

**SİRKÜLER**  
Sayı: 2011/228

**İstanbul, 29.12.2011**  
Ref: 4/228

**Konu:**

**2012 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL YAYINLANMIŞTIR**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29’uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskan 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 tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49’uncu maddesinin (a) fıkrasında, “Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29’uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31’inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.”, (d) fıkrasında da, “(a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 4/7/2011 tarihli ve 27984 (1. mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 37 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına yapılan atıfların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, “2012 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel”, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49’uncu maddesinin (d) fıkrası hükmünün tespit süresinin kısaltılmasına ilişkin verdiği yetki doğrultusunda Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit edilmiştir.

Bu itibarla, tespit olunan “2012 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” sirkülerimize ek yapılan Tebliğ ekinde yer almaktadır.

Saygılarımızla,

**DENGE DENETİM YEMİNLİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**EK:**

(58) Seri No.lı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

(\*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(\*\*) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

**Erkan YETKİNER**

**YMM**

Mazars/Denge Vergi Departmanı, Ortak

[eyetkiner@mazarsdenge.com.tr](mailto:eyetkiner@mazarsdenge.com.tr)

**Güray ÖĞREDİK**

**SMMM**

Mazars/Denge Vergi Departmanı, Kıdemli Müdür

[gogredik@mazarsdenge.com.tr](mailto:gogredik@mazarsdenge.com.tr)

**TEBLİĞ**

Maliye - Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarından:

**EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ**  
**(SERİ NO: 58)**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun<sup>(1)</sup> 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskan 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 tüzük<sup>(2)</sup> hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun<sup>(3)</sup> mükerrer 49 uncu maddesinin (a) fıkrasında, “Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.”, (d) fıkrasında da, “(a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 4/7/2011 tarihli ve 27984 (1. mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 37 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılan atıfların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, “2012 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel”, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (d) fıkrası hükmünün tespit süresinin kısaltılmasına ilişkin verdiği yetki doğrultusunda Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit edilmiştir.

Bu itibarla, tespit olunan “2012 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” bu Tebliğ ekinde yer almaktadır.

Tebliğ olunur.

(1) 11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

(2) 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

(3) 10/1/1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

[Ekleri için tıklayınız.](#)

58 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ  
KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
EKİDİR

2012 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT  
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU 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.	
<b>1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	558,38	621,30	<b>589,84</b>	460,46	505,92	<b>483,19</b>	315,91	387,02	<b>351,47</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	350,89	385,25	<b>368,07</b>	294,91	307,76	<b>301,34</b>	187,10	226,13	<b>206,62</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	263,46	298,42	<b>280,94</b>	208,07	223,82	<b>215,95</b>	115,42	150,96	<b>133,19</b>	85,66	104,90	<b>95,28</b>	129,39	163,20	<b>146,30</b>	93,25	114,24	<b>103,75</b>	94,39	99,09	<b>96,74</b>	72,26	93,25	<b>82,76</b>	
E) BASİT	149,80	163,77	<b>156,79</b>	116,57	142,19	<b>129,38</b>	61,78	74,62	<b>68,20</b>	47,21	61,78	<b>54,50</b>	83,93	85,10	<b>84,52</b>	53,61	66,44	<b>60,03</b>	44,29	51,86	<b>48,08</b>	34,39	36,12	<b>35,26</b>	
<b>2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	558,38	621,30	<b>589,84</b>	460,46	505,92	<b>483,19</b>	315,91	387,02	<b>351,47</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	350,89	385,25	<b>368,07</b>	294,91	307,76	<b>301,34</b>	187,10	226,13	<b>206,62</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	263,46	298,42	<b>280,94</b>	208,07	223,82	<b>215,95</b>	115,42	150,96	<b>133,19</b>	85,66	104,90	<b>95,28</b>	129,39	163,20	<b>146,30</b>	93,25	114,24	<b>103,75</b>	72,26	93,25	<b>82,76</b>	60,06	72,26	<b>66,16</b>	
E) BASİT	149,80	163,77	<b>156,79</b>	116,57	142,19	<b>129,38</b>	61,78	74,62	<b>68,20</b>	47,21	61,78	<b>54,50</b>	83,93	86,85	<b>85,39</b>	53,61	66,44	<b>60,03</b>	34,39	41,94	<b>38,17</b>	25,05	34,39	<b>29,72</b>	
<b>3) OTEL BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	1387,74	1490,34	<b>1439,04</b>	1159,86	1260,10	<b>1209,98</b>	1019,97	1120,80	<b>1070,39</b>	729,14	824,14	<b>776,64</b>	1223,97	1306,15	<b>1265,06</b>	1001,34	1110,32	<b>1055,83</b>	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	999,00	1078,84	<b>1038,92</b>	806,66	885,92	<b>846,29</b>	707,57	752,45	<b>730,01</b>	522,22	553,69	<b>537,96</b>	817,16	912,16	<b>864,66</b>	691,25	770,51	<b>730,88</b>	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	672,61	722,16	<b>697,39</b>	539,14	572,36	<b>555,75</b>	436,54	495,41	<b>465,98</b>	335,15	350,30	<b>342,73</b>	539,14	605,00	<b>572,07</b>	430,72	476,18	<b>453,45</b>	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	523,98	577,02	<b>550,50</b>	375,33	423,13	<b>399,23</b>	285,02	339,23	<b>312,13</b>	235,47	251,21	<b>243,34</b>	387,57	450,54	<b>419,06</b>	272,75	326,39	<b>299,57</b>	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	74,62	91,50	<b>83,06</b>	55,37	72,26	<b>63,82</b>	139,89	175,43	<b>157,66</b>	89,20	107,24	<b>98,22</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>4) SİNEMA - TİYATRO BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	1548,82	1663,33	<b>1606,08</b>	1255,45	1339,37	<b>1297,41</b>	1138,37	1250,90	<b>1194,64</b>	777,99	896,39	<b>837,19</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1114,95	1204,07	<b>1159,51</b>	900,28	934,12	<b>917,20</b>	789,69	839,78	<b>814,74</b>	582,83	617,96	<b>600,40</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	750,68	805,99	<b>778,34</b>	601,72	638,79	<b>620,26</b>	487,22	552,91	<b>520,07</b>	374,05	390,96	<b>382,51</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	584,80	644,01	<b>614,41</b>	418,89	472,24	<b>445,57</b>	318,10	378,61	<b>348,36</b>	262,80	280,37	<b>271,59</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	80,66	96,93	<b>88,80</b>	50,09	59,83	<b>54,96</b>	-	-	-	66,35	88,47	<b>77,41</b>	45,54	55,96	<b>50,75</b>	34,47	43,56	<b>39,02</b>	
<b>5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	1474,29	1572,15	<b>1523,22</b>	1184,88	1268,06	<b>1226,47</b>	977,25	1075,11	<b>1026,18</b>	739,58	848,64	<b>794,11</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1056,24	1138,03	<b>1097,14</b>	852,81	887,77	<b>870,29</b>	745,18	795,51	<b>770,35</b>	550,84	584,38	<b>567,61</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	712,31	762,66	<b>737,49</b>	566,22	603,28	<b>584,75</b>	461,35	523,57	<b>492,46</b>	353,69	369,10	<b>361,40</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	554,34	609,56	<b>581,95</b>	397,02	449,47	<b>423,25</b>	301,99	357,90	<b>329,95</b>	249,54	268,44	<b>258,99</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	74,09	89,50	<b>81,80</b>	46,83	56,62	<b>51,73</b>	-	-	-	50,30	79,70	<b>65,00</b>	43,33	50,30	<b>46,82</b>	34,27	44,06	<b>39,17</b>	





BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU 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.	298,42	317,66	<b>308,04</b>	162,61	205,16	<b>183,89</b>	136,38	150,96	<b>143,67</b>	103,74	109,58	<b>106,66</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	163,77	191,74	<b>177,76</b>	65,86	79,27	<b>72,57</b>	62,36	65,86	<b>64,11</b>	39,03	47,21	<b>43,12</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

#### 19) SİLOLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	680,77	738,47	<b>709,62</b>	368,92	425,46	<b>397,19</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	527,48	571,76	<b>549,62</b>	263,46	298,42	<b>280,94</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 20) TRANSFORMATÖR BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	338,06	380,58	<b>359,32</b>	184,76	224,38	<b>204,57</b>	93,25	108,40	<b>100,83</b>	78,10	81,60	<b>79,85</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 21) DİĞER TİCARETHANE VE İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	1486,87	1596,80	<b>1541,84</b>	991,06	1092,83	<b>1041,95</b>	781,23	883,01	<b>832,12</b>	598,26	705,64	<b>651,95</b>	1079,72	1189,63	<b>1134,68</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	1016,64	1092,19	<b>1054,42</b>	699,41	758,10	<b>728,76</b>	492,08	593,24	<b>542,66</b>	302,86	387,17	<b>345,02</b>	761,84	825,55	<b>793,70</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	681,30	748,76	<b>715,03</b>	451,50	467,72	<b>459,61</b>	292,23	359,70	<b>325,97</b>	169,83	214,83	<b>192,33</b>	490,83	510,20	<b>500,52</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	455,86	509,54	<b>482,70</b>	305,38	363,46	<b>334,42</b>	196,69	237,94	<b>217,32</b>	116,15	145,50	<b>130,83</b>	332,85	395,27	<b>364,06</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	197,96	217,32	<b>207,64</b>	104,27	134,27	<b>119,27</b>	77,42	93,06	<b>85,24</b>	59,33	77,42	<b>68,38</b>	79,96	101,79	<b>90,88</b>	63,70	84,93	<b>74,32</b>	54,33	63,70	<b>59,02</b>	33,09	41,82	<b>37,46</b>

#### 22) MESKEN BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	1535,71	1637,67	<b>1586,69</b>	910,95	1022,34	<b>966,65</b>	747,12	770,40	<b>758,76</b>	-	-	-	1216,76	1341,26	<b>1279,01</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	1015,06	1095,15	<b>1055,11</b>	575,28	632,05	<b>603,67</b>	478,41	504,60	<b>491,51</b>	315,29	330,59	<b>322,94</b>	782,79	879,27	<b>831,03</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	673,57	741,99	<b>707,78</b>	368,43	437,63	<b>403,03</b>	313,09	327,69	<b>320,39</b>	222,10	225,75	<b>223,93</b>	505,35	578,90	<b>542,13</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	454,38	505,35	<b>479,87</b>	259,94	310,91	<b>285,43</b>	233,75	243,22	<b>238,49</b>	156,56	159,47	<b>158,02</b>	263,61	279,62	<b>271,62</b>	131,06	161,64	<b>146,35</b>	75,02	116,50	<b>95,76</b>	-	-	
E) BASİT	187,14	227,91	<b>207,53</b>	132,51	187,14	<b>159,83</b>	74,27	77,18	<b>75,73</b>	74,27	77,18	<b>75,73</b>	85,93	103,38	<b>94,66</b>	52,41	83,01	<b>67,71</b>	45,14	52,41	<b>48,78</b>	35,70	45,14	<b>40,42</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 AİT 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 AİT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK DIKKATE ALINIR.

HAFIF 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 YAPILACAKTIR.)