

# TARIMSAL ARAZILERIN MÜLKİYETİNİN DEVİRİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK



Düzenleme:  
Mim. MS. Remzi ATAY  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Karakavak

## İÇİNDEKİLER

<b>BİRİNCİ BÖLÜM / AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE TANIMLAR.....</b>	<b>2</b>
MADDE 1 – AMAÇ.....	2
MADDE 2 – KAPSAM .....	2
MADDE 3 – DAYANAK.....	2
MADDE 4 – TANIMLAR.....	2
a) <i>Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü</i> .....	2
b) <i>Bakanlık</i> .....	2
c) <i>Dikili Tarım Arazisi</i> .....	2
ç) <i>Ehil Mirasçı</i> .....	2
d) <i>Ekonomik Bütünlük</i> .....	2
e) <i>Kanun</i> .....	2
f) <i>Tarım Arazisi</i> .....	2
g) <i>Tarım Arazilerinin Değeri (Değişik: RG-8/12/2021-31683)</i> .....	2
ğ) <i>Örtü Altı Tarım Arazileri</i> .....	2
h) <i>Sulu Tarım Arazisi</i> .....	2
ı) <i>Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü</i> .....	2
i) <i>Muris (Ek: RG-8/12/2021-31683)</i> .....	2
j) <i>Pay Temliki (Ek: RG-8/12/2021-31683)</i> .....	2
k) <i>Kapitalizasyon Oranı (Ek: RG-8/12/2021-31683)</i> .....	2
<b>İKİNCİ BÖLÜM / TARIM ARAZİLERİNİN DEĞERLEMESİ, YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ VE EKONOMİK BÜTÜNLÜK .....</b>	<b>3</b>
MADDE 5 – TARIM ARAZİLERİNİN DEĞERLEMESİNİN YAPILMASI (BAŞLIĞI İLE BİRLİKTE DEĞİŞİK: RG-8/12/2021-31683) .....	3
MADDE 6 – YETER GELİRLİ VE ASGARI TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ (DEĞİŞİK BAŞLIK:RG-8/12/2021-31683) .....	3
MADDE 7 – EKONOMİK BÜTÜNLÜK.....	3
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM / TARIMSAL ARAZİLERİN DEVİR İŞLEMLERİ VE EHİL MİRASÇIYA AİT KRİTERLER .....</b>	<b>4</b>
MADDE 8 – TARIMSAL ARAZİLERİN DEVİRİ (DEĞİŞİK: RG-8/12/2021-31683) .....	4
MADDE 9 – MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİLERDE DEVİR .....	4
MADDE 10 – EHİL MİRASÇIYA AİT KRİTERLER .....	5
MADDE 11 – MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİLERDE DEĞER ARTIŞI .....	5
MADDE 12 – DİĞER MİRASÇILARIN PAYLARININ ÖDENMESİ .....	6
MADDE 13 – TARIM ARAZİLERİNDE VASIF DEĞİŞİKLİĞİ (BAŞLIĞI İLE BİRLİKTE DEĞİŞİK: RG-8/12/2021-31683) .....	6
<b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM / ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER .....</b>	<b>6</b>
MADDE 14 – DÜZENLEME YETKİSİ .....	6
MADDE 15 – YÜRÜRLÜK.....	6
MADDE 16 – YÜRÜTME (DEĞİŞİK: RG-8/12/2021-31683).....	6
EK-1 .....	7
EK-2 .....	8



# TARIMSAL ARAZİLERİN MÜLKİYETİNİN DEVRİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

## BİRİNCİ BÖLÜM / Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

### MADDE 1 – Amaç

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; tarımsal arazilerin devri, miras yolu ile intikali, değerlemesi, (Ek ibare: [RG-8/12/2021-31683](#)) vasıf değişikliği, asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli arazi büyüklüğü ve ekonomik bütünlüğüne ilişkin hükümler ile ehil mirasçıya ait niteliklerin tespitine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

### MADDE 2 – Kapsam

(1) Bu Yönetmelik; tarımsal arazilerin devri, miras yolu ile intikali, değerlemesi, (Ek ibare: [RG-8/12/2021-31683](#)) vasıf değişikliği, asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli arazi büyüklüğü ve ekonomik bütünlüğüne ilişkin hükümler ile ehil mirasçıya ait niteliklerin tespitine ilişkin usul ve esasları kapsar.

