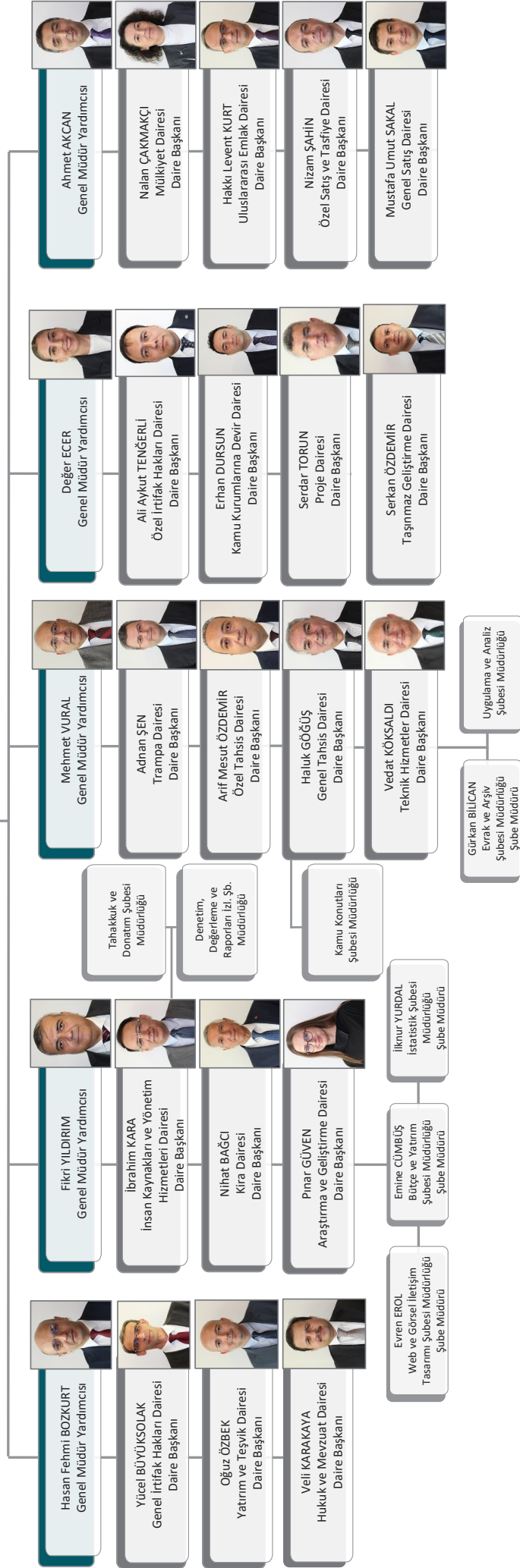
2- Örgüt Yapısı

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 Millî Emlak Dairesi Başkanlıklarından veya Emlak/Millî Emlak Müdürlüklerinden, ilçelerde ise Kaymakamlıklar bünyesindeki Millî Emlak Müdürlüğü veya Millî 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 Millî Emlak Dairesi Başkanlığı,

Adana'da 3, Ankara'da 5, Antalya'da 5, Balıkesir'de 2, Bursa'da 4, Denizli'de 2, Diyarbakır 2, Gaziantep 2, Kocaeli'de 4, Konya'da 3, 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 İlçelerinde ise birer tane olmak üzere toplamda 166 adet Emlak/Millî Emlak Müdürlüğü,

bulunmaktadır.



İNSAN KAYNAKLARI

● Milli Emlak Genel Müdürlüğü faaliyetlerini, merkez ve taşrada görev yapan toplam 4 bin 780 personel ile yerine getirmektedir. Personelin 262'si merkez teşkilatında, 4 bin 518'i ise taşra teşkilatında görev yapmaktadır.

3- İnsan Kaynakları

Kadro Durumu;

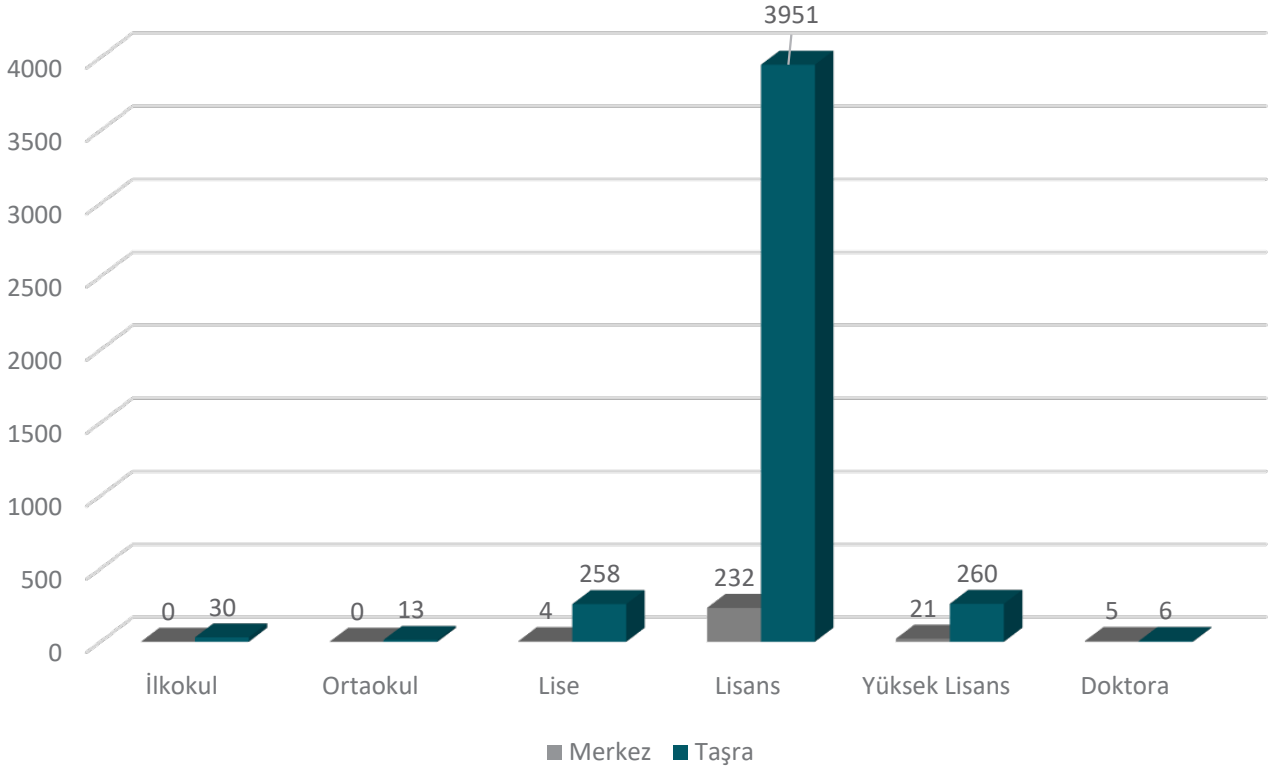
Milli Emlak Genel Müdürlüğü faaliyetlerini, merkez ve taşrada görev yapan toplam 4 bin 780 personel ile yerine getirmektedir. Personelin 262'si merkez teşkilatında, 4 bin 518'i ise taşra teşkilatında görev yapmaktadır.

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

Tablo 1: Merkez ve Taşra Teşkilatı Kadrolarının Unvanlara Göre Dağılımı

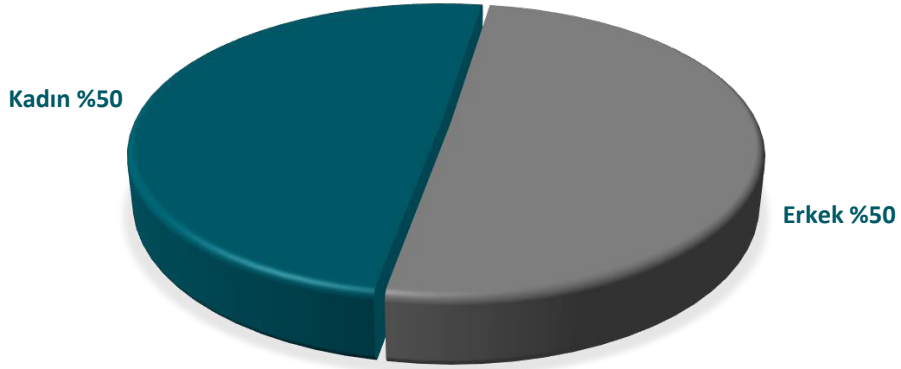
MERKEZ		TAŞRA	
Unvanı	Personel Sayısı	Unvanı	Personel Sayısı
Genel Müdür	1	Millî Emlak Dairesi Başkanı	15
Genel Müdür Yardımcısı	5	Emlak Müdürü	36
Daire Başkanı	18	Millî Emlak Müdürü	92
Çevre ve Şehircilik Uzmanı	126	Emlak Müdür Yardımcısı	50
Çevre ve Şehircilik Uzman Yardımcısı	25	Millî Emlak Müdür Yardımcısı	86
Şube Müdürü	8	Millî Emlak Denetmeni	60
Millî Emlak Uzmanı (Geçici Görevli)	52	Millî Emlak Denetmen Yrd.	36
Mühendis	10	Millî Emlak Uzmanı	1874
Şehir Plancısı	2	Millî Emlak Uzman Yardımcısı	166
Mimar	2	Mühendis	155
Tekniker	1	Şehir Plancısı	27
Matematikçi, İstatistikçi	2	Bilgisayar İşletmeni	11
İç Denetçi (Geçici Görevli)	1	Tekniker	208
Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni	8	Teknisyen	53
Büro Personeli	1	Şef	26
		V.H.K.İ.	450
		Memur	98
		Büro Personeli (Sözleşmeli)	966
		Diğer	109
TOPLAM	262	TOPLAM	4.518

Şekil 1: Personelin Eğitim Durumu



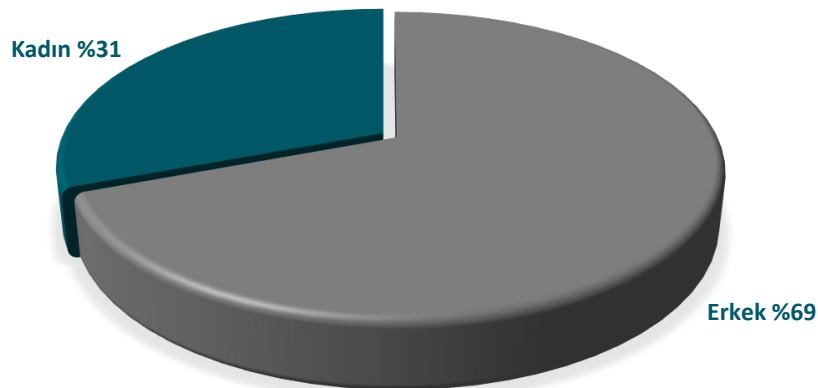
Şekil 2: Personelin Cinsiyet Durumu (Merkez)

MERKEZ

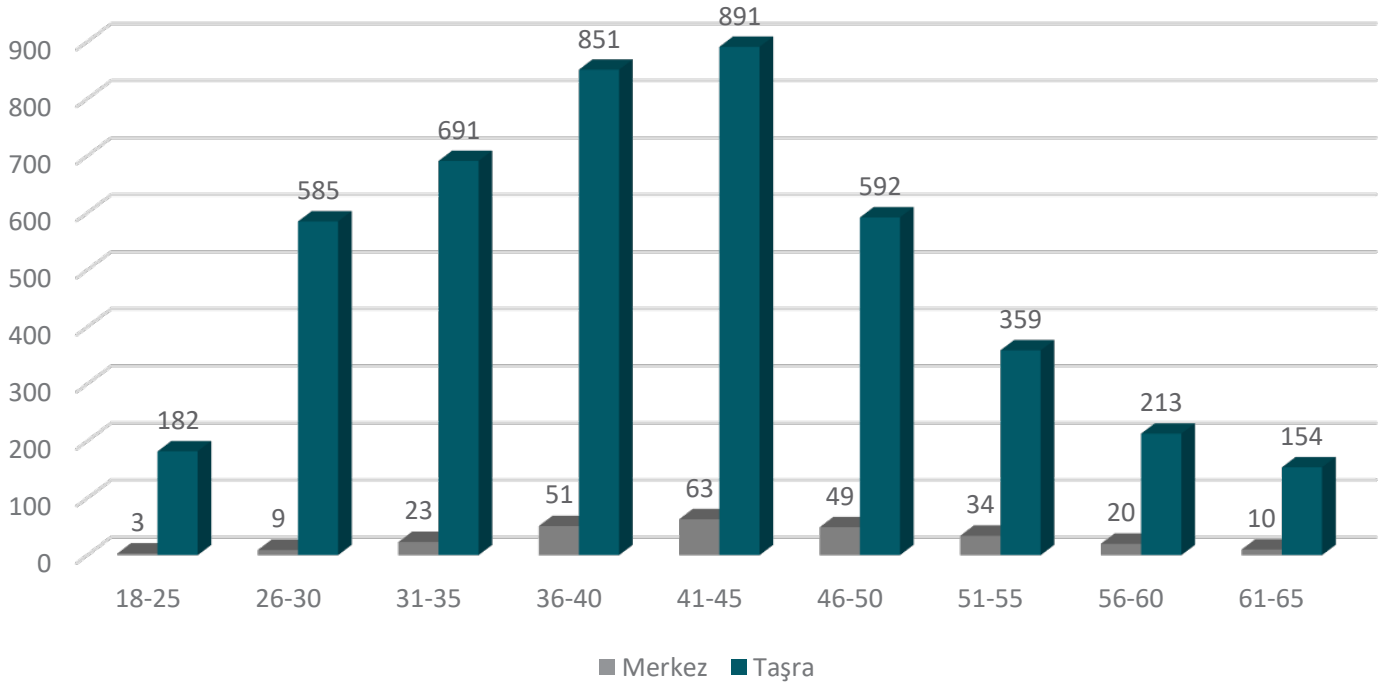


Şekil 3: Personelin Cinsiyet Durumu (Taşra)

