

Sirküler Tarihi : 28.10.2009
Sirküler No : 2009/113

**2010 YILI İÇİN GEÇERLİ
BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ
(55 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)**

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanununun 7 ve 17 nci maddelerine göre emlak vergisi matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, EVK'nun 4751 sayılı Kanunla değişik 29 uncu maddesi uyarınca,

- Arsa ve araziler için VUK'nun asgari ölçüde birim değer tesbitine ilişkin hükümlerine (VUK Mükerrer Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,
- Binalar için ise Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile binaya ait arsa veya arsa payı değeri (takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri) esas alınarak hesaplanan bedellerdir.

Bu değerler, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak bulunmaktadır. Bununla birlikte emlak vergisine esas alınacak arsa ve arazi değerleri VUK'nun Mük. 49'ncü maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir. Nitekim 2010 ve müteakip üç yıl için geçerli olacak arsa ve arazi metrekare değerleri de bu hüküm gereği yeniden belirlenecektir.

Binalara ilişkin vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. (Bu hesaplamanın nasıl yapılacağı, 2002 yılı için hazırlamış olduğumuz Emlak Vergisi Hesaplama Kılavuzunda detaylı olarak açıklanmıştır. Bakınız:2002/133 sayılı Sirkülerimiz.)

Bina Vergi Değeri = $(m^2 \text{ normal inşaat maliyeti} \times \text{binanın dıştan dışa yüzölçümü}) + (\text{kalorifer veya klima ve asansör farkı}) - (\text{aşınma payı indirimi}) + (\text{arsanın veya arsa payının } m^2 \text{ si} \times \text{takdir edilmiş } m^2 \text{ asgari arsa değeri})$

Kanun'un 33'ncü maddesinde yer alan **vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşaatı gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde** vergi değerinin hesaplanmasında, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin aynı yıl için tesbit edilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı** nisbetinde arttırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

Yıllar itibariyle dikkate alınması gereken bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ise, her yıl Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilmektedir.

Bu hüküm ve tüzük uyarınca emlak vergisine esas olmak üzere 2010 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 55 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.28.10.2009-27390) ekinde ilan edilmiştir. Bu bedeller Sirkülerimiz ekinde tablo halinde bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla.

2010 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAĞIR BİNA			YIĞMA Y. KAĞIR BİNA			AĞAÇ BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONDU TARZI BİNA			KER.VE DİĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	506,42	563,49	534,96	417,61	458,84	438,23	286,51	351,01	318,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	318,24	349,40	333,82	267,47	279,12	273,30	169,69	205,09	187,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	238,94	270,65	254,80	188,71	202,99	195,85	104,68	136,91	120,80	77,69	95,14	86,42	117,35	148,01	132,68	84,57	103,61	94,09	85,61	89,87	87,74	65,54	84,57	75,06
E) BASİT	135,86	148,53	142,20	105,72	128,96	117,34	56,03	67,68	61,86	42,82	56,03	49,43	76,12	77,18	76,65	48,62	60,26	54,44	40,17	47,03	43,60	31,19	32,76	31,98

2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	506,42	563,49	534,96	417,61	458,84	438,23	286,51	351,01	318,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	318,24	349,40	333,82	267,47	279,12	273,30	169,69	205,09	187,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	238,94	270,65	254,80	188,71	202,99	195,85	104,68	136,91	120,80	77,69	95,14	86,42	117,35	148,01	132,68	84,57	103,61	94,09	85,54	84,57	75,06	54,47	65,54	60,01
E) BASİT	135,86	148,53	142,20	105,72	128,96	117,34	56,03	67,68	61,86	42,82	56,03	49,43	76,12	78,77	77,45	48,62	60,26	54,44	31,19	38,04	34,62	22,72	31,19	28,96

3) OTEL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1258,61	1351,66	1305,14	1051,93	1142,84	1097,39	925,06	1016,51	970,79	861,29	747,45	704,37	1110,08	1184,61	1147,35	908,16	1007,00	957,58	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	906,04	978,45	942,25	731,60	803,48	767,54	641,73	682,43	662,08	473,63	502,17	487,90	741,12	827,28	784,20	626,93	698,81	662,87	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	610,02	654,96	632,49	488,97	519,10	504,04	395,92	449,31	422,62	303,96	317,70	310,83	488,97	548,70	518,84	390,64	431,87	411,26	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	475,22	523,33	499,28	340,40	383,76	362,08	258,50	307,66	283,08	213,56	227,83	220,70	351,51	408,62	380,07	247,37	296,02	271,70	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	67,68	82,99	75,34	50,22	65,54	57,88	126,87	159,11	142,99	80,90	97,26	89,08	-	-	-	-	-	-