### MADDE 3 – Dayanak

(1) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 ila 8/K maddelerine (Ek ibare: [RG-8/12/2021-31683](#)) ve 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 12 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

### MADDE 4 – Tanımlar

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

#### a) Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü

Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü,

#### b) Bakanlık

Tarım ve Orman Bakanlığını, (Değişik: [RG-8/12/2021-31683](#))

#### c) Dikili Tarım Arazisi

Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

#### ç) Ehil Mirasçı

Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bu Yönetmelik hükümlerince belirlenen kriterlere uygun sulh hukuk mahkemesi tarafından belirlenen mirasçı veya mirasçıları,

#### d) Ekonomik Bütünlük

Mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği Bakanlıkça tespit edilen arazileri,

#### e) Kanun

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu,

#### f) Tarım Arazisi

Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

#### g) Tarım Arazilerinin Değeri (Değişik: [RG-8/12/2021-31683](#))

Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değerini,

#### ğ) Örtü Altı Tarım Arazileri

İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması ve gerekli özel çevre koşullarının yaratılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak alçak ve yüksek sistemler içinde tarımsal üretim yapılan arazileri,

#### h) Sulu Tarım Arazisi

Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

#### ı) Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü

Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini,

#### i) Muris (Ek: [RG-8/12/2021-31683](#))

Miras bırakan kişiyi,

#### j) Pay Temliki (Ek: [RG-8/12/2021-31683](#))

Elbirliği mülkiyetli taşınmazlarda elbirliği halindeki malikler arasındaki pay devrini,

#### k) Kapitalizasyon Oranı (Ek: [RG-8/12/2021-31683](#))

Taşınmazın yıllık ortalama net geliri ile gerçek satış değeri arasındaki oranı, ifade eder.





## İKİNCİ BÖLÜM / Tarım Arazilerinin Değerlemesi, Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü ve Ekonomik Bütünlük

### MADDE 5 – Tarım Arazilerinin Değerlemesinin Yapılması (Başlığı ile Birlikte Değişik: [RG-8/12/2021-31683](#))

(1) Tarım arazilerinin gelir değeri, **değerleme tarihinde**, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek **yıllık ortalama net gelire göre** hesaplanır.

(2) Üretim dönemlerine ait gayrisafi üretim değerlerinin hesaplanmasında, **çiftçi eline geçen ürün fiyatları ile verimler dikkate alınır**. Çiftçi eline geçen ürün fiyatlarında **Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri ile Bakanlık sistemlerindeki veriler** esas alınır.

Ürün deseni ve verimlerin hesabında, **değerlemesi yapılacak arazinin veya bu arazilere benzer özellik arz eden yöredeki diğer arazilerin Bakanlık sistemlerindeki arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe (dönüşüm) dönemine göre yıllık kayıtları** esas alınarak belirlenir.

(3) Değerleme yapılan yıl içinde **çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla**, **arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık verim ortalamaları çarpılarak** araziden elde edilen yıllık gayrisafi üretim değeri hesaplanır.

Bakanlıkça değerlendirilecek tarım arazilerinde **mutat (her zamanki, alışılmış) münavebeye giren ürünler için** yıllık üretim masraflarının, **yıllık gayrisafi üretim değerinden çıkartılması sonucu**, ürünlerin **yıllık net geliri** tespit edilir.

(4) Değerlemesi yapılacak arazide **münavebeye giren ürünler dikkate alınarak**, Bakanlık kayıtlarındaki **söz konusu arazide yetiştirilen ürün verim değerleri kullanılarak** yıllık ortalama net gelir tespit edilir.

(5) **Meyve bahçelerinde; tesis, artış, normal üretim ve eksiliş dönemleri dikkate alınarak**, **bu arazilerin ekonomik ömrü boyunca her yıla ait net gelirlerinden yararlanılarak** değerleri belirlenir.

Meyvesiz ağaçlıklarda ise net gelir; **ilk tesis yılı ile kesim yılı arasında** ağaçlıktan elde edilen toplam gayrisafi üretim değeri ile **aynı dönemde yapılan toplam tesis ve bakım masrafları arasındaki fark kadardır**.

Bunların dışında kalan tarla tarımı ürünlerinden **uzun ömürlü olanlarında da ekonomik ömrü boyunca her yıl elde ettiği gayrisafi üretim değeri ve yıla düşen masraflar dikkate alınarak arazi değerlendirilir**.

Meyveli ve meyvesiz ağaçlıklarda **hesaplanacak masraflar ve gelirler için Bakanlık verileri kullanılır**.