TAŞRA



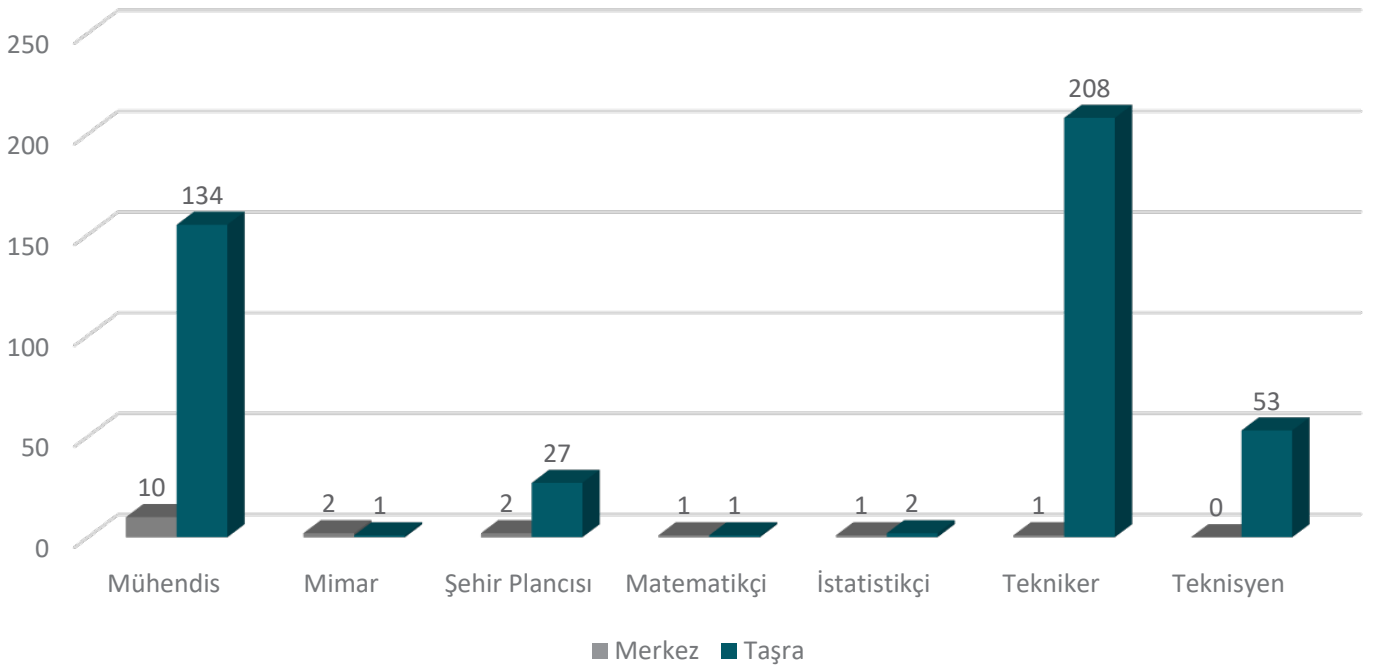
Şekil 4: Personelin Yaş Durumu



Teknik Personel

Genel Müdürlüğümüz **Merkez teşkilatında** 10 Mühendis, 2 Mimar, 2 Şehir Plancısı, 1 Matematikçi, 1 İstatistikçi, 1 Tekniker olmak üzere 17 teknik personel, **Taşra teşkilatında** ise, 155 Mühendis, 1 Mimar, 27 Şehir Plancısı, 208 Tekniker, 53 Teknisyen, 1 Matematikçi, 2 İstatistikçi olmak üzere 447 teknik personel, toplam 464 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 Değiştirme

2025 yılı rotasyon döneminde 45 Emlak ve Millî Emlak Müdürü, 35 Emlak ve Millî Emlak Müdür Yardımcısının hizmet bölgelerindeki görev süreleri uzatılmış,

9 Emlak ve Millî Emlak Müdürü, 12 Emlak ve Millî Emlak Müdür Yardımcısının ise hizmet süresi, illerin durumu vb. haller dikkate alınarak görev yerleri değiştirilmiştir.

Sınav

Bakanlığımız Merkez teşkilatında boş bulunan Çevre ve Şehircilik Uzman Yardımcısı kadroları için Çevre ve Şehircilik Uzmanlığı Yönetmeliği hükümlerine istinaden 12 Nisan 2025 tarihinde yazılı, 17-27 Haziran 2025 tarihlerinde sözlü kısmı gerçekleştirilen sınavda başarı gösteren 25 Çevre ve Şehircilik Uzman Yardımcısı Genel Müdürlüğümüzdeki görevine başlamıştır.

Taşra teşkilatında boş bulunan Emlak/Millî Emlak Müdür ve Müdür Yardımcısı kadroları için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Personeli Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Yönetmeliği hükümlerine istinaden 01.12.2024 tarihinde yazılı, 13-24.01.2025 tarihlerinde sözlü kısmı gerçekleştirilen Görevde Yükselme Sınavında başarı gösteren 40 Emlak/Millî Emlak Müdürü ile 51 Emlak/Millî Emlak Müdür Yardımcısı göreve başlamıştır.

Taşra teşkilatında boş bulunan Millî Emlak Denetmen Yardımcısı kadroları için Millî Emlak Denetmenliği Yönetmeliği hükümlerine istinaden 16 Mart 2025 tarihinde yazılı, 5-8 Mayıs 2025 tarihlerinde sözlü kısmı gerçekleştirilen sınavda başarı gösteren 36 Millî Emlak Denetmen Yardımcısı göreve başlamıştır.

Taşra teşkilatında boş bulunan Millî Emlak Uzman Yardımcısı kadroları için Millî Emlak Uzmanlığı Yönetmeliği hükümlerine istinaden 18 Mayıs 2025 tarihinde yazılı, 9-27 Temmuz 2025 tarihlerinde sözlü kısmı gerçekleştirilen sınavda başarı gösteren 166 Millî Emlak Uzman Yardımcısı göreve başlamıştır.

4- Sunulan Hizmetler

4.1. Bilgi Edinme (CİMER)

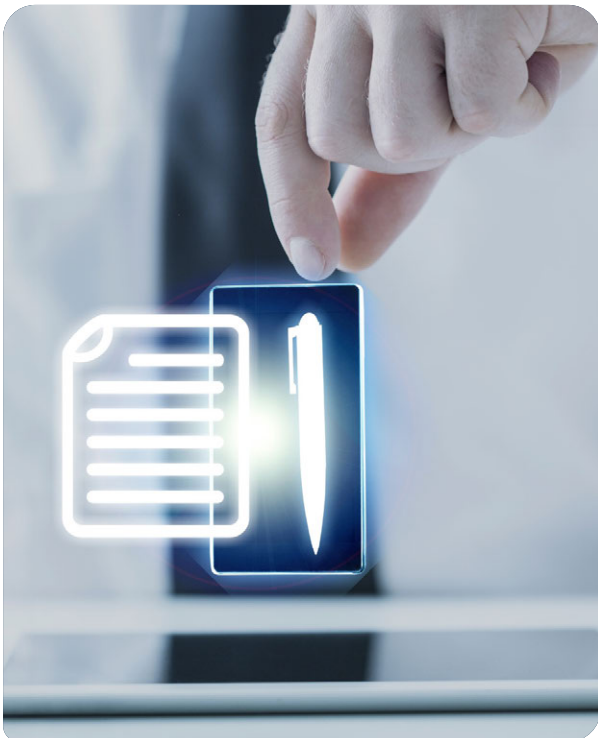
3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ile 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu hükümleri çerçevesinde; milli emlak iş ve işlemleriyle ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüze elektronik ortamda gelen her başvuru için dosya açılmakta, gerekiyorsa Dairelere yönlendirilmekte, alınan cevaba göre 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 (Millî Emlak Müdürlüğü/Millî Emlak Şefliği) yönlendirilmektedir.

2025 yılında, Genel Müdürlüğümüze CİMER ile Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliğinden elektronik ortamda gelen ve işlem yapılan başvuru sayısı 4.071'dir.

4.2. Halkla İlişkiler

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Halkla İlişkiler Bürosu, 02/05/2011 tarihi itibarıyla faaliyete başlamış ve 01/01/2025-31/12/2025 tarihleri arasında şahsen veya telefon aracılığı ile toplam 14.750 adet görüşme yapılmıştır. Bu görüşmelerin 12.167 adeti bilgi alma amaçlı olup gelen veya giden evraklar üzerinden yapılan 2.583 görüşmenin ise konularına göre ve tüm başvuruların şekline göre dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.



— BİLGİ EDİNME

2025 yılında, Genel Müdürlüğümüze CİMER ile Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliğinden elektronik ortamda gelen ve işlem yapılan **başvuru sayısı 4.071'dir.**

Tablo 2: Halkla İlişkiler Bürosuna Yapılan Başvuruların Dağılımı

KONU BAZINDA DAĞILIM	ADET
İnsan Kaynakları ve Yönetim Hizmetleri Dairesi	21
Araştırma ve Geliştirme Dairesi	20
Yatırım ve Teşvik Dairesi	56
Genel İrtifak Hakları Dairesi	348
Genel Tahsis Dairesi	129
Genel Satış Dairesi	316
Kira Dairesi	523
Mülkiyet Dairesi	40
Özel İrtifak Hakları Dairesi	74
Özel Tahsis Dairesi	196
Özel Satış ve Tasfiye Dairesi	202
Teknik Hizmetler Dairesi	130
Hukuk ve Mevzuat Dairesi	6
Taşınmaz Geliştirme Dairesi	15
Kamu Kurumlarına Devir Dairesi	201
Trampa Dairesi	156
Proje Dairesi	106
Uluslararası Emlak	44
TOPLAM	2583

BAŞVURU ŞEKLİ BAZINDA DAĞILIM	ADET
Telefon	14.504
Şahsen	246
TOPLAM	14.750



— HALKLA İLİŞKİLER

01/01/2025-31/12/2025 tarihleri arasında
şahsen veya telefon aracılığı ile **toplam**
14.750 adet görüşme yapılmıştır.

4.3. Soru Önergeleri

2025 yılında, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı tarafından Sayın Bakanımız tarafından cevaplandırılması istenilerek Bakanlığımıza gönderilen ve ilgisi nedeniyle Genel Müdürlüğümüze iletilen 38 adet yazılı soru önergesi cevaplanarak Bakanlığımız Strateji Geliştirme Başkanlığına gönderilmiştir.

5- Yönetim ve İç Kontrol Sistemi

2020-2025 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
2021	1	1	-	-	-
2022	1	1	1	-	-
2023	-	1	-	-	-
2024	-	1	-	-	-
2025	1	1	-	-	-

“Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2024 Yılı Denetim Raporu” ile “2024 Yılı Dış Denetim Değerlendirme Raporu”nda yer verilen bulgulara ilişkin cevaplar 2025 yılı içerisinde verilmiş olup çalışmalara devam edilmektedir.



—SORU ÖNERGELERİ

2025 yılında, Bakanlığımıza gönderilen ve ilgisi nedeniyle Genel Müdürlüğümüze iletilen 38 adet yazılı soru önergesi cevaplanarak gönderilmiştir.



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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2025 Yılı Faaliyet Raporu



2. Bölüm

Amaç ve Hedefler

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

2025-2027 dönemi Orta Vadeli Programı,

III Numaralı “Makroekonomik Hedefler ve Politikalar” bölümü içerisinde, 7 numaralı İş ve Yatırım Ortamı başlığının “Rekabetçi yeni yatırımların tesisi” alt başlığında;

Öncelikli sektörler ve bölgesel koşullar dikkate alınarak özel kesim yatırımlarının artırılması amacıyla başta yeni girişimciler olmak üzere yatırımların finansman imkânları geliştirilecek, yatırım yeri arzı artırılabilecek ve yatırım yeri tahsis sistemi güçlendirilecektir.

