

## S İ R K Ü L E R R A P O R

FON DENETİM YMM. VE BAĞIMSIZ DENETİM A. Ş.' nin müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz. İktibas edilemez.

**SİRKÜLER TARİHİ** : 18 / 08 / 2017  
**SİRKÜLER SAYISI** : 2017 / 034  
**SİRKÜLER KONUSU** : Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 71) Hak.

18.08.2017 tarih ve 30158 sayılı Resmi Gazete' de Maliye Bakanlığı İle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununu uyarınca hesaplanacak Emlak Vergisi'ne esas teşkil etmek üzere 2018 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri tespit olunarak Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 71) ile ilan olunmuştur. Mezkür tebliğin tam metni aşağıdadır.

### Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 71)

**Tarih** 18 / 08 / 2017  
**Sayı** 30158  
**Kapsam**

#### TEBLİĞ

Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

#### EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 71)

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, Bayındırlık ve İskân Bakanlığına yapılan atıfların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, emlak vergisine esas olmak üzere 2018 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Tebliğ olunur.

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR  
YILDIRIM BEYAZIT AKHAN**

71 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ  
KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
EKİDİR

2018 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT  
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AHSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONU TARZI BİNA			KERPİÇ 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.	875,91	974,62	<b>925,27</b>	722,31	793,62	<b>757,97</b>	495,57	607,10	<b>551,34</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	550,43	604,36	<b>577,40</b>	462,63	482,78	<b>472,71</b>	293,50	354,72	<b>324,11</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	413,28	468,12	<b>440,70</b>	326,40	351,11	<b>338,76</b>	181,07	236,83	<b>208,95</b>	134,37	164,55	<b>149,46</b>	202,99	256,01	<b>229,50</b>	146,28	179,20	<b>162,74</b>	148,07	155,45	<b>151,76</b>	113,34	146,28	<b>129,81</b>
E) BASİT	234,98	256,90	<b>245,94</b>	182,87	223,05	<b>202,96</b>	96,91	117,06	<b>106,99</b>	74,08	96,91	<b>85,50</b>	131,67	133,51	<b>132,59</b>	84,10	104,22	<b>94,16</b>	69,48	81,35	<b>75,42</b>	53,94	56,67	<b>55,31</b>

2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	875,91	974,62	<b>925,27</b>	722,31	793,62	<b>757,97</b>	495,57	607,10	<b>551,34</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	550,43	604,36	<b>577,40</b>	462,63	482,78	<b>472,71</b>	293,50	354,72	<b>324,11</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	413,28	468,12	<b>440,70</b>	326,40	351,11	<b>338,76</b>	181,07	236,83	<b>208,95</b>	134,37	164,55	<b>149,46</b>	202,99	256,01	<b>229,50</b>	146,28	179,20	<b>162,74</b>	113,34	146,28	<b>129,81</b>	94,22	113,34	<b>103,78</b>
E) BASİT	234,98	256,90	<b>245,94</b>	182,87	223,05	<b>202,96</b>	96,91	117,06	<b>106,99</b>	74,08	96,91	<b>85,50</b>	131,67	136,23	<b>133,95</b>	84,10	104,22	<b>94,16</b>	53,94	65,78	<b>59,86</b>	39,29	53,94	<b>46,62</b>

3) OTEL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	2176,94	2337,87	<b>2257,41</b>	1819,45	1976,69	<b>1898,07</b>	1600,01	1758,18	<b>1679,10</b>	1143,79	1292,82	<b>1218,31</b>	1920,04	2048,94	<b>1984,49</b>	1570,80	1741,74	<b>1656,27</b>	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1567,11	1692,37	<b>1629,74</b>	1265,38	1389,74	<b>1327,56</b>	1109,95	1180,36	<b>1145,16</b>	819,20	868,58	<b>843,89</b>	1281,86	1430,89	<b>1356,38</b>	1084,36	1208,70	<b>1146,53</b>	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1055,12	1132,85	<b>1093,99</b>	845,74	897,84	<b>871,79</b>	684,80	777,14	<b>730,97</b>	525,74	549,50	<b>537,62</b>	845,74	949,04	<b>897,39</b>	675,68	746,97	<b>711,33</b>	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	821,96	905,15	<b>863,56</b>	588,76	663,76	<b>626,26</b>	447,10	532,14	<b>489,62</b>	369,38	394,07	<b>381,73</b>	607,98	706,75	<b>657,37</b>	427,85	512,01	<b>469,93</b>	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	117,06	143,53	<b>130,30</b>	86,85	113,34	<b>100,10</b>	219,44	275,21	<b>247,33</b>	139,92	168,23	<b>154,08</b>	-	-	-	-	-	-