(6) Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlar; **hesaplama kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri**, **ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirilir**.

Arazilerin ürün desenine, masraflarına ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda **Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır**.

(7) **Arazi değerlendirilmesinde kullanılacak kapitalizasyon oranı Bakanlık sistemindeki kayıtlar ile Bakanlık il ve ilçe müdürlüklerinden temin edilir**.

### MADDE 6 – Yeter Gelirli ve Asgari Tarımsal Arazi Büyüklükleri (Değişik başlık: [RG-8/12/2021-31683](#))

(1) İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri **bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak Kanun ile belirlenmiştir**.

Tarımsal araziler **Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında** ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği **tapunun beyanlar hanesine şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir**.

(2) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, **aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir**.

(3) Yeter gelirli arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, **aynı kişiye ait tarımsal arazilerin farklı sınıflarda olması halinde**, her ilçe için Kanun ile farklı sınıftaki araziler için belirlenmiş yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin **birbirlerine oranlaması ile elde edilen sınıflar arası dönüşürme katsayıları dikkate alınır**.

(4) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde **2 hektar**, dikili tarım arazilerinde **0,5 hektar** ve örtü altı tarımı yapılan arazilerde **0,3 hektardır**. (Ek: [RG-8/12/2021-31683](#))

(5) Gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu tarımsal arazi miktarının **yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olması halinde**, sahip olunan arazi miktarının **yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmemesi şartı ile asgari tarımsal arazi büyüklükleri veya üzerinde hisselendirme yapılabilir**.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki tarım arazilerinde hisselendirme işlemi yapılamaz. (Ek: [RG-8/12/2021-31683](#))

### MADDE 7 – Ekonomik Bütünlük

(1) Aynı kişiye ait tarımsal araziler arasındaki **ekonomik bütünlük** olup olmadığının tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir:

a) Örtü altı tarım arazilerinde **bir dekar**, dikili tarım arazilerinde **beş dekar**, **sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez**.

b) Aynı kişiye ait **sınırdış olmayan tarım arazilerinin** aralarındaki mesafe (Değişik ibare: [RG-8/12/2021-31683](#)) **üç km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar**, dikili tarım arazilerinde **beş dekar**, **sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir**.

c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, **sınırdış olan tarımsal arazilerin** (Ek ibare: [RG-8/12/2021-31683](#)) **toplamının ekonomik bütünlük değerlerini karşılaması durumunda** ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir.

ç) Aynı kişiye ait tarımsal arazilerden **birinin veya birkaçının paylı olması durumunda** **kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirilmesi yapılır**.

(2) (Mülga: [RG-8/12/2021-31683](#))

(3) Ekonomik bütünlük değerlendirmesi yukarıdaki kriterler doğrultusunda **il veya ilçe müdürlükleri tarafından yapılır**. Topoğrafik koşullar ve kullanım güçlüğünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı **bu kararlara karşı yapılan itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır**.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM / Tarımsal Arazilerin Devir İşlemleri ve Ehil Mirasçıya Ait Kriterler

### MADDE 8 – Tarımsal Arazilerin Devri (Değişik: RG-8/12/2021-31683)

(1) Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır:

- 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.
- Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda, bu işlemler Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabilir.
- Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.
- Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir. Bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması gerekmektedir.
- Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın hisseli satışına izin verilir. Hazine arazilerinin ifraz taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

### MADDE 9 – Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Devir

(1) Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelimli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır.

(2) Mirasçılar mirasa konu tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerini mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde aşağıda belirtilen şekillerde gerçekleştirebilir.

- Asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelimli arazi büyüklüğü kriterleri dikkate alınarak bir veya birden fazla mirasçıya devrini kararlaştırabilir.
- 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 ila 385 inci maddelerine göre noter senedi ile aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurabilirler. Noter senedinin bir örneği tapu müdürlüğüne ibraz edilerek, söz konusu ortaklık tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir.
- Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre limited şirketi kurabilirler.
- Mirasçılar, mirasa konu tarım arazilerinin üçüncü kişilere satışını gerçekleştirebilirler.

(3) Mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devirlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılmaması durumunda, Bakanlık tarafından mirasçılara Kanun hükümlerinin uygulanması için üç aylık süre verilir.