Bu başlığın ikinci maddesinde de; “Hazine arazileri uzun dönemli yatırım ihtiyaçları çerçevesinde çevresel ve sosyal etkiler dikkate alınarak bölgesel, sektörel ve ölçek bazında planlanarak arz edilmek üzere ilana çıkarılacaktır.”

ifadesine yer verilmiştir.

Faaliyetler olarak ise;

- Hazinenin 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.



— 2025-2027 DÖNEMİ ORTA VADELİ PROGRAM

III Numaralı “Makroekonomik Hedefler ve Politikalar” bölümü içerisinde, 7 numaralı İş ve Yatırım Ortamı başlığının “Rekabetçi yeni yatırımların tesisi” alt başlığında;

Öncelikli sektörler ve bölgesel koşullar dikkate alınarak özel kesim yatırımlarının artırılması amacıyla başta yeni girişimciler olmak üzere yatırımların finansman imkânları geliştirilecek, yatırım yeri arzı artırılacak ve yatırım yeri tahsisi sistemi güçlendirilecektir.

Bu başlığın ikinci maddesinde de; “Hazine arazileri uzun dönemli yatırım ihtiyaçları çerçevesinde çevresel ve sosyal etkiler dikkate alınarak bölgesel, sektörel ve ölçek bazında planlanarak arz edilmek üzere ilana çıkarılacaktır.”

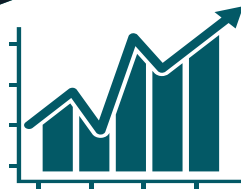
ifadelerine yer verilmiştir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
2025 Yılı Faaliyet Raporu



3. Bölüm

Faaliyetlere İlişkin Bilgi ve Değerlendirmeler

A- MALİ BİLGİLER

1- Bütçe Uygulama Sonuçları

2025 Yılı Merkezi Yönetim Bütçesinde Merkez teşkilat başlangıç ödeneğimiz 607.594.000 ₺ olarak belirlenmiş, yıl içinde bütçe tertiplerine yapılan eklemeler ve düşümler sonucu Genel Müdürlüğümüz 2025 yılı bütçesi toplamı 780.194.000 ₺ olarak gerçekleşmiş olup 2025 yılı sonu itibarıyla Genel Müdürlüğümüz görev alanındaki iş ve işlemlerin yürütülmesi için 740.426.557 ₺ ödenek kullanılmıştır.

2- Temel Mali Tablolara İlişkin Açıklamalar:

Genel Müdürlüğümüz 2025 yılı harcamalarının ekonomik sınıflandırma koduna göre dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

Ekonomik Kod	Ekonomik Kod Adı	2021		2022		2023		2024		2025	
		Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama	Ödenek	Harcama
1	Personel Giderleri	30.817.000	30.644.611	47.999.865	46.615.884	86.266.000	83.989.450	173.210.000	167.393.700	224.829.400	219.852.588
2	Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri	4.740.000	4.249.958	7.267.390	6.253.253	12.763.000	10.181.137	19.511.000	17.930.165	23.838.600	23.415.815
3	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	9.703.000	8.615.568	47.304.500	46.112.357	4.427.000	2.532.052	15.681.500	9.033.054	22.511.000	19.293.198
4	Sermaye Giderleri	117.031.000	111.384.761	628.092.000	611.043.207	225.200.000	208.173.429	338.870.000	265.302.735	509.015.000	477.864.957
Toplam		162.291.000	154.894.898	730.663.755	710.024.701	328.656.000	304.876.068	547.272.500	459.659.654	780.194.000	740.426.558

3. Yatırım Bütçesi İşlemleri

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

Tablo 5: 2025 Yılı Yatırım Programı Sermaye Giderlerine İlişkin Ödenekler

TERTİP	KBÖ	EKLENEN	DÜŞÜLEN	TOPLAM ÖDENEK	HARCAMA (AVANS DÂHİL)	KALAN
06.03	500.000	0	490.000	10.000	0	10.000
Harita Alımı	250.000		245.000	5.000	0	5.000
Plan, Proje Alımı	250.000		245.000	5.000	0	5.000
06.04	345.000.000	164.000.000	0	509.000.000	477.864.957	31.135.043
Gayrimenkul Alımları ve Kamulaştırma	345.000.000	164.000.000	0	509.000.000	477.864.957	31.135.043
06.05	20.000.000	0	19.995.000	5.000	0	5.000
Kadastro ve Tescil İşlemleri	20.000.000		19.995.000	5.000	0	5.000
GENEL TOPLAM	365.500.000	164.000.000	20.485.000	509.015.000	477.864.957	31.150.043

B- PERFORMANS BİLGİLERİ

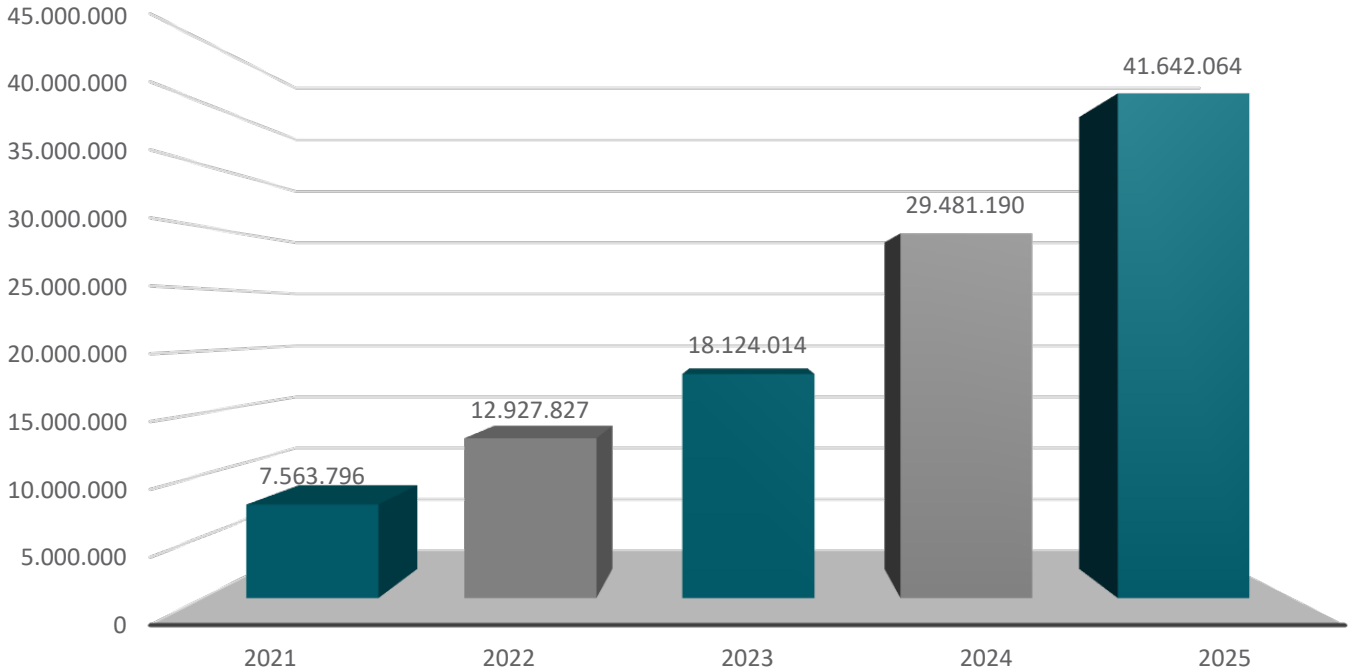
1-Milli Emlak Gelirleri

2025 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 (%)
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%
2025	28.396.188	19.451.223	22.190.841	41.642.064	41,25%	146,65%

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



— GELİR ARTIŞI

2024 yılına göre **%41,25** oranında gelir artışı sağlanmıştır.

Tablo 7: Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı

MİLLİ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ (BİN TL)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Taşınmaz Kira Gelirleri	1.921.985	2.735.070	4.122.256	6.282.124	10.058.348
a) Lojman Kira Gelirleri	758.487	912.686	1.191.764	1.553.435	2.258.019
b) Ecrimisil Gelirleri	681.554	1.106.535	1.952.817	3.248.239	5.718.284
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	520	753	1.086	2.479	335
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	481.424	715.096	976.589	1.477.971	2.081.709
Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	1.832.139	3.837.402	5.196.670	8.894.089	12.132.493
a) Ön İzin Gelirleri	36.932	57.129	129.181	213.634	314.612
b) İrtifak Hakkı Gelirleri	808.190	1.927.315	1.984.663	3.110.634	4.476.802
c) Kullanma İzni Gelirleri	563.184	1.005.897	1.603.606	2.596.738	2.882.697
d) Kiraya Ver. Haz. Ait Taş. El. Edi.Has. ve Tic. Kar Payı Gel.	423.833	847.061	1.479.220	2.973.083	4.458.382
Taşınmaz Satış Gelirleri	3.776.401	6.280.168	8.737.544	14.159.453	19.282.993
a) Lojman Satış Gelirleri	659.340	558.709	376.707	779.084	733.985
b) Sosyal Tesis Satış Gelirleri	507	382	227	0	0
c) Diğer Bina Satış Gelirleri	0	0	0	0	0
d) Arazi Satışı	1.681.452	3.385.366	4.001.924	6.776.306	7.502.737
e) Arsa Satışı	139.302	239.643	202.803	198.879	505.768
f) 2B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6 md.)	786.191	1.536.180	2.188.530	3.515.725	5.782.273
g) Proje Alanlarındaki 2B Taşınmazlarının Dev. Elde. Et. Gelirler	4.966	10.961	15.324	16.131	18.327
h) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12 md.)	271.027	702.451	1.031.273	1.430.032	1.613.634
ı) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (4706 S.K)	0	0	1	0	-11
j) Yapı Kayıt Belgeli Taşınmazların Satış Gelirleri	98.848	263.460	482.302	780.727	1.217.873
k) Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	134.768	-416.984	438.451	662.567	1.908.406
Taşınır Satış Gelirleri	33.271	75.187	67.544	145.524	168.229
TOPLAM	7.563.796	12.927.827	18.124.014	29.481.190	41.642.064



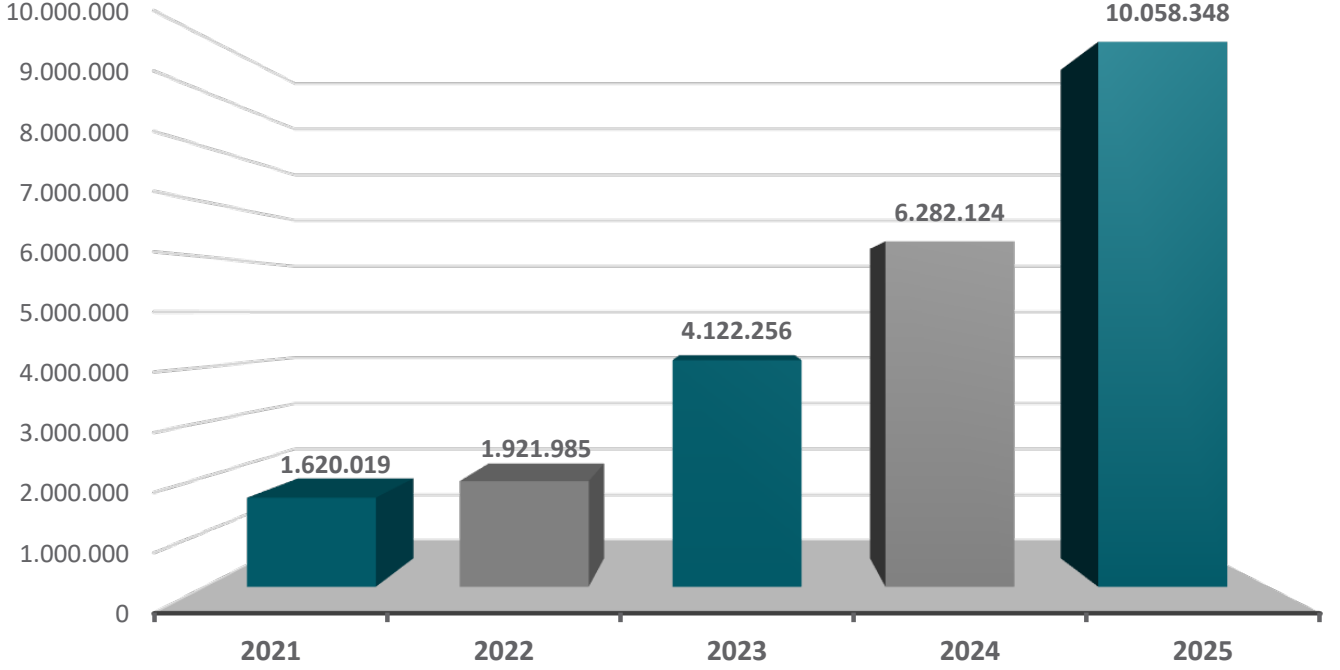
— GELİR ARTIŞI

2025 yılında Aralık ayı sonu itibarıyla Hazine taşınmazlarının yönetiminden **41 milyar 642 milyon TL gelir elde ederek bütçeye kaynak sağlamıştır.** Ayrıca bu gelire ilaveten Hazine taşınmazlarının satış gelirlerinden belediyelere yaklaşık 4,8 milyar TL pay aktarılmıştır.

