

**SİRKÜLER**  
Sayı: 2009/151

**İstanbul, 30.10.2009**  
Ref: 4/151

**Konu:**  
**55 SERİ NUMARALI EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ İLE 2010 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL İLAN EDİLMİŞTİR**

28.10.2009 tarih ve 27390 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “55 Seri No.lı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği” ile 2010 yılına ait emlak (bina) vergi değerinin hesabında esas alınacak “2010 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” ilan edilmiştir.

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

**EK:**  
55 Seri No.lı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

## TEBLİĞ

Maliye – Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarından:

**EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ**  
**(SERİ NO: 55)**

**1. Kapsam**

2010 yılına ait emlak (bina) vergi değerinin hesabında esas alınacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelini gösterir cetvelin ilanı ve buna ilişkin sürenin kısaltılması bu Tebliğin konusunu oluşturmaktadır.

**2. 2010 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel**

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.

Öte yandan, 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.

Buna göre, “2010 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel”in söz konusu madde hükmünün tespit süresinin kısaltılmasına ilişkin Bakanlığımıza verdiği yetki doğrultusunda Bakanlığımız ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca müştereken tespit edilerek yayımlanması uygun bulunmuştur.

Bu itibarla, “2010 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” bu Tebliğ ekinde yer almaktadır.

Tebliğ olunur.

<sup>1</sup>11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>2</sup>15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>3</sup>10/1/1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[Tebliğ eklerini görmek için tıklayınız](#)

55 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ  
KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
EKİDİR

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			AĞŞAP 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	46,62	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	65,54	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	46,62	60,26	54,44	31,19	38,04	34,62	22,72	31,19	26,96

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) SİNEMA - TİYATRO BİNALARI

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

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





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.	270,55	288,10	<b>279,38</b>	147,48	186,07	<b>166,78</b>	123,69	136,91	<b>130,30</b>	94,09	99,38	<b>96,74</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	148,53	173,90	<b>161,22</b>	59,73	71,89	<b>65,81</b>	56,56	59,73	<b>58,15</b>	35,40	42,82	<b>39,11</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 19) SİLOLAR

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

### 20) TRANSFORMATÖR BİNALAR

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

### 21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	1348,51	1448,21	<b>1398,36</b>	898,84	991,14	<b>944,99</b>	708,53	800,84	<b>754,69</b>	542,59	639,98	<b>591,29</b>	979,25	1078,93	<b>1028,09</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	922,04	990,56	<b>956,30</b>	634,33	687,56	<b>660,95</b>	446,29	538,04	<b>492,17</b>	274,68	351,14	<b>312,91</b>	690,95	748,73	<b>719,84</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	617,90	679,09	<b>648,50</b>	409,49	424,20	<b>416,85</b>	265,04	326,23	<b>295,64</b>	154,03	194,84	<b>174,44</b>	445,16	462,72	<b>453,94</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	413,44	462,13	<b>437,79</b>	276,96	329,64	<b>303,30</b>	178,39	215,80	<b>197,10</b>	105,34	131,96	<b>118,65</b>	301,88	358,49	<b>330,19</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	179,54	197,10	<b>188,32</b>	94,57	121,78	<b>108,18</b>	70,22	84,40	<b>77,31</b>	53,81	70,22	<b>62,02</b>	72,52	92,32	<b>82,42</b>	57,77	77,03	<b>67,40</b>	49,27	57,77	<b>53,52</b>	30,01	37,93	<b>33,97</b>

### 22) MESKEN BİNALAR

A) LÜKS İNŞ.	1392,81	1485,28	<b>1439,05</b>	826,18	927,21	<b>876,70</b>	677,60	698,71	<b>688,16</b>	-	-	-	1103,54	1216,45	<b>1160,00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	920,61	993,24	<b>956,93</b>	521,75	573,24	<b>547,50</b>	433,89	457,65	<b>445,77</b>	285,95	298,83	<b>292,89</b>	709,95	797,45	<b>753,70</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	610,89	672,95	<b>641,92</b>	334,15	396,91	<b>365,53</b>	283,96	297,20	<b>290,58</b>	201,43	204,74	<b>203,09</b>	458,33	525,03	<b>491,68</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	412,10	458,33	<b>435,22</b>	235,75	281,98	<b>258,87</b>	212,00	220,59	<b>216,30</b>	141,99	144,63	<b>143,31</b>	239,08	253,60	<b>246,34</b>	118,86	146,60	<b>132,73</b>	68,04	105,66	<b>86,85</b>	-	-	-
E) BASİT	169,73	206,70	<b>188,22</b>	120,18	169,73	<b>144,96</b>	67,36	70,00	<b>68,68</b>	67,36	70,00	<b>68,68</b>	77,93	93,76	<b>85,85</b>	47,53	75,29	<b>61,41</b>	40,94	47,53	<b>44,24</b>	32,38	40,94	<b>36,66</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 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.

HAFIF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA Y.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.)