(4) Bu süre sonunda da devir işlemlerinin tamamlanmaması durumunda, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

(5) Mirasçı veya Bakanlık tarafından dava açılması durumunda sulh hukuk hâkimi;

- Tarımsal arazi veya yeter gelimli tarımsal arazi mülkiyetinin; Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle 10 uncu madde ile tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelimli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir. Tarımsal gelir değeri, davanın açılış tarihi dikkate alınarak hesaplanır.
- Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçılarının miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçılarının mevcut arazilerini yeter gelimli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir.  
Hâkim, mirasçılarının mevcut arazileri ile devri yapılacak mirasa konu araziler arasında ekonomik bütünlük ve yeter gelir arazi büyüklüğü kriterlerini dikkate alarak karar verir.
- Mirasa konu yeter gelimli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır.
- Yeter gelimli tarımsal araziler birden çok yeter geliri sağlayan tarımsal arazi büyüklüğüne bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.

(6) Mahkeme kararı kesinleşinceye kadar, mirasçılarının Kanunun öngördüğü şekilde anlaşmaya vardıklarını yazılı olarak Mahkemeye sunmaları durumunda, dava anlaşma hükümlerine göre sulh yolu ile sonlandırılır.

(7) Murise ait paylı tarım arazilerinde mirasçılarının tamamının aynı parsellerde hissedar olmaları halinde, murisin sahip olduğu pay miktarı, miras payları veya anlaşma koşulları kapsamında mirasçılarının paylarına dahil edilebilir.

Bu işlemlerde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşünün alınması gerekmektedir. (Ek: RG-8/12/2021-31683)



(8) Mirasa konu tarım arazilerinde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, **anlaşma sağlanması halinde mirasçılarının sahip oldukları ekonomik bütünlüğü haiz araziler de yeter gelir hesabına dahil edilir.** (Ek: RG-8/12/2021-31683)

(3083 sayılı Kanun kapsamındaki tarımsal arazilerde miras yolu ile intikal işlemleri norm büyüklükleri esas alınarak **5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi hükümleri doğrultusunda yapılır.**) (Ek: RG-8/12/2021-31683)

(10) **5403 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesi** kapsamında bulunan tarım arazileri ile ilgili; **elbirliğinin sonlandırılması, paylı mülkiyet olarak intikal, pay temliki ve taksim işlemleri** tapu müdürlükleri tarafından Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine **sorulara soru konusu edilmeksizin** karşılanabilir. (Ek: RG-8/12/2021-31683)

#### MADDE 10 – Ehil Mirasçıya Ait Kriterler

(1) Ehil mirasçının belirlenmesinde aşağıdaki kıstaslar dikkate alınarak yapılan hesaplama sonucunda **elli puan ve yukarisına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilir.** Mirasçılardan;

- Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara **yirmi puan,**
- Tarım dışı geliri bulunmayanlara **on puan,**
- Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara **on puan,**
- Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara **on puan,**
- Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) **beş** yıla kadar ikamet edenlere **beş puan,** (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) **beş** yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere **on puan,**
- Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara **on puan,**
- Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara **beş puan,**
- Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) **beş** yıla kadar olanlara **beş puan,** (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) **beş** yıl ve daha uzun süre olanlara **on puan,**
- Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) **beş** yıla kadar olanlara **iki puan,** (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) **beş** yıl ve daha uzun süre olanlara **beş puan,**
- Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara **beş puan,**
- Kadın olanlara **beş puan** verilir.

#### MADDE 11 – Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Değer Artışı

(1) Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin **mirasçılardan birine** devredilmesinden itibaren **yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda;** devir tarihindeki arazinin parasal değeri **tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır.**

Bulunan değer ile arazinin **tarım dışı kullanım nedeni ile oluşan yeni değeri arasındaki fark,** diğer mirasçılara payları oranında **arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.**

(2) Tarım arazilerinin Kanun hükümlerine göre mahkeme kararı ile mirasçılardan birine tarımsal gelir değeri üzerinden devri halinde, **devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçılarının hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.**

(3) Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan **tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçılarının muvafakati alındığı takdirde şerh kaldırılarak; muvafakati alınmadığı takdirde şerhli olarak satış yapılabilir.**

Taşınmazı **şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler,** aynı süre içinde **tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur.**

(4) Bu madde kapsamındaki tarımsal arazilere şerh süresi içinde tarım dışı kullanım izni verilmesi durumunda, **verilen izin on beş gün içinde Bakanlık tarafından diğer mirasçılara bildirilir.**

Mirasçılarının, bildirim yapıldığı tarihten itibaren **altmış günlük süre içinde değer artışına istinaden talepte bulunması zorunludur.**

**Birinci fıkraya göre hesaplanan fark mirasçılara ödenmedikçe tarımsal arazi üzerindeki şerh kaldırılmaz.**

(5) Tarım dışı amaçla kullanım nedeniyle oluşan değer artışı sonrasında **mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mirasçılarının onayı ile tapunun beyanlar hanesindeki şerh kaldırılır.**

Mirasçılar arasında **anlaşma sağlanamaması** durumunda, **diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkı** TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak Sulh Hukuk Hâkimi tarafından belirlenir.