1.1. Kira Gelirleri

2025 yılı için **7.003.433.000 TL** kira gelir hedefi belirlenmiş, yıl sonu itibarıyla **10.058.348.000 TL** gelir elde edilmiş ve **%143,62** oranında başarı sağlanmıştır. Kira gelirleri 2024 yılı gerçekleştirmelerine göre **%60,11** oranında artmıştır.

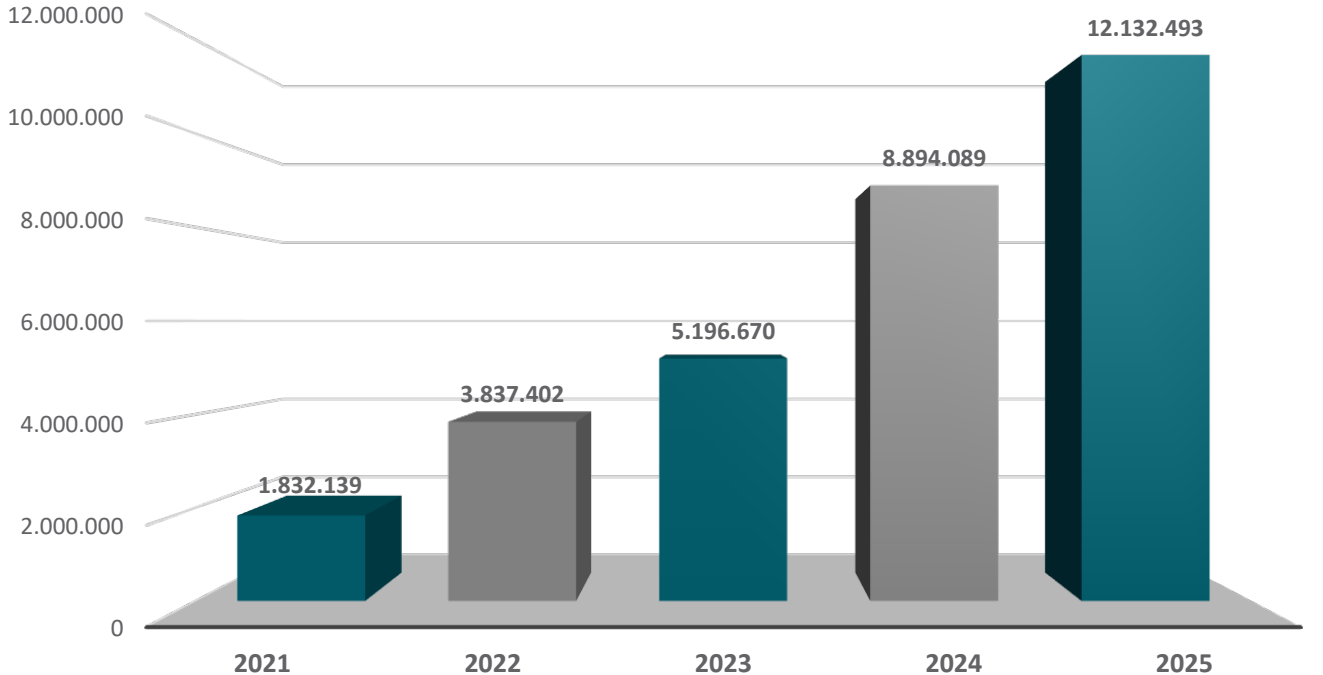
Şekil 7: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (BİN TL)



1.2. Ön İzin, İrtifak Hakkı Ve Kullanma İzni Gelirleri

2025 yılı için **9.381.470.000 TL** ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni gelir hedefi belirlenmiş, yıl sonu itibarıyla **12.132.493.000 TL** gelir elde edilmiş ve bütçe hedefinin gerçekleşmesinde **%129,32** oranında başarı sağlanmıştır. Ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni gelirleri 2024 yılı gerçekleştirmelerine göre ise **%36,41** oranında artmıştır.

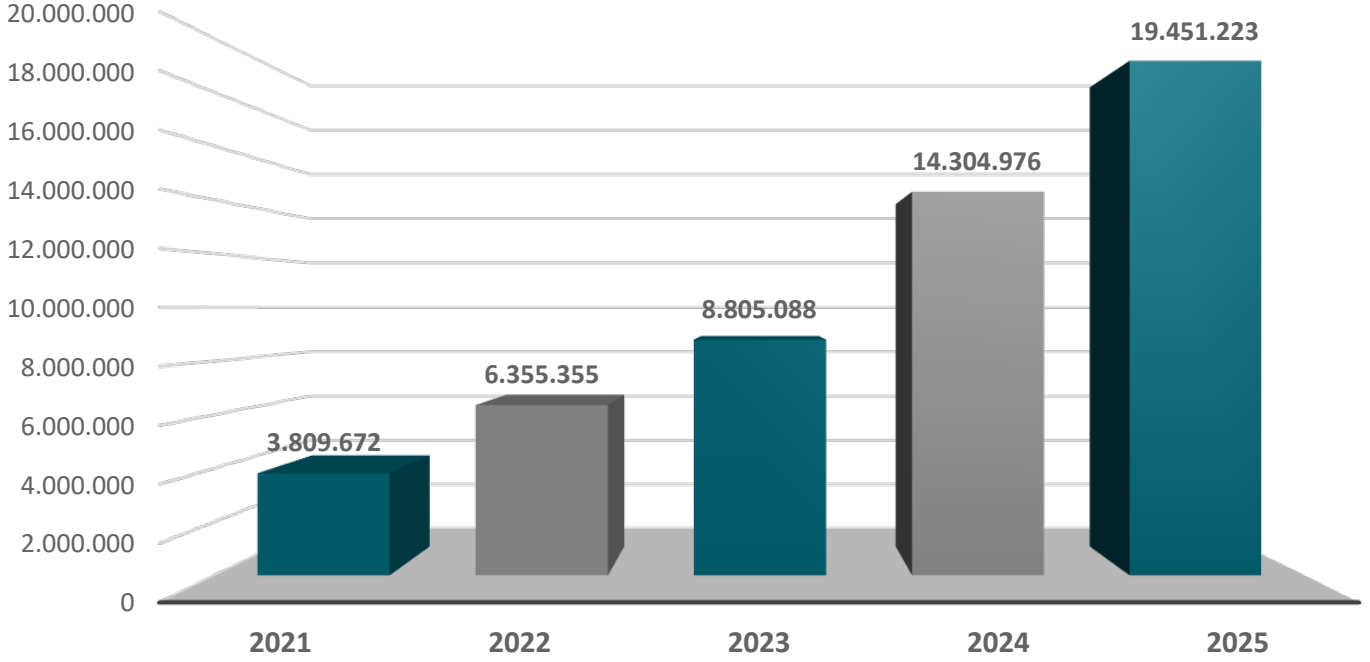
Şekil 8: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri (BİN TL)



1.3. Satış Gelirleri

2025 yılı için **12.011.285.000 TL** satış geliri hedefi öngörölmüş, yıl sonu itibarıyla **19.451.223.000 TL** gelir elde edilmiş ve **%161,94** oranında başarı sağlanmıştır. Satış gelirleri 2024 yılı gerçekleştirmelerine göre **%35,98** oranında artmıştır.

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



2- Performans Sonuçları Tablosu ve Değerlendirilmesi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2025 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 Yükümlölüklerini 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 yükümlölük 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 ölkemize 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 Millî 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: Tarımsal üretimin artırılması ve yerli üretimin teşvik edilmesi amacıyla 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 metrekaresi 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 Millî Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 2: Ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmaz değeri (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 Millî 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	Millî emlak gelirlerinin bir önceki yıla göre artış oranı yüzdesel olarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 4: Hazine ile vatandaşlar arasındaki mülkiyet sorununun çözümü için satışı/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, 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 Millî Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Performans Göstergesi - 5: Yatırım teşvik uygulamaları kapsamında ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü (Kümülatif)

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

Performans Göstergesi - 6: 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 milyon m ² cinsinden ölçülmekte ve kümülatif olarak hesaplanmaktadır.
Verinin Kaynağı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü verisidir.

Tablo 8: Performans Gerçekleşmeleri

Performans Göstergesi	Ölçü Birimi	2025					Kaynak
		Başlangıç Hedefi	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
Tarımsal üretimin artırılması ve yerli üretimin teşvik edilmesi amacıyla kiralanmak üzere ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü (Kümülatif)	Metrekare	240.000.000	230.687.964	236.087.082	236.087.082	240.000.000	İlgili Uzmanlık Dairesi Kayıtları
Ekonomiye kazandırılmak üzere uygulayıcı kurumlara devredilecek taşınmaz değeri (Kümülatif)	Milyar TL	145	149	163	190	210	İlgili Uzmanlık Daireleri ve MEBİS Kayıtları
Millî Emlak gelirlerinin bir önceki yıla göre artış oranı	Oran (Yüzde)	10	21,13	42,20	44,59	41,25	Hazine ve Maliye Bakanlığı, Muhasebat Genel Müdürlüğüne 15.01.2026 Tarihinde Yayımlanan Genel Yönetim Bütçe İstatistikleri "Genel Bütçe Gelirlerinin Ekonomik Sınıflandırılması Tablosu (Ekod 4)" Tablosu
Hazine ile vatandaşlar arasındaki mülkiyet sorununun çözümü için satış/devri yapılacak taşınmaz sayısı (Kümülatif)	Adet	850.000	856.267	865.833	883.787	889.489	İlgili Uzmanlık Daireleri ve MEBİS Kayıtları
Yatırım Teşvik uygulamaları kapsamında ilana çıkarılacak taşınmaz yüzölçümü (Kümülatif)	Metrekare	140.000.000	125.295.631	130.028.668	130.220.482	140.000.000	İlgili Uzmanlık Daireleri
Kamu idarelerinin yeşil alanlarının artırılması ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik faaliyetleri için tahsis edilecek taşınmaz yüzölçümü (Kümülatif)	Milyon Metrekare	80	61	66	70	85	İlgili Uzmanlık Daireleri

C- FAALİYET BİLGİLERİ

Hazine Taşınmaz Portföyü

Millî 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 Hazinenin 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	4.512.245	94,28%	301.446.384.861	57,02%
DHTA	183.116	3,83%	222.533.707.072	42,09%
İlişkili	90.495	1,89%	4.683.393.143	0,89%
GENEL TOPLAM	4.785.856	100%	528.663.485.076	100%

Tablo 10: Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

Taşınmaz Cins Adı	Adedi	Adet Bazında Oranı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü Bazında Oranı (%)
Arazi	1.186.688	26,30%	33.701.156.211	11,18%
Arsa	575.666	12,76%	2.337.654.088	0,78%
Bağ-Bahçe	330.185	7,32%	1.042.844.569	0,35%
Bina	208.712	4,63%	690.489.901	0,23%
Kıyı ve Dolgu Alanları	637	0,01%	4.707.513	0,002%
Orman	552.582	12,25%	239.067.330.761	79,31%
Orta Malları	84.490	1,87%	4.293.190.282	1,42%
Su ve Su Ürünü Alanları	56.429	1,25%	649.290.581	0,22%
Tarihi ve Kültürel Alanlar	4.259	0,09%	96.417.181	0,03%
Tarla	1.494.215	33,11%	18.411.239.507	6,11%
Diğer	18.382	0,41%	1.152.064.267	0,38%
GENEL TOPLAM	4.512.245	100%	301.446.384.861	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
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%
2025	4.512.245	301.446.384.861	0,56%	0,82%

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; "31/12/2028 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.

2025 yılında, 6183 sayılı Kanunun Geçici 8. maddesine göre **27 milyar 120 milyon TL** bedelli **2 milyon 228 bin m² yüzölçümlü 723 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 **27 milyar 120 milyon TL** vergi alacağının tahsili sağlanmıştır.