4) SINEMA - TİYATRO BİNALARI

4) SİNİRA - İTATRO SİRALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	1404,70	1508,55	1456,63	1138,63	1214,74	1176,69	1032,44	1134,50	1083,47	705,60	812,98	759,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1011,20	1092,03	1051,62	816,51	847,20	831,86	716,21	761,64	738,93	528,60	560,46	544,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	680,83	730,99	705,91	545,73	579,35	562,54	441,88	501,46	471,67	339,24	354,58	346,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	530,38	584,08	557,23	379,91	428,30	404,11	288,50	343,38	315,94	238,35	254,28	246,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	73,15	87,91	80,53	45,43	54,26	49,85	-	-	-	60,18	80,24	70,21	41,30	50,75	46,03	31,26	39,51	35,39

5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI

SYNTHETISCHES KONTINGENT																								
A) LÜKS İNŞ.	1337,10	1425,86	1381,48	1074,62	1150,06	1112,34	886,31	975,07	930,69	670,76	769,67	720,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	957,95	1032,13	995,04	773,45	805,16	789,31	675,84	721,49	698,67	499,58	530,00	514,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	646,03	691,69	668,86	513,53	547,14	530,34	418,42	474,85	446,64	320,78	334,75	327,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	502,76	552,84	527,80	360,08	407,65	383,87	273,89	324,60	299,25	226,32	243,46	234,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	67,20	81,17	74,19	42,47	51,35	46,91	-	-	-	45,62	72,28	58,95	39,30	45,62	42,46	31,08	39,96	35,52

[illegible]

6) BANKA - SİGORTA BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1348,51	1545,32	1446,92	1093,08	1166,15	1129,62	800,84	898,84	849,84	677,38	780,46	728,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	970,75	1048,34	1009,55	711,35	783,85	747,60	555,60	634,33	594,97	446,29	512,57	479,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	653,59	701,75	677,67	481,40	523,90	502,65	335,87	408,91	372,39	285,46	335,86	310,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	509,16	529,55	519,36	329,64	364,16	346,90	229,37	279,20	254,29	211,80	237,30	224,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	165,38	179,54	172,46	88,92	121,78	105,35	70,22	84,40	77,31	53,81	70,22	62,02	77,03	92,32	84,68	57,77	77,03	67,40	49,27	57,77	53,52	35,10	40,75	37,93

7) İDARE BİNALARI

[illegible]

8) BENZİN İSTASYONU, YIKAMA VE YAĞLAMA BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1028,66	1104,08	1066,37	792,75	872,14	832,45	622,63	709,41	666,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	691,81	758,73	725,27	543,27	604,50	573,89	392,97	474,06	433,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	424,73	477,47	451,10	336,27	374,82	355,55	237,60	285,81	261,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	291,48	322,08	306,78	202,44	244,41	223,43	115,68	155,39	135,54	83,35	102,07	92,71	115,68	158,77	137,23	90,73	111,16	100,95	58,42	90,73	74,58	44,24	58,42	51,33
E) BASİT	107,76	138,34	123,05	77,12	106,61	91,87	60,11	72,61	66,36	45,93	60,11	53,02	64,65	70,32	67,49	40,80	64,85	52,73	33,47	40,80	37,14	24,38	33,47	28,93

9) YERALTI GARAJLARI

[illegible]

10) MÜSTAKİL GARAJLAR

[illegible]

11) ÇOK KATLI GARAJLAR

[illegible]

[illegible]

12) YURT BİNALARI

[illegible]

13) OKUL BİNALARI

13) OKUL BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	478,27	520,93	499,60	296,87	351,85	324,36	235,89	253,75	244,82	199,09	247,20	223,15	179,32	220,07	199,70	135,31	165,79	150,55	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	329,85	366,86	348,35	228,36	270,65	249,51	188,71	202,99	195,85	142,21	176,57	159,39	155,94	191,36	173,65	84,57	103,61	94,09	54,47	84,57	69,52	48,62	54,47	61,55
E) BASİT	135,86	148,53	142,30	67,68	78,77	73,23	43,09	56,03	49,56	58,56	59,73	58,15	62,37	75,05	68,71	48,62	60,26	54,44	32,76	38,04	35,40	22,72	31,19	26,96