(6) Sulh Hukuk Hâkimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin **açık artırma yolu ile satılmasına** karar verilmesi **veya mirasçılarının 9 uncu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca anlaşması durumunda,** söz konusu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşabilecek değer artışı konusunda **yirmi yıllık şerh konulmaz.**

(7) Yirmi yıllık şerh süresi tamamlandıktan sonra şerh kaldırılmış sayılır.





## MADDE 12 – Diğer Mirasçıların Paylarının Ödenmesi

(1) Sulh hukuk hâkimi, **mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya**, diğer mirasçılarının miras paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere **altı aya kadar** süre verir.

Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde **altı aya kadar ek süre** verilebilir.

Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli **başka mirasçı bulunmaması** durumunda sulh hukuk hâkimi, **tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.**

(2) Kendisine, yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, **diğer mirasçılarının paylarının karşılığını** öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların **bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.**

Verilecek kredi miktarı, diğer mirasçılarının **payları karşılığı tutarın toplamından** fazla olamaz.

Bu fıkra uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar **Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın ve Bakanlığın müşterek teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenir.**

(3) Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması durumunda, **diğer mirasçılarının paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanlar hakkında da** ikinci fıkra hükümleri uygulanır.

## MADDE 13 – Tarım Arazilerinde Vasıf Değişikliği (Başlığı ile Birlikte Değişik: RG-8/12/2021-31683)

(1) Tarım arazilerinde **vasıf değişikliği işlemleri** aşağıdaki hükümler kapsamında yapılır:

a) Tarım arazilerinde vasıf değişikliği işlemleri **Bakanlık ve Bakanlık adına il veya ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin iznine tabidir.**

Vasıf değişikliği, **tapudaki tarımsal arazi vasfının diğer bir tarımsal arazi vasfına dönüştürülmesi** olarak değerlendirilir.

b) Tarım arazisi tescile konu **tevhit, ifraz ve vasıf değişikliği işlemlerinin birlikte veya ayrı ayrı yapılması ile ilgili taleplerde**, arazinin tapudaki vasfı ile hali hazırdaki kullanım durumu farklı ise arazinin hali hazırdaki kullanım durumuna göre **en az iki ziraat mühendisi tarafından etüt raporunun hazırlanması ve raporda belirlenen vasıf veya vasıflara göre tescil edilmesi gerekmektedir.**

c) Tarım arazisi **dikili vasfı** kazandıktan sonra; üzerindeki çok yıllık meyveli ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerde **kesme-sökme yapılırsa dahi, beş yıl dolmadan vasıf değişikliği yapılamaz.**

Bu süre sonunda hazırlanacak teknik raporla **mevcut durumu tespit edildikten sonra** vasıf değişikliği yapılabilir.

ç) Vasıf değişikliği işlemlerinde **Ek-1'**de yer alan **etüt raporu** düzenlenir.

Dikili tarım arazilerinin değerlendirilmesinde **Ek-2'**de yer alan **ağaç sayıları** dikkate alınır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM / Çeşitli ve Son Hükümler

### MADDE 14 – Düzenleme yetkisi

(1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulaması ile ilgili olarak **her türlü alt düzenlemeyi yapmaya** yetkilidir.

### MADDE 15 – Yürürlük

(1) Bu Yönetmelik **yayımlı tarihinde** yürürlüğe girer.

### MADDE 16 – Yürütme (Değişik: RG-8/12/2021-31683)

(1) Bu Yönetmelik hükümlerini **Tarım ve Orman Bakanı** yürütür.

**[Ekleri için tıklayınız](#)**

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	31/12/2014	29222
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	8/12/2021	31683
2.		