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

Tablo 12: 2021-2025 Yılları Vergi Borcuna Mahsuben Yapılan Satın Alma İşlemleri

Yıllar	Edinilen Taşınmazlar		
	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Bedeli (TL)
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
2025	723	2.228.605	27.120.523.442

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

2025 yılında belirtilen Kanunlar kapsamında toplam **22 milyar 429 milyon TL** bedelli ve **1 milyon 681 bin m² yüzölçümlü 424 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 yüzüymisini aşamaz.” şeklindedir.

Diğer yandan, yıllara göre 2886 sayılı Kanuna göre trampaşı gerçekleştirilen 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)
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
2025	392	2.869.517	23.537.512.486	424	1.681.540	22.429.215.234

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

2863 sayılı Kanunun 15. maddesinin (f) bendi ve 22.05.2010 tarihli ve 27588 sayılı Resmî 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 Resmî Gazete’de 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 İşlemleri ²⁻³

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

Yıl	Adet	Tescil Edilen Yüzölçümü (m ²)
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
2025	382	50.911.440,61

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 Geneline 2021 – 2025 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)
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
2025	65.098	89.745	93.542	40.588	288.973



—YÖNETİM FAALİYETLERİ

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



TAŞINMAZ TESPİTİNE DEVAM EDİYORUZ

● 288.973 adet taşınmaz tespiti.

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 Millî 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, tarımsal kiralamalarda ise 10 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 97 bin çiftçimize** tarımsal amaçlarla kullanılmak üzere kiralama yapılmıştır.

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

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)
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
2025	6.839	64.223.112,93



TARIM ARAZİLERİNİ KULLANICILARINA KİRALIYORUZ

● Tarımsal amaçlarla
kullanılmak üzere; 79 ilde, 97 bin çiftçimize
kiralama.

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 uygulanarak 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 satın alma hakkı tanınmıştır. Bu araziler, sözleşme hükümleri çerçevesinde 10 yıllık kullanımı müteakip yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen kiracılarına satışa engel bir husus olmaması halinde doğrudan satılabilmektedir.

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 40 TL ile 100 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 Müdürlüğünce 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 yerlerin 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 Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 358 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre yürütülmektedir.



AĞAÇLANDIRMAYI DESTEKLIYORUZ

- Ceviz, badem, antep fıstığı, zeytin vb. ağaçlandırma için, 8,3 milyon m² kiralama.

Hazine taşınmazları, yapılan ilan üzerine hak sahibi olarak belirlenen 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.

2025 yılında ceviz, badem, antep fıstığı, zeytin başta olmak üzere ağaçlandırma için **8 milyon 369 bin m²** hazine taşınmazı kiralanmıştır.

Tablo 17: Ağaçlandırma Yapılmak Üzere Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m ²)
2021	139	15.986.832
2022	120	13.126.368
2023	67	8.137.686
2024	82	5.790.879
2025	104	8.369.929

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 arttırılarak 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 Resmî 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 sayfasında,



Ticaret, sanayi ve
ziraat odalarında,



Kaymakamlıklar ve
ilgili belediyelerde,



İdarenin internet sayfalarında
ve ilan panolarında,



Taşınmazın bulunduğu mahalle/köyde,

ilan edilerek duyurulmaktadır.



TIBBİ VE AROMATİK BİTKİLER İLE SÜS BİTKİLERİ YETİŞTİRİLMESİNİ TEŞVİK EDİYORUZ

- 59 ilimizde; lavanta, gül, adaçayı, kekik, çörekotu vb. bitkilerin yetiştirilmesi amacıyla 49 milyon m² kiralama.

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 49 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)
2021	136	6.711.017,00
2022	205	8.210.546,97
2023	82	3.533.402,00
2024	93	3.396.482,00
2025	167	2.833.571,62

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 Millî Emlak Genel Tebliğı, 16 Eylül 2020 tarihli ve 31246 sayılı Resmî 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 Millî Emlak Genel Tebliğinin 7 nci maddesine göre taşınmazların bulunduğu İl, İlçe, belde, mahalle ve köyde 20 gün süreyle ilan edilmesi sağlanarak kiralama işlemleri gerçekleştirilmektedir.

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 değerin 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 Millî Emlak Genel Tebliği 23.08.2019 tarihli ve 30867 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu çerçevede; sera ve jeotermal kaynaklı teknolojik seracılık amaçlı tarımsal üretim yapmak üzere **2025 yılında toplam 21 adet, 882 bin 496 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)
2021	66	1.300.000
2022	65	5.067.316
2023	58	2.634.276
2024	28	229.796
2025	21	882.496

2.3. Ecrimisil İşlemleri

Ecrimisil işlemleri ile ilgili olarak, taşra teşkilatımız tarafından Hazinenin 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. Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde, Hazine Taşınmazları İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 20.08.2011 tarih ve 28031 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 336 Sıra Sayılı Millî 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.

2025 yılında toplam **274.887 adet taşınmaz için** ecrimisil ihbarnamesi düzenlenmiş olup **5 milyar 718 milyon TL** ecrimisil geliri tahsil edilmiştir.



SERA VE JEOTERMAL KAYNAKLI, TEKNOLOJİK SERACILIK AMAÇLI TARIMSAL ÜRETİMİ DESTEKLIYORUZ

● 21 adet, 883 bin m²
yüzölçümlü kiralama.

2.4. İrtifak Hakkı Tesis, 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'deyayınlanan "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 Millî 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 tesis 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 2025 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	46	261.183,28	26.352.225,00
Lisanssız Yenilenebilir Enerji Amaçlı	93	20.796.349,63	27.987.177,00
Sanayi Amaçlı	24	6.676.129,53	4.457.706,00
Sosyal Amaçlı	69	1.157.370,64	31.562.008,60
Tarım ve Hayvancılık Amaçlı	16	938.159,57	4.286.188,00
Turizm Amaçlı	21	2.978.168,84	126.586.049,32
Diğer	85	4.698.426,22	50.773.025,41
Toplam	354	37.505.787,71	272.004.379,33

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)
2021	465	25.483.990,00	24.521.051,00
2022	1.465	184.463.049,00	81.570.748,00
2023	2.044	325.517.533,00	254.285.371,00
2024	299	15.566.010,91	267.008.971,20
2025	354	37.505.787,71	272.004.379,33

2.4.1.1. Yenilenebilir Enerji Üretimi

İklim değişikliği 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 Millî 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 **20 milyon 796 bin 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 yayımlanmıştır.

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.

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.



— TARIM VE HAYVANCILIK YATIRIMLARINI DESTEKLİYORUZ

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.



YENİLENEBİLİR ENERJİ YATIRIMLARINI DESTEKLİYORUZ

● 20 milyon 796 bin m²
yüzölçümlü taşınmaz ilanı.

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 Kararnamelerde 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 Kararnamelerde 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 arz eden yatırımlar için Hazine taşınmazlarının tespit edilmesine ve yatırımcılara satışına,

İlişkin iş ve işlemler yürütülmektedir.

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 sektörün 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 18 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 arttırılması hedeflenmiştir.

2025 yılı kıyı dağılımını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 22: 2025 Yılı Kıyı İşlemleri

Kıyı İşlemleri	Adet
Tersane işlemleri	7
Yeni tesis alanı	27
Sözleşme revizyonu (İnşaat süre uzatımı, hisse devri vb.)	44



KIYI YATIRIMLARINI DESTEKLİYORUZ

- 7 adet tersane işlemi,
- 27 adet yeni tesis alanı,
- 44 adet sözleşme revizyonu.

Kıyı işlemlerinin yıllar bazında dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 23: Yıllara Göre Kıyı İşlemleri

Yıllar	Taşınmaz Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Bedeli (TL)
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
2025	66	3.766.875	1.209.445.775

2.5. Yatırım Teşvik Faaliyetleri

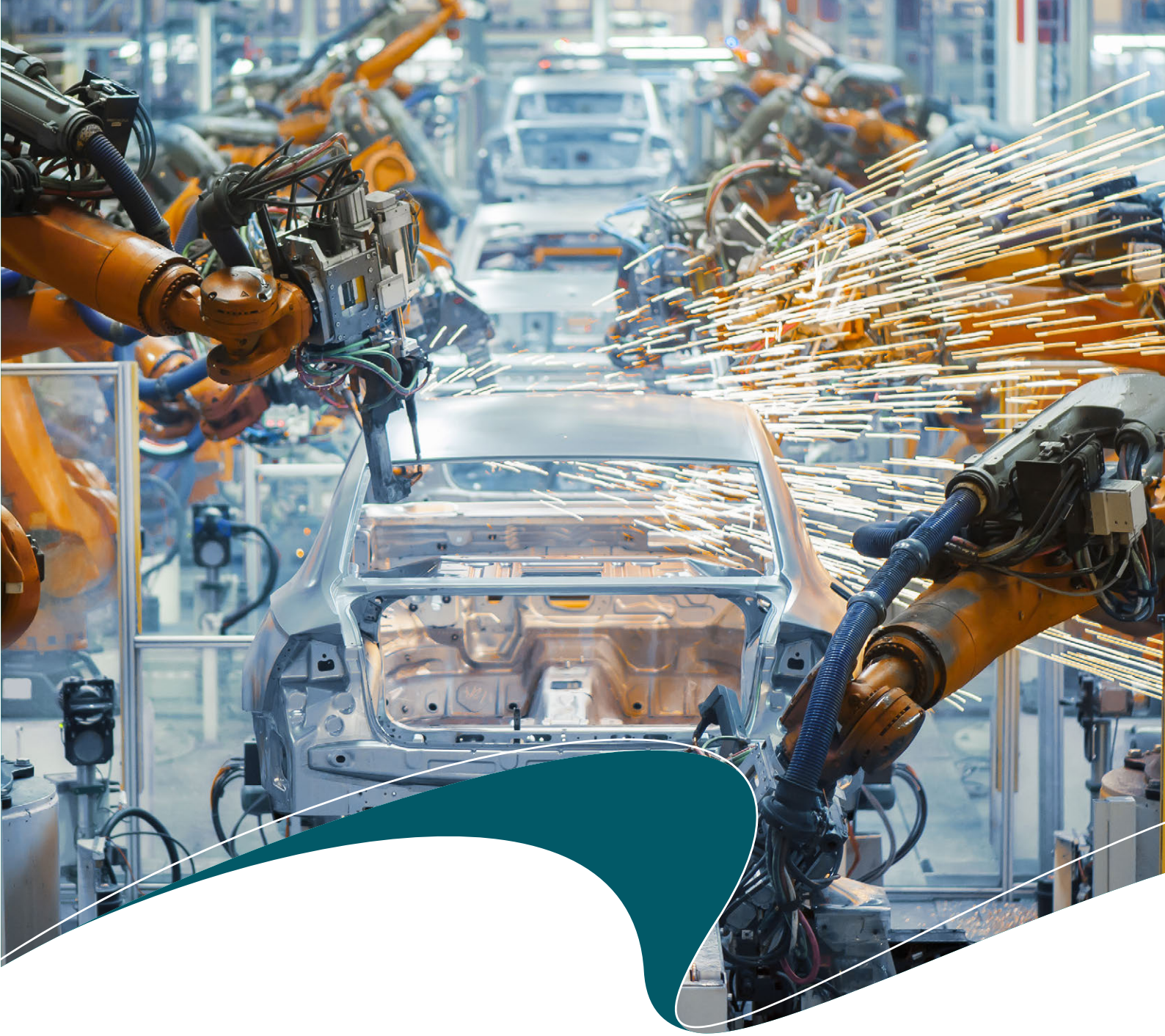
4706 sayılı Kanunun Ek 3 üncü maddesi ile Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine ilişkin Usul ve Esaslar doğrultusunda ön izin, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemleri yapmak, büyük ölçekli, katma değeri yüksek, yeni teknoloji gerektiren ve özellik arz eden yatırımlara 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 tahsis desteği” Bakanlığımızca sağlanmaktadır.

Yatırım teşvik tedbirleri kapsamında arazi tahsis desteğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı 4706 sayılı Kanunun 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.



TEŞVİK BELGELİ YATIRIMLARA ARAZİ DESTEĞİ SAĞLIYORUZ

- 967 milyon TL yatırım,
- 2 milyon 13 bin m² yüzölçümlü
Hazine taşınmazı üzerinde ön izin
hakkı tesisi.

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

YILLAR	TAŞINMAZ SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	YATIRIM TUTARI (TL)	İSTİHDAM SAYISI
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
2025	19	2.013.347	967.204.685	579

2025 yılında 4706 Sayılı Kanunun Ek-3 üncü maddesi kapsamında toplam **2 milyon 13 bin m² yüzölçümlü, 19 adet taşınmaz üzerinde, 967 milyon 204 bin TL yatırım tutarlı ve 579 kişilik istihdam öngören, 18 proje için** ön izin talimatı verilmiş ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde **2025 yılında 63 adet ve 10 milyon 213 bin m² yüzölçümlü** taşınmaz ilana çıkarılmış olup 2010 yılından günümüze kadar yatırım teşvik kapsamında yaklaşık **281 milyon metrekare yüzölçümlü, 2.836 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 Millî Emlak Genel Tebliği uyarınca 2025 yılında toplam **942 bin m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde, 29 milyar 928 milyon TL yatırım tutarlı, 450 kişi istihdam öngören 2 proje için** irtifak hakkı tesis edilmiştir.