14) YÜZME HAVUZLARI

[illegible]

15) BANYO ve HAMAMLAR

[illegible]

16) PAZAR ve FUAR YERLERİNDEKİ YAPILAR

16) PAZAR ve FUAR YERLERİNDEKİ YAPILAR																			
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	228,36	270,65	249,51	147,48	186,07	166,78	123,69	136,91	130,30	95,14	107,84	101,49	134,79	148,01	141,40	84,57	103,61	94,09	-
E) BASİT	148,53	173,90	161,22	67,68	78,77	73,23	56,03	67,68	61,86	42,82	56,03	49,43	76,12	86,16	81,14	48,52	60,26	54,44	-

17) SOĞUK HAVA DEPOLARI

17) SOĞUK HAVA DEPOLARI														
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	372,44	411,56	350,00	267,13	315,27	260,00	242,28	295,32	240,00	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	271,70	300,23	285,97	202,45	238,94	220,70	144,85	176,57	160,71	-	-	-	-	-
E) BASİT :	105,72	135,86	120,79	91,45	105,72	98,59	56,03	67,68	61,86	-	-	-	-	-

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGIR BİNA			YIĞMA Y. KAGIR BİNA			AĞAÇ BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONU TARZI BİNA			KER.VE DİĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

18) KURUTMA YERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	270,65	288,10	279,38	147,48	186,07	166,78	123,69	136,91	130,30	94,09	99,38	96,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	148,53	173,90	161,22	59,73	71,89	65,81	56,56	59,73	58,15	35,40	42,82	39,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

19) SİLOLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	617,42	669,75	643,59	334,59	385,87	360,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	478,40	518,56	498,48	238,94	270,65	254,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

20) TRANSFORMATÖR BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	306,60	345,17	325,89	167,57	203,50	185,54	84,57	98,31	91,44	70,83	74,01	72,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21) DİĞER TİCARİTHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	1348,51	1448,21	1398,36	898,84	991,14	944,99	708,53	800,84	754,69	542,59	639,98	591,29	979,25	1078,93	1029,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	922,04	990,56	956,30	634,33	687,56	660,95	446,29	538,04	492,17	274,68	351,14	312,91	690,95	748,73	719,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	617,90	679,09	648,50	409,49	424,20	416,85	265,04	326,23	295,64	154,03	194,84	174,44	445,16	462,72	453,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	413,44	462,13	437,79	276,96	329,64	303,30	178,39	215,80	197,10	105,34	131,96	118,65	301,88	358,49	330,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	179,54	197,10	188,32	94,57	121,78	108,18	70,22	84,40	77,31	53,81	70,22	62,02	72,52	92,32	82,42	57,77	77,03	67,40	49,27	57,77	53,52	30,01	37,93	33,97

22) MESKEN BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1392,81	1485,28	1439,05	826,18	927,21	876,70	677,60	698,71	688,16	-	-	-	1103,54	1216,45	1160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	920,61	993,24	956,93	521,75	573,24	547,50	433,89	457,65	445,77	285,95	299,83	292,89	709,95	797,45	753,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	610,89	672,95	641,92	334,15	396,91	365,53	283,96	297,20	290,58	201,43	204,74	203,09	458,33	525,03	491,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	412,10	458,33	435,22	235,75	281,98	258,87	212,00	220,59	216,30	141,99	144,63	143,31	239,08	253,60	246,34	118,86	146,60	132,73	68,04	105,66	86,85	-	-	-
E) BASİT	169,73	206,70	188,22	120,18	169,73	144,96	67,36	70,00	68,68	67,36	70,00	68,68	77,93	93,76	85,85	47,53	75,29	61,41	40,94	47,53	44,24	32,38	40,94	36,66

23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANILAN TARZINA GÖRE (OTEL, SINEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AIT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER % 50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR.İNŞAAT TÜRÜ İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AIT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK NAZARA ALINIR.

HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA Y.KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NÖRML İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE AŞANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE AŞANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, AŞANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILACAKTIR.)