4) SİNEMA - TİYATRO BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	2429,61	2609,25	<b>2519,43</b>	1969,41	2101,04	<b>2035,23</b>	1785,72	1962,26	<b>1873,99</b>	1220,44	1406,16	<b>1313,30</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1749,01	1888,81	<b>1818,91</b>	1412,26	1465,34	<b>1438,80</b>	1238,79	1317,35	<b>1278,07</b>	914,28	969,37	<b>941,83</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1177,57	1264,35	<b>1220,96</b>	943,91	1002,05	<b>972,98</b>	764,29	867,34	<b>815,82</b>	586,77	613,30	<b>600,04</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	917,37	1010,25	<b>963,81</b>	657,11	740,80	<b>698,96</b>	499,00	593,93	<b>546,47</b>	412,25	439,80	<b>426,03</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	126,54	152,06	<b>139,30</b>	78,57	93,87	<b>86,22</b>	-	-	-	104,08	138,79	<b>121,44</b>	71,44	87,78	<b>79,61</b>	54,07	68,32	<b>61,20</b>

5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	2312,69	2466,21	<b>2389,45</b>	1858,71	1989,17	<b>1923,94</b>	1532,99	1686,51	<b>1609,75</b>	1160,17	1331,25	<b>1245,71</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1656,92	1785,22	<b>1721,07</b>	1337,80	1392,64	<b>1365,22</b>	1168,95	1247,90	<b>1208,43</b>	864,09	916,70	<b>890,40</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1117,39	1196,38	<b>1156,89</b>	888,22	946,36	<b>917,29</b>	723,71	821,32	<b>772,52</b>	554,84	579,00	<b>566,92</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	869,59	956,22	<b>912,91</b>	622,80	705,08	<b>663,94</b>	473,74	561,44	<b>517,59</b>	391,45	421,09	<b>406,27</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	116,22	140,40	<b>128,31</b>	73,46	88,81	<b>81,14</b>	-	-	-	78,90	125,03	<b>101,97</b>	67,97	78,90	<b>73,44</b>	53,77	69,11	<b>61,44</b>





BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AHSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ 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.	468,12	498,31	<b>483,22</b>	255,07	321,83	<b>288,45</b>	213,94	236,83	<b>225,39</b>	162,74	171,90	<b>167,32</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	256,90	300,78	<b>278,84</b>	103,32	124,35	<b>113,84</b>	97,83	103,32	<b>100,58</b>	61,24	74,08	<b>67,66</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

#### 19) SİLOLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1067,90	1158,44	<b>1113,17</b>	578,71	667,41	<b>623,06</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	827,45	896,92	<b>862,19</b>	413,28	468,12	<b>440,70</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 20) TRANSFORMATÖR BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	530,30	597,01	<b>563,66</b>	289,82	352,00	<b>320,91</b>	146,28	170,05	<b>158,17</b>	122,51	128,00	<b>125,26</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	2332,44	2504,88	<b>2418,66</b>	1554,65	1714,30	<b>1634,48</b>	1225,49	1385,16	<b>1305,33</b>	938,49	1106,93	<b>1022,71</b>	1693,74	1866,17	<b>1779,96</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	1594,79	1713,30	<b>1654,05</b>	1097,14	1189,22	<b>1143,18</b>	771,92	930,60	<b>851,26</b>	475,08	607,34	<b>541,21</b>	1195,09	1295,02	<b>1245,06</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1068,75	1174,57	<b>1121,66</b>	708,27	733,72	<b>721,00</b>	458,42	564,26	<b>511,34</b>	266,42	337,00	<b>301,71</b>	769,95	800,35	<b>785,15</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	715,10	799,30	<b>757,20</b>	479,04	570,15	<b>524,60</b>	308,54	373,24	<b>340,89</b>	182,19	228,27	<b>206,23</b>	522,13	620,05	<b>571,09</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	310,54	340,90	<b>325,72</b>	163,57	210,63	<b>187,10</b>	121,44	145,99	<b>133,72</b>	93,07	121,44	<b>107,26</b>	125,43	159,68	<b>142,56</b>	99,92	133,22	<b>116,57</b>	85,23	99,92	<b>92,58</b>	51,91	65,61	<b>58,76</b>

#### 22) MESKEN BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	2409,04	2568,98	<b>2489,01</b>	1428,98	1603,73	<b>1516,36</b>	1172,00	1208,52	<b>1190,26</b>	-	-	-	1908,71	2103,99	<b>2006,35</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	1592,30	1717,96	<b>1655,13</b>	902,44	991,48	<b>946,96</b>	750,47	791,56	<b>771,02</b>	494,60	518,58	<b>506,59</b>	1227,95	1379,29	<b>1303,62</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1056,63	1163,95	<b>1110,29</b>	577,94	686,50	<b>632,22</b>	491,13	514,03	<b>502,58</b>	348,42	354,13	<b>351,28</b>	792,74	908,11	<b>850,43</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	712,78	792,74	<b>752,76</b>	407,78	487,71	<b>447,75</b>	368,67	381,55	<b>374,11</b>	245,59	250,15	<b>247,87</b>	413,51	438,65	<b>426,08</b>	205,58	253,57	<b>229,58</b>	117,69	182,76	<b>150,23</b>	-	-	
E) BASİT	293,57	357,52	<b>325,55</b>	207,86	293,57	<b>250,72</b>	116,51	121,07	<b>118,79</b>	116,51	121,07	<b>118,79</b>	134,80	162,16	<b>148,48</b>	82,21	130,22	<b>106,22</b>	70,80	82,21	<b>76,51</b>	56,00	70,80	<b>63,40</b>

#### 23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ 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 DİKKATE ALINIR.

HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA YARI KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

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