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 2025 yılında toplam **8 milyon 981 bin m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 7 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)
2021	4	2.508.279
2022	5	8.352.328
2023	10	7.722.244
2024	7	3.520.558
2025	7	8.981.855

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 Millî 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 2025 yılında toplam **230 bin m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 2 milyar 276 milyon TL yatırım tutarlı 150 kişi istihdam öngören proje için** bir 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 **toplam 14 bin 450 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine** bulunan şerhler, bir yatırımcı lehine, **1 milyon 821 bin 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 İdaremizce 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 Millî Emlak Genel Tebliği 29/08/2007 tarihli ve 26628 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis işlemlerinde, taşra teşkilatınca kullanılabilecek yetkiler, 24/03/2010 tarihli ve 27531 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 327 sıra no.lu Millî 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.



KAMU KURUMLARININ İHTİYAÇ DUYDUĞU TAŞINMAZLARI TAHSİS EDİYORUZ.

“Kamulaştırma ve Kira Giderlerini Azaltıyoruz.”

- Genel Bütçeli İdarelere; 549 milyon m²,
 - Özel Bütçeli İdarelere; 5 milyar 612 milyon m²,
 - Yerel Yönetimlere; 47 milyon m²,
- taşınmaz tahsisi.

Tablo 26: 2025 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	9.645	549.049.266
Özel Bütçe Kapsamındaki İdareler	17.453	5.612.613.930
Belediyeler	1.335	41.841.053
Diğer Mahalli İdareler	537	5.175.703
Sosyal Güvenlik Kurumları	3	4.108
Genel Toplam	28.973	6.208.684.062

Tablo 27: Tahsis Edilen Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Tahsis Edilen Taşınmaz Adedi	Tahsis Edilen Taşınmaz Toplam Yüzölçümü (m ²)
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
2025	28.973	6.208.684.062

2025 yılı içinde Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliklerine **19 adet toplam 7 milyon 918 bin m² yüzölçümlü** ve diğer Kanunlar uyarınca **5 adet toplam 735 bin m² yüzölçümlü** taşınmazın bedelsiz devir işlemi yapılmıştır.

2.7. 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 idari 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 her türlü 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	Kısmen Lehe Kısmen Aleyhe Sonuçlanan Dava Adedi
2021	314	136	23	5
2022	256	224	24	12
2023	367	298	19	9
2024	307	290	12	5
2025	280	232	16	7

2.8- Kamu Kurumlarına Devir 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.

2.8.1 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; 2025 yılında **58 milyon m² yüzölçümlü 9 bin 784 adet taşınmazın** Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devri uygun görülmüştür.

2.8.2 1164 Sayılı Kanun Kapsamında TOKİ Başkanlığına Devredilen Taşınmazlar:

Gecekondü 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.

2.8.2.1 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 ilinin 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, 2025 yılında mülkiyeti Hazineye ait **toplam yüzölçümü 11 milyon m² 411 adet taşınmazın ve yaklaşık 16,1 milyon m² yüzölçümlü tescil harici alanının** Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri gerçekleştirilmiştir.

2.8.2.2 6 Şubat Kahramanmaraş İli Merkezli Meydana Gelen Deprem Afeti Kapsamında Köy ve Kırsal Yerleşim Alanı İlan Edilen Alanlar:

2025 yılında, 7452 Sayılı Kanun kapsamında köy ve kırsal yerleşim alanı olarak belirlenen alanlarda mülkiyeti Hazineye ait **7,1 milyon m² yüzölçümlü 703 adet taşınmazın ve yaklaşık 4,7 milyon m² yüzölçümlü tescil harici alanın** afet konutu yapılmak üzere İçişleri Bakanlığına (AFAD) tahsisi uygun görülmüştür.

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

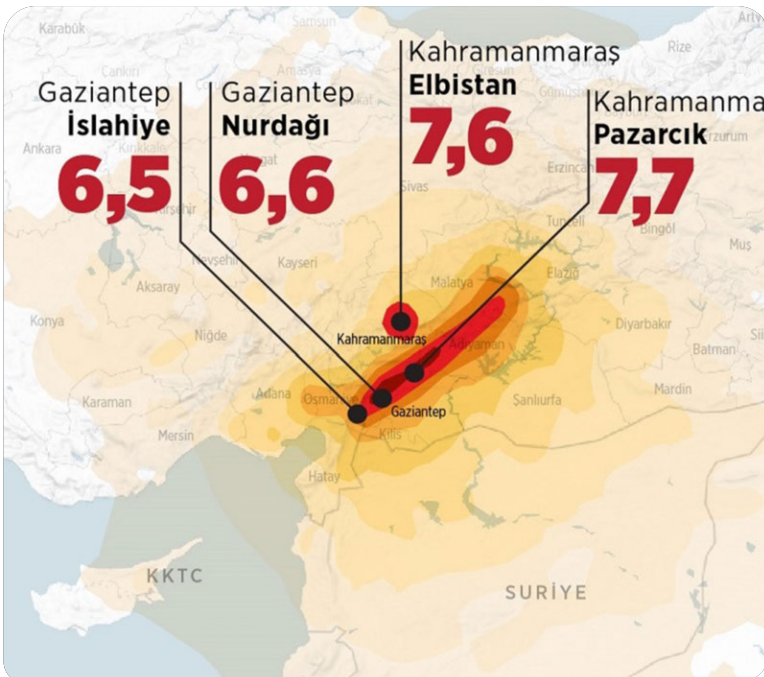
Dar gelirli vatandaşlarımızın konut ihtiyacını karşılamak için başlatılan ilk evim arsa projesi kapsamında alt yapısı hazır, planları tamamlanmış ve proje tipleri devlet tarafından belirlenecek yaşam alanları oluşturulmak amacıyla Hazine taşınmazları vatandaşlarımızın hizmetine sunulmaktadır.

Sosyal Konut Projesi kapsamında; yaklaşık **29 milyon m² yüzölçümlü 1.462 adet taşınmazın,**

İlk Evim Projesi kapsamında; yaklaşık **19 milyon m² yüzölçümlü 1.310 adet taşınmazın,**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri yapılmıştır.

“Millet Bahçelerinin Finansmanı Projesi” kapsamında 2025 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığına **6 milyon 507 bin m² yüzölçümlü 841 adet taşınmazın** devri yapılmıştır.



— GEÇMİŞ OLSUN TÜRKİYE

- Hazineye ait toplam yüzölçümü 11 milyon m² 411 adet taşınmazın ve yaklaşık 16,1 milyon m² yüzölçümlü tescil harici alanının Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri gerçekleştirilmiştir.
- Hazineye ait 7,1 milyon m² yüzölçümlü 703 adet taşınmazın ve yaklaşık 4,7 milyon m² yüzölçümlü tescil harici alanın 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, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 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 Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 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 Resmî Gazete’de yayımlanarak, 01.07.2007 tarihinde yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 313 sıra sayılı Millî 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)
2021	10.043	25.825.000
2022	10.113	31.617.000
2023	10.371	30.317.734
2024	10.427	22.944.731
2025	6.805	17.620.715

* 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 Millî Emlak Müdürlüğü/Millî 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 beldede uygun görülen vasıtalarla duyurulmaktadır.

Hazine taşınmazlarını satın alma talebinde bulunmak isteyen vatandaşlarımız Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri bünyesindeki Millî Emlak Daire Başkanlıkları/ Müdürlükleri ve ilçelerde Millî Emlak Müdürlükleri/ Millî Emlak Şefliklerine başvuruda bulunabilecekleri gibi Millî Emlak Genel Müdürlüğü'nün 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 rayici 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 Müsteşarlığının 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 kullanılamayacağına 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 ayni 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 mirasçısına,
- 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.

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 emlak 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; Hazinenin 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.

2025 yılında **7 adet ve 227 bin 786 m² yüzölçümlü taşınmaz** bu kapsamda TCDD'ye devredilmiştir.



—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: 2025 Yılında Özel Kanunlar Uyarınca Satışı Yapılmak Üzere Satış Talimatı Verilen Hazine Taşınmazlarının Yasal Dayanaklarına Göre Dağılımı

SATIŞ TÜRÜ	YASAL DAYANAĞI	TAŞINMAZ ADEDİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	SATIŞ BEDELİ (TL)
İrtifak Hakkı Lehtarlarına Satış	4706/4.1. fıkrasının (b)	14	684.643	1.678.814.749,82
Hissedara Satış	4706/4.1. fıkrasının (c)	137	243.250,89	2.077.824.624,60
3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara Satış	4706/4.1. fıkrasının (e)	1	527,75	650.188,00
Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,	4706/4.1. fıkrasının (f) bendi	1	1.052,42	7.400.000,00
Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,	4706/4.1. fıkrasının (d)	4	8.560,87	22.111.000,00
Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıkların, tapu malikine veya mirasçılara satışı	4706/4.1. fıkrasının (g)	27	67.135,94	837.611.025,00
5957 sayılı Kanunun 3. Md. altıncı fıkrasına göre Kooperatiflere	4706/4.3. fıkrası	3	559.671,28	71.219.000,00
2942 sayılı Kanunun 30. Md. Kamu Hizmeti Amaçlı Kamu Kurumlarına Satış	2942/30	25	639.031,45	94.333.580,00
Organize Sanayi Bölgesine Satış	4562/4	302	12.793.163	447.656.574,00
233 sayılı KHK md. 54/3 KİT'lere Satış	233 KHK/54.md	55	404.146,33	195.430.494,34
5393 sayılı Kanunun 73. Maddesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Satış	5393/73	48	248.720,78	66.512.576,59
TOPLAM		617	15.649.903,71	5.499.563.812,35



—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: 2025 Yılında Yapılan İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları

İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları	Adet	Oran
Şahıslar Üzerinde Kalan İhale Miktarı	57	58,76%
Hazine Üzerinde Kalan İhale Miktarı	16	16,49%
Gerçekleşmeyen İhale Miktarı	24	24,74%
Toplam İhale Talimatı	97	100,00%

Tablo 32: 2021-2025 Yılında Yapılan İzale-i Şuyu İhalesi Sonuçları

Yıllar	Şahıslar Üzerinde Kalan İhale Miktarı	Hazine Üzerinde Kalan İhale Miktarı	Gerçekleşmeyen İhale Miktarı	Toplam
2021	23	3	1	27
2022	57	9	3	69
2023	47	7	3	57
2024	57	16	15	88
2025	57	16	24	97



—İZALE-İ ŞUYU YOLUYLA SATIŞ İŞLEMLERİ

Hazine tarafından iştirak edilen izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) ihalelerinde 2025 yılında toplamda 97 adet ihale talimatı gerçekleşmiştir.

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, **1 milyon 56 bin hak sahibine 738 bin adet taşınmazın satış işlemi** 2025 yılı sonu itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

Satış bedelinin **22 milyar 729 milyon TL'si tahsil edilmiş**, geri kalan kısmı ise taksitler halinde ödenmektedir.

2025 yılında toplam **49 bin 153 adet 2/B taşınmazının 70 bin 166 adet hak sahibine** satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı içerisinde 2/B taşınmaz satış geliri olarak **5 milyar 800 milyon TL** tahsil edilmiştir.

Tahsil edilen bu tutarın yaklaşık **174 milyon TL'si Vakıflar Genel Müdürlüğüne** aktarılmış olup 855 milyon TL'si Bakanlığımıza özel gelir olarak kaydedilmiştir.



— 2 / B TAŞINMAZLARI

2025 yılında toplam 47 bin 153 adet 2/B taşınmazının 70 bin 166 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiştir, 2005 yılında, 2/B taşınmaz satış geliri olarak 5 milyar 800 milyon TL tahsil edilmiştir.



2/B ARAZİLERİNDE MÜLKİYET SORUNLARINI ÇÖZÜYÖRÖZ

- 1 milyon 56 bin bin hak sahibine,
- 738 bin adet taşınmaz satışı,
- 22 milyar 729 milyon TL tahsilat.

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 Kanunun 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.

6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 26/04/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 2025 yılı sonu itibarıyla **81 bin 500 adet taşınmazın 107 bin hak sahibine satış işlemi** gerçekleştirilmiştir.