(Ek: RG-8/12/2021-31683)

**TARIM ARAZİLERİNİN VASIF DEĞİŞİKLİĞİNE VE HALİ HAZIR  
DURUMUNA İLİŞKİN TESPİT RAPORU**

**1. Genel Durum**

Arazinin Yeri ve Alanı

(Arazinin bulunduğu il, ilçe, belde veya köy, ada-parcel numarası ve yüzölçümü yazılır.)

**2. Tespitin Amacı**

Tespitin ne amaçla yapıldığı ve tespitin hangi kurum, kuruluş veya şahıs tarafından istendiği ya da Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlükleri tarafından mı ihtiyaç duyulduğu (taşınmaz sahibinin tarım arazisi devir, miras, vasıf değişikliği, ifraz ve tevhit işlemlerinin hesabında kullanılmak üzere) yazılacaktır.

**3. Arazi Kullanım Durumu**

Hâlihazırdaki kullanım şekli, sulama durumu, tespit yapılan arazinin sulu tarım arazisi olup olmadığı, dikili tarım arazisi ise yetiştirilen ağaç sayıları, yeni dikimi yapılan alanlarda; bölge ekolojisine ve tekniğine uygun olarak dikimi yapılmış fidan ve köklerinin doğal vejetasyon süresine devam edip etmediği, tarım dışı yapıların bulunup bulunmadığı belirtilecektir.

**4. Sonuç**

Yukarıdaki verilere göre yapılan değerlendirme sonucunda devir, miras, vasıf değişikliği, ifraz ve tevhit işlemleri talebinin uygun olup olmayacağına karar verilir.

**5. Ekler**

Tapu kaydı, tescil bildirim ve değerlendirmeyi kolaylaştıracak kroki, fotoğraf gibi belgeler de eklenebilir. ..../...../....

Hazırlayan  
Ziraat Mühendisi

Hazırlayan  
Ziraat Mühendisi





**DİKİLİ ARAZİLERDE YETİŞEN TÜRLER İÇİN TABLO**

Dikili Tarım Arazilerinde Dekarda Olması Gereken Asgari Ağaç, Ağaçcık ve Çalı Sayıları				
Sıra No	Tür	Sayısı (Ağaç, Ocak, Kök, Fidan, Omca, Adet)		
		Normal	Bodur	Yarı Bodur
1	Zeytin	28-55		
2	Kestane	20-24		
3	Harnup (Keçiboynuzu)	21-24		
4	İncir (Kurutmalık)	16-18		
	İncir (Taze)	18-20		
5	Armut	20-40	220-250	70-80
6	Elma	20-40	220-250	80-90
7	Trabzon Hurması	40-50		
8	Kiraz	25-30	50-80	33-40
9	Ayva	24-28	100-114	-
10	Nar	40-50		
11	Erik	18-30	100-114	34-40
12	Kayısı	16-30	50-62	30-40
13	Zerdali	20-30	50-62	30-40
14	Muşmula	25-28		
15	Yenidünya	21-24		
16	Şeftali	40-50	100-114	67-84
17	Vişne	18-20	60-71	40-50
18	Ceviz	10-20		
19	Dut	20-24		
20	Üvez	40-50		
21	Hünnap	40-50		
22	Kızılcık	40-50		
23	Limon	21-24		
24	Portakal	27-33		
25	Turunç	27-33		
26	Altıntop	21-24		
27	Mandarin	27-33		
28	Avokado	21-24		
29	Fındık	Düz arazi 30-33 Eğimli Arazi 50-55		
30	Gül	300-500	-	750-1000
31	Çay	1800-2000		
32	Kivi	60-80		
33	Böğürtlen	220-240		
34	Ahududu	600-700		
35	Maviyemiş	260-270		
36	Muz	Örtü altı 170-180 Açıkta 200-220		
37	Kuşburnu	111-120		
38	Mürver	85 - 100		
39	Frenk Üzümü	220-270		
40	Bektaşi Üzümü	220-270		
41	Aronya	170-180		

**SULU VE KURU KOŞULLARDA YETİŞEN TÜRLER İÇİN TABLO**

Dikili Tarım Arazilerinde Dekarda Olması Gereken Asgari Ağaç, Ağaçcık ve Çalı Sayıları					
Sıra No	Tür	Sayısı (Ağaç, Ocak, Kök, Fidan, Omca, Adet)			
			Normal	Bodur	Yarı Bodur
1	Antepfıstığı	Sulu	40-50		
		Kuru	20-23		
2	Badem	Sulu	40-50		
		Kuru	27-30		
3	Üzüm	Sulu	150-270		
		Kuru	120-180		