6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesine göre Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinde 2025 yılında **2 bin 500 adet taşınmazın 3 bin 304 hak sahibine satış işlemi** gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı içinde satışı yapılan taşınmazların **toplam satış bedeli 1 milyar 379 milyon TL** olup bu bedelin **734 milyon TL'si tahsil edilmiştir**. Tahsil edilen bu tutarın yaklaşık **22 milyon TL'si Vakıflar Genel Müdürlüğüne aktarılmış** olup yaklaşık 108 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 Kanunun 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.



TARIM ARAZİLERİNİN HAK SAHİPLERİNE SATIŞINA DEVAM EDİYORUZ

- 133 bin hak sahibine,
- 98 bin 876 adet taşınmaz satışı,
- 5 milyar 629 milyon TL tahsilat.

26/04/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 2025 yılı sonu itibarıyla toplam **15 bin 376 adet taşınmazın 22 bin 768 hak sahibine** satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasına göre Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinde 2025 yılında **1.376 adet taşınmazın 1.768 hak sahibine** satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı içinde satışı yapılan taşınmazların toplam **satış bedeli 1 milyar 653 milyon TL** olup bu bedelin **879 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 Kanunun 4 üncü maddesine 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunun 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 **7 milyar 466 milyon TL** olan **12.954 adet kamu konutunun** satışı tamamlanmış olup **4 milyar 407 milyon TL** tahsil edilmiştir.

Kamu konutlarının satışı işlemlerinde 2025 yılında **304 adet taşınmazın satış işlemi** gerçekleştirilmiş ve satışı yapılan taşınmazların toplam satış bedeli **1 milyar 185 milyon TL** olup bu bedelin **733 milyon TL' si** tahsil edilmiştir.



— KAMU KONUTLARININ SATIŞI

Kamu konutlarının satışı işlemlerinde 2025 yılında 304 adet taşınmazın satış işlemi gerçekleştirilmiş ve satışı yapılan taşınmazların toplam satış bedeli 1 milyar 185 milyon TL olup bu bedelin 733 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 Millî Eğitim Bakanlığınca okul ihtiyacının karşılanması hedeflendiği illerdeki eğitim-öğretim faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yerine getirilebilmesi için Millî 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, Millî 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. Hazine taşınmazları arsa karşılığı inşaat yöntemine konu edilmiştir.

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 Millî Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre terk talimatı verilmiştir. 2021 – 2025 yılları içinde yapılan terkler, terk edildiği hizmet sınıfına göre sınıflandırılmıştır.

Tablo 33: 2021-2025 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)	
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
2025	65	293.766	33.969	1.121	209	-	329.065

4. MEVZUAT FAALİYETLERİ

4.1. Kanun çalışmaları:

1- 20/11/2025 tarihli ve 7595 sayılı Vakıflar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna eklenen geçici 30 uncu madde ile, Kanunun geçici 23 üncü maddesi kapsamında olup madde hükümlerinden yararlanamayan yatırımcı ve işletmecilere yeniden başvuru süresi verilmesine yönelik düzenlemelere yer verilmiş olup bu Kanun 5/12/2025 tarihli ve 33098 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.2- Yönetmelik çalışmaları:

1- 9/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 14/6/2025 tarihli ve 32926 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2- 9/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 15/10/2025 tarihli ve 33051 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.3- Tebliğ çalışmaları:

1- Genel Müdürlüğümüzün görev ve yetkileriyle ilgili işlemlerin yapılmasına ve yürütülmesine ilişkin olarak Bakanlığımız taşra birimlerine devredilen yetkilere ilişkin usul ve esasların belirlendiği Millî Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 420), 12/2/2025 tarihli ve 32811 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2- Düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç olmak üzere genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin elinde bulunan ihtiyaç fazlası taşınırıların, kapsamdaki diğer kamu idarelerine bedelsiz devredilmesi ile devredilemeyecek taşınırıların belirlenmesine ilişkin usul ve esasların belirlendiği Millî Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 421), 19/3/2025 tarihli ve 32846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3- Buluntu olması nedeniyle veya 13/10/1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu hükümleri gereğince trafikten men edilerek alıkonulan ancak sahipleri tarafından altı ay içinde teslim alınmayan veya aranmayan araçların aynı Kanunun ek 14 üncü maddesi kapsamında satışına ilişkin usul ve esasların belirlendiği Millî Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 422), 10/7/2025 tarihli ve 32952 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.4- Genelge çalışmaları:

1- Köy yerleşim alanında kalan taşınmazlara ilişkin düzenlemeleri içeren 2012/1 Sıra Sayılı Millî Emlak Genelgesinde değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan Bakanlığımızın 2025/6 Sayılı Genelgesi 30/10/2025 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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, 2025 yılında toplam 65 görevlendirme yapılmıştır.

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

Tablo34: Teftiş, denetim, inceleme ve soruşturma ile görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Raporların Yıllara Göre Dağılımı

Yılı	Ön İnceleme Raporları	İnceleme Raporları	Değerleme Raporları	Araştırma ve Analiz Raporu	Disiplin Soruşturması Raporu	Soruşturma Raporu	Denetim Raporu	Cevaplı Rapor	Görüş ve Öneri Raporu	Toplam
2021	29	807	381	89	29	0	5	2	1	1.343
2022	36	831	358	40	27	0	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
2025	46	655	138	56	36	0	5	4	0	940

5.1. Taşınmaz Değerleme Faaliyetleri

5.1.1 Değerleme Faaliyetleri:

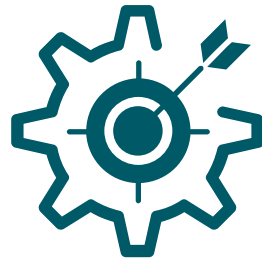
Tablo 35: Görevlendirilen Milli Emlak Denetmenlerince Düzenlenen Değerleme Raporlarının Yıllara Göre Dağılımı

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
2025	23	63	1.452.739,66



— 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 2025 yılında toplam 940 rapor hazırlanmıştır.



4. Bölüm

Kurumsal Kabiliyet ve Kapasitenin Değerlendirilmesi

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.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
2025 Yılı Faaliyet Raporu



5. Bölüm Öneri ve Tedbirler

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.



6. Bölüm Ekler

Tablo 36: 2025 Yılı Yatırım Programı Sermaye Giderlerine İlişkin Ödenekler

TERTİP	AÇIKLAMA	KBÖ	EKLENEN	DÜŞÜLEN	TOPLAM ÖDENEK	HARCAMA	KALAN
01.1	Memurlar	210.492.000	27.194.400	12.900.000	224.786.400	219.824.097	4.962.303
01.4	Geçici Süreli Çalışanlar	43.000			43.000	28.490	14.510
02.1	Memurlar (Sosyal Güvenlik Prim Gid.)	22.848.000	2.390.600	1.400.000	23.838.600	23.415.815	422.785
03.2	Tüketime Yönelik Mal ve Malzeme Alımları	874.000			874.000	611.570	262.430
03.3	Yolluklar	1.667.000	300.000	300.000	1.667.000	535.616	1.131.384
03.4	Görev Giderleri	1.860.000	13.800.000		15.660.000	15.057.408	602.592
03.4	5737 sayılı Kanunun Geçici 11 inci Maddesine İlişkin Hizmetler	923.000			923.000	479.632	443.368
03.5	Hizmet Alımları	2.975.000			2.975.000	2.453.461	521.539
03.6	Temsil ve Tanıtma Giderleri	70.000			70.000	68.768	1.232
03.7	Menkul Mal, Gayrimaddi Hak Alım, Bakım ve Onarım Giderleri	342.000			342.000	86.744	255.256
06.3	Gayri Maddi Hak Alımları	500.000		490.000	10.000	0	10.000
06.4	Gayrimenkul Alımları ve Kamulaştırılması	345.000.000	164.000.000		509.000.000	477.864.957	31.135.043
06.5	Gayrimenkul Sermaye Üretim Giderleri	20.000.000		19.995.000	5.000		5.000
MERKEZ BÜTÇESİ TOPLAMI		607.594.000	207.685.000	35.085.000	780.194.000	740.426.558	39.767.442

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	14.892	6.577.322.393	79.653	1.099.316.855	94.545	7.676.639.248	14.720.000.000	7,47%	52,15%
Adıyaman	13.861	2.551.383.078	34.157	766.920.900	48.018	3.318.303.978	7.644.000.000	10,03%	43,41%
Afyonkarahisar	3.770	3.184.024.070	55.157	808.205.730	58.927	3.992.229.800	14.808.000.000	5,46%	26,96%
Ağrı	104	61.543.593	30.371	874.108.993	30.475	935.652.586	11.488.000.000	7,61%	8,14%
Aksaray	117	243.003.709	35.391	1.449.188.977	35.508	1.692.192.686	7.855.000.000	18,45%	21,54%
Amasya	6.213	2.109.279.926	18.703	167.733.289	24.916	2.277.013.215	5.730.000.000	2,93%	39,74%
Ankara	7.509	5.120.914.284	144.552	2.361.985.528	152.061	7.482.899.812	26.506.000.000	8,91%	28,23%
Antalya	12.180	10.411.737.494	149.629	839.408.792	161.809	11.251.146.286	22.260.000.000	3,77%	50,54%
Ardahan	610	483.608.364	15.909	263.505.927	16.519	747.114.291	7.855.000.000	3,35%	9,51%
Artvin	7.871	4.392.310.792	20.614	796.977.607	28.485	5.189.288.399	8.210.000.000	9,71%	63,21%
Aydın	6.035	1.654.289.046	38.172	453.620.761	44.207	2.107.909.807	8.319.000.000	5,45%	25,34%
Balıkesir	19.746	6.333.753.108	85.298	610.464.739	105.044	6.944.217.847	15.119.000.000	4,04%	45,93%
Bartın	5.334	1.915.572.050	26.270	73.941.243	31.604	1.989.513.293	2.140.000.000	3,46%	92,97%
Batman	827	1.383.630.484	21.014	679.638.309	21.841	2.063.268.793	4.938.000.000	13,76%	41,78%
Bayburt	442	318.845.549	9.601	377.030.496	10.043	695.876.045	3.917.000.000	9,63%	17,77%
Bilecik	6.286	2.374.507.132	19.512	114.617.184	25.798	2.489.124.316	4.527.000.000	2,53%	54,98%
Bingöl	4.504	2.822.988.863	35.653	493.572.759	40.157	3.316.561.622	8.911.000.000	5,54%	37,22%
Bitlis	2.032	2.332.251.603	27.821	503.602.202	29.853	2.835.853.805	6.665.000.000	7,56%	42,55%
Bolu	7.518	4.510.233.295	21.753	281.047.996	29.271	4.791.281.291	11.200.000.000	2,51%	42,78%
Burdur	3.146	3.445.666.818	34.816	324.363.618	37.962	3.770.030.436	7.461.000.000	4,35%	50,53%
Bursa	16.756	4.371.659.281	54.397	287.732.453	71.153	4.659.391.734	11.236.000.000	2,56%	41,47%
Çanakkale	14.494	4.297.814.832	37.537	324.274.815	52.031	4.622.089.647	10.347.000.000	3,13%	44,67%
Çankırı	2.028	2.091.012.229	27.875	633.420.335	29.903	2.724.432.564	8.027.000.000	7,89%	33,94%
Çorum	10.638	6.940.134.465	69.333	748.601.729	79.971	7.688.736.194	13.271.000.000	5,64%	57,94%
Denizli	14.231	5.176.275.207	44.563	409.311.384	58.794	5.585.586.591	12.369.000.000	3,31%	45,16%
Diyarbakır	2.539	2.558.877.549	50.287	1.353.551.101	52.826	3.912.428.650	15.400.000.000	8,79%	25,41%

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 (%)
Düzce	6.598	1.366.641.279	14.881	141.434.270	21.479	1.508.075.549	2.593.000.000	5,45%	58,16%
Edirne	2.739	821.700.971	31.759	332.269.223	34.498	1.153.970.194	6.275.000.000	5,30%	18,39%
Elazığ	4.441	2.960.794.617	52.838	1.114.069.815	57.279	4.074.864.432	5.660.000.000	19,68%	71,99%
Erzincan	2.431	2.798.600.300	41.032	832.974.215	43.463	3.631.574.515	12.165.000.000	6,85%	29,85%
Erzurum	2.569	3.524.300.700	84.928	2.022.463.446	87.497	5.546.764.146	26.582.000.000	7,61%	20,87%
Eskişehir	8.243	4.378.245.115	47.600	818.343.657	55.843	5.196.588.772	13.781.000.000	5,94%	37,71%
Gaziantep	923	788.534.107	39.540	696.635.843	40.463	1.485.169.950	6.704.000.000	10,39%	22,15%
Giresun	5.783	3.058.948.479	34.289	212.754.699	40.072	3.271.703.178	7.644.000.000	2,78%	42,80%
Gümüşhane	2.462	3.098.001.578	29.852	689.954.176	32.314	3.787.955.754	7.237.000.000	9,53%	52,34%
Hakkari	347	1.239.783.027	11.139	382.567.316	11.486	1.622.350.343	7.393.000.000	5,17%	21,94%
Hatay	1.396	1.168.712.183	37.627	419.477.757	39.023	1.588.189.940	5.859.000.000	7,16%	27,11%
İğdır	8	24.480.267	26.577	863.436.766	26.585	887.917.033	3.701.000.000	23,33%	23,99%
İsparta	3.755	4.291.652.588	23.482	290.643.989	27.237	4.582.296.577	9.262.000.000	3,14%	49,47%
İstanbul	6.131	2.440.106.163	146.429	636.371.977	152.560	3.076.478.140	5.278.000.000	12,06%	58,29%
İzmir	13.193	5.081.211.295	89.370	907.529.453	102.563	5.988.740.748	12.762.000.000	7,11%	46,93%
Kahramanmaraş	15.589	5.621.205.245	77.877	1.634.991.587	93.466	7.256.196.832	15.563.000.000	10,51%	46,62%
Karabük	6.272	3.014.967.610	22.862	86.559.106	29.134	3.101.526.716	4.163.000.000	2,08%	74,50%
Karaman	5.595	5.567.237.733	34.882	806.831.646	40.477	6.374.069.379	9.393.000.000	8,59%	67,86%
Kars	209	440.492.564	52.907	1.120.250.839	53.116	1.560.743.403	8.063.000.000	13,89%	19,36%
Kastamonu	18.494	10.282.051.185	58.960	264.318.981	77.454	10.546.370.166	13.699.000.000	1,93%	76,99%
Kayseri	2.224	1.991.118.141	94.088	1.790.546.016	96.312	3.781.664.157	17.140.000.000	10,45%	22,06%
Kırıkkale	1.310	434.384.447	31.329	460.961.534	32.639	895.345.981	4.519.000.000	10,20%	19,81%
Kırklareli	6.813	2.847.124.926	33.363	305.959.486	40.176	3.153.084.412	6.550.000.000	4,67%	48,14%
Kırşehir	701	416.671.440	39.427	619.137.472	40.128	1.035.808.912	6.665.000.000	9,29%	15,54%
Kilis	281	184.395.473	9.109	100.037.810	9.390	284.433.283	9.393.000.000	1,07%	3,03%
Kocaeli	11.476	1.580.316.523	48.159	205.668.064	59.635	1.785.984.587	3.578.000.000	5,75%	49,92%
Konya	8.307	6.915.416.038	155.196	3.684.542.556	163.503	10.599.958.594	41.464.000.000	8,89%	25,56%

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 (%)
Kütahya	15.458	6.537.093.410	63.299	403.622.296	78.757	6.940.715.706	12.083.000.000	3,34%	57,44%
Malatya	4.220	2.082.852.621	59.399	2.184.933.121	63.619	4.267.785.742	6.563.000.000	33,29%	65,03%
Manisa	19.794	5.510.512.421	57.139	357.145.615	76.933	5.867.658.036	13.785.000.000	2,59%	42,57%
Mardin	3.998	2.282.612.041	42.394	1.246.310.399	46.392	3.528.922.440	8.881.000.000	14,03%	39,74%
Mersin	15.471	7.060.379.832	121.873	1.567.480.685	137.344	8.627.860.517	16.187.000.000	9,68%	53,30%
Muğla	10.284	6.322.595.386	119.649	608.470.176	129.933	6.931.065.562	13.247.000.000	4,59%	52,32%
Muş	1.029	750.806.651	40.272	665.353.165	41.301	1.416.159.816	8.713.000.000	7,64%	16,25%
Nevşehir	240	146.276.943	41.060	427.082.045	41.300	573.358.988	5.660.000.000	7,55%	10,13%
Niğde	579	764.641.309	26.268	1.023.414.072	26.847	1.788.055.381	8.063.000.000	12,69%	22,18%
Ordu	19.372	2.283.621.719	85.093	251.716.037	104.465	2.535.337.756	6.563.000.000	3,84%	38,63%
Osmaniye	4.377	1.535.142.854	26.297	218.749.854	30.674	1.753.892.708	3.767.000.000	5,81%	46,56%
Rize	4.571	1.391.170.444	5.859	45.586.293	10.430	1.436.756.737	4.328.000.000	1,05%	33,20%
Sakarya	9.190	1.657.518.655	51.684	261.722.153	60.874	1.919.240.808	5.015.000.000	5,22%	38,27%
Samsun	28.299	3.409.226.444	87.394	483.492.202	115.693	3.892.718.646	10.296.000.000	4,70%	37,81%
Siirt	1.752	2.745.752.566	14.766	566.910.149	16.518	3.312.662.715	6.109.000.000	9,28%	54,23%
Sinop	14.331	3.531.952.693	24.678	111.011.527	39.009	3.642.964.220	6.109.000.000	1,82%	59,63%
Sivas	7.918	6.160.326.325	124.519	4.756.927.163	132.437	10.917.253.488	29.515.000.000	16,12%	36,99%
Şanlıurfa	121	103.821.656	79.167	3.462.158.641	79.288	3.565.980.297	19.615.000.000	17,65%	18,18%
Şırnak	766	1.867.585.828	15.909	863.354.590	16.675	2.730.940.418	10.470.000.000	8,25%	26,08%
Tekirdağ	3.379	1.168.790.606	21.354	143.917.115	24.733	1.312.707.721	6.469.000.000	2,22%	20,29%
Tokat	19.243	5.325.907.533	50.474	387.476.785	69.717	5.713.384.318	10.470.000.000	3,70%	54,57%
Trabzon	10.567	1.577.232.655	12.323	51.563.032	22.890	1.628.795.687	4.938.000.000	1,04%	32,98%
Tunceli	2.932	2.702.489.922	22.364	650.583.943	25.296	3.353.073.865	8.676.000.000	7,50%	38,65%
Uşak	9.373	2.191.238.548	22.466	246.997.419	31.839	2.438.235.967	5.580.000.000	4,43%	43,70%
Van	150	493.944.226	58.347	1.966.506.880	58.497	2.460.451.106	21.823.000.000	9,01%	11,27%
Yalova	3.148	268.407.447	7.661	34.168.909	10.809	302.576.356	845.000.000	4,04%	35,81%
Yozgat	8.833	3.484.455.305	56.242	714.656.734	65.075	4.199.112.039	14.037.000.000	5,09%	29,91%
Zonguldak	11.214	1.711.241.513	64.173	140.867.679	75.387	1.852.109.192	3.846.000.000	3,66%	48,16%
TOPLAM	552.582	239.067.330.761	3.959.663	62.379.054.100	4.512.245	301.446.384.861	815.662.000.000	7,65%	36,96%

Tablo 38: 2025 Yılında Milli Emlak Gelirlerinin Aylara Göre Dağılımı (Bin TL)

MİLLÎ EMLAK GELİR TÜRÜ	Ocak-2025	Şubat-2025	Mart-2025	Nisan-2025	Mayıs-2025	Haziran-2025	Temmuz-2025	Ağustos-2025	Eylül-2025	Ekim-2025	Kasım-2025	Aralık-2025	Toplam-2025	Bütçe Hedefi-2025 (**)	Gerçekleşme Oranı (%)
Taşınmaz Kira Gelirleri	758.696	806.384	938.808	860.168	664.281	673.518	651.817	647.900	914.247	938.248	933.556	1.270.725	10.058.348	7.003.433	143.62%
Lojman Kira Gelirleri	192.652	189.798	191.456	191.767	190.104	187.841	179.631	183.235	186.796	190.227	189.235	185.277	2.258.019	2.170.535	104.03%
Ecrimisil Gelirleri	444.321	388.561	506.640	370.677	309.032	318.316	331.600	400.787	577.791	609.324	591.090	870.145	5.718.284	3.319.179	172.28%
Sosyal Tesis Kira Gelirleri	0	36	6	0	36	0	0	0	36	14	157	0	335	3.573	9.38%
Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	121.722	227.989	240.705	297.724	165.109	167.361	140.586	63.841	149.647	138.539	153.182	215.304	2.081.709	1.510.146	137.85%
Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	636.278	485.294	489.051	787.615	2.105.898	1.576.298	1.197.799	950.181	685.733	934.398	784.006	1.499.944	12.132.493	9.381.470	129.32%
Ön İzin Gelirleri	18.074	37.534	10.584	20.204	13.285	34.940	19.431	10.903	9.183	3.773	91.097	45.606	314.612	201.276	156.31%
İrtifak Hakkı Gelirleri	245.718	190.813	185.934	408.397	334.448	375.121	321.662	359.177	376.678	406.178	388.253	884.423	4.476.802	3.234.952	138.39%
Kullanma İzni Gelirleri	292.355	157.199	209.261	229.201	143.368	113.470	408.665	214.274	203.704	405.563	233.734	271.903	2.882.697	2.573.226	112.03%
Kiraya Ver. Haz. Alt. Taş. El. Edi. Has. ve Tic. Kar Payı Gel.	80.131	99.748	83.273	129.813	1.614.796	1.052.767	448.041	365.827	96.168	118.885	70.922	298.012	4.458.382	3.372.016	132.22%
Taşınmaz Satış Gelirleri	1.157.586	1.080.118	1.166.676	2.002.046	1.387.203	1.352.401	1.676.289	1.384.942	1.470.875	2.555.095	1.488.027	2.561.734	19.282.993	11.941.331	161.48%
Lojman Satış Gelirleri	78.217	78.844	68.977	39.342	35.198	38.358	63.849	59.620	64.252	108.906	54.536	43.885	733.985	411.155	178.52%
Sosyal Tesis Satış Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Bina Satış Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arazi Satış	462.939	407.320	432.806	510.626	609.545	567.856	849.807	302.891	481.403	834.933	692.442	1.350.170	7.502.737	5.980.556	125.45%
Arsa Satış	3.601	14.996	13.935	10.780	8.632	6.625	10.363	149.160	12.807	136.170	7.240	131.458	505.768	198.967	254.20%
2/B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6.Md.)	401.994	356.149	459.026	443.082	452.925	476.471	476.588	416.929	627.057	554.746	474.641	642.664	5.782.273	2.669.075	216.64%
Proje Alanlarındaki 2/B Taşınmazlarının Dev.Elde Ed.Gelirler	1.207	3.386	0	1.542	1.962	790	42	858	14	1.361	2.159	5.007	18.327	17.638	103.91%
Hazineye Alt Tanım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12.md)	57.464	77.548	82.849	120.035	134.385	144.254	159.668	152.567	174.573	170.220	148.189	191.883	1.613.634	1.292.685	124.83%
Hazineye Alt Tanım Arazilerinin Satış Gelirleri (4706 S.K)	0	0	0	0	0	0	0	-11	0	0	0	0	-11	0	0
Yapı Kayıt Belgeli Taşınmaz Satış Gelirleri	129.379	80.099	70.677	75.591	78.898	101.907	101.052	86.330	102.739	143.549	90.885	156.769	1.217.873	719.127	169.35%
Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	22.786	61.777	38.405	801.048	65.659	16.141	14.919	216.597	8.030	605.211	17.934	39.899	1.908.406	652.128	292.64%
Taşınmaz Satış Gelirleri	5.602	8.890	-1.574	3.589	7.541	13.185	53.698	10.676	17.720	10.080	10.257	28.565	168.229	69.954	240.49%
Taşınmaz Satış Gelirleri	4.681	5.281	4.064	1.992	3.101	10.340	2.373	1.183	5.759	6.252	3.127	7.682	55.835		
Taşıt Satış Gelirleri	36	1	3.568	107	681	715	46.192	2	18.556	342	102	16.481	86.784		
Diğer Çeşitli Taşınmaz Satış Gelirleri	884	3.608	-9.206	1.490	3.758	2.130	5.133	9.492	-6.595	3.487	7.028	4.402	25.611		
TOPLAM	2.558.162	2.380.686	2.592.961	3.653.419	4.164.923	3.615.402	3.579.603	2.993.699	3.088.576	4.437.822	3.215.845	5.360.967	41.642.064	28.396.188	146.65%

(**) * Bu tutarlar 2025 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu B Cetvelinde tahmin edilen gelir hedeflerini içerir.

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 uygulandığını, amaç ve hedeflerin gerçekleştirilmesi ve ilgili mevzuatla düzenlenen görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi için bütçe ile tahsis edilmiş kaynakların, planlanmış amaçlar doğrultusunda ve iyi malı yönetim ilkelerine uygun olarak kullanıldığını beyan ederim.

Bu çerçevede iç kontrol sisteminin; idarenin gelir, gider, varlık ve yükümlölüklerinin etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde yönetilmesine, kanunlara ve diğler 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.

..../..../2026
Ankara

Veli TUNÇEZ
Millî Emlak Genel Müdürü



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



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

ANKARA - 2026