

## **77 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Yayınlanmıştır.**

**Duyuru No: 2020/58**  
**İstanbul 02.09.2020**

01/09/2020 tarihli ve 31231 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 77 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49/a maddesi hükmü gereği, emlak vergisine esas olmak üzere 2021 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Tebliğe ekli cetvel ekte yer almaktadır.

Saygılarımızla.

Arkan & Ergin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member of JPA International

77 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ  
KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
EKİDİR

2021 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT  
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	CELİK KARKAS BİNA		BETONARME KARKAS		YIĞMA KAGIR BİNA		YIĞMA YARI KAGIR BİNA		AHIŞAP BİNALAR		TAŞ DUVARLI BİNA		GEÇEKONDU TARZI BİNA		KERPİÇ VE DİĞ.BASİT	
	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.	ASG.	AZA.
<b>1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARİ</b>																
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1.220,39	1.369,04	1.299,71	1.014,62	1.114,79	1.064,71	696,12	852,80	774,46	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	773,19	846,94	811,07	649,85	678,16	664,01	412,28	498,27	465,28	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	580,53	657,56	619,05	458,50	493,21	475,86	254,34	332,68	293,51	188,74	231,14	209,94	285,13	359,61	322,37	205,48
E) BASİT	330,07	360,86	345,47	258,87	313,32	286,10	136,12	184,43	150,28	104,06	136,12	120,09	184,95	186,25	118,13	146,39
<b>2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARİ VS.</b>																
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1.200,38	1.369,04	1.299,71	1.014,62	1.114,79	1.064,71	696,12	852,80	774,46	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	773,19	846,94	811,07	649,85	678,16	664,01	412,28	498,27	465,28	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	580,53	657,56	619,05	458,50	493,21	475,86	254,34	332,68	293,51	188,74	231,14	209,94	285,13	359,61	322,37	205,48
E) BASİT	330,07	360,86	345,47	258,87	313,32	286,10	136,12	184,43	150,28	104,06	136,12	120,09	184,95	186,25	118,13	146,39
<b>3) OTEL BİNALARİ</b>																
A) LÜKS İNŞ.	3.057,92	3.283,98	3.170,95	2.555,76	2.776,64	2.666,20	2.247,52	2.469,60	2.858,61	1.606,67	1.816,01	1.711,34	2.697,06	2.878,12	2.787,59	2.206,48
B) 1. SINIF İNŞ.	2.201,90	2.377,26	2.289,28	1.777,46	1.952,16	1.864,81	1.569,13	1.698,04	1.998,59	1.150,73	1.220,09	1.185,41	1.800,62	2.009,96	1.946,29	1.523,19
C) 2. SINIF İNŞ.	1.482,12	1.581,29	1.536,71	1.185,01	1.281,19	1.224,60	861,93	1.091,64	1.026,79	739,50	771,87	785,19	1.185,01	1.333,11	1.290,56	949,12
D) 3. SINIF İNŞ.	1.154,60	1.271,46	1.213,03	827,02	932,38	879,70	628,05	747,50	897,78	518,87	553,55	539,21	864,01	992,76	923,39	601,00
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	164,43	201,82	183,03	122,00	159,20	140,80	308,25	396,58	347,42	216,43
<b>4) SINEMA - TİYATRO BİNALARİ</b>																
A) LÜKS İNŞ.	3.412,84	3.665,19	3.539,02	2.766,41	2.951,31	2.858,86	2.508,37	2.756,37	2.632,37	1.714,34	1.975,21	1.844,78	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2.456,81	2.665,19	2.555,00	1.883,78	2.058,34	2.021,06	1.740,11	1.850,47	1.795,29	1.264,28	1.381,66	1.322,87	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1.654,12	1.776,02	1.719,07	1.325,90	1.407,57	1.396,74	1.073,09	1.218,34	1.145,97	824,23	861,49	842,85	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1.288,62	1.419,08	1.353,86	923,03	1.040,58	981,81	700,95	854,29	897,62	578,08	617,79	598,44	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	177,75	213,60	195,68	110,36	131,85	121,11	-	-	-	-
<b>5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARİ</b>																
A) LÜKS İNŞ.	3.246,82	3.464,26	3.356,44	2.610,91	2.794,17	2.702,54	2.153,37	2.369,02	2.261,20	1.629,68	1.689,99	1.749,64	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2.287,46	2.507,68	2.417,57	1.879,20	1.956,34	1.917,72	1.642,01	1.752,91	1.697,48	1.213,77	1.287,69	1.250,73	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1.586,59	1.680,55	1.625,07	1.247,68	1.329,34	1.288,51	1.016,59	1.163,71	1.085,16	775,36	813,51	796,35	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1.221,50	1.343,20	1.282,36	874,85	950,43	932,64	665,45	768,65	727,05	546,96	561,60	570,68	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	163,26	197,22	180,24	103,19	124,75	113,97	-	-	-	-





BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA		BETONARME KARKAS		YİĞMA KAGIR BİNA		YİĞMA YARI KAGIR BİNA		AHIŞAP BİNALAR		TAŞ DUVARLI BİNA		GEÇERKONU TARZI BİNA		KERRİÇ VE DİĞER BASİT	
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.

18) KURUTMA YERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	857,56	609,98	676,77	358,29	452,07	405,18	300,52	332,68	316,80	228,61	241,45	295,04	-	-	-	-	-
E) BASİT	360,86	422,50	397,68	145,13	174,67	159,90	137,43	145,13	141,28	86,02	104,06	95,04	-	-	-	-	-

19) SİLÖLER

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1500,08	1627,25	1563,67	812,91	937,50	874,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1162,30	1259,89	1211,10	590,83	657,56	619,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

20) TRANSFORMATÖR BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	744,90	838,61	791,76	407,11	454,45	460,78	205,48	238,88	222,18	172,09	179,80	176,95	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	3276,34	3518,58	3397,46	2183,80	2408,06	2295,93	1721,44	1945,72	1833,38	1318,29	1554,89	1436,59	2379,17	2621,39	2500,29	-	-						
B) 1. SINIF İNŞ.	2240,18	2406,65	2323,42	1541,15	1670,49	1605,82	1084,31	1307,21	1195,78	687,33	853,12	780,23	1679,74	1816,11	1746,99	-	-						
C) 2. SINIF İNŞ.	1501,26	1649,90	1675,58	894,90	1030,65	1012,78	643,94	792,61	718,28	374,24	473,37	423,81	1081,54	1124,24	1102,89	-	-						
D) 3. SINIF İNŞ.	1004,49	1122,77	1053,63	672,91	800,88	736,90	433,41	524,29	478,85	255,92	320,65	288,29	733,43	870,98	802,21	-	-						
E) BASİT	436,22	476,86	457,54	229,77	295,87	262,82	170,58	205,07	187,63	130,74	170,58	150,66	176,19	224,30	200,25	140,38	167,14	163,75	119,72	140,38	130,04	72,91	82,54

22) MESKEN BİNALAR

A) LÜKS İNŞ.	3393,96	3608,82	3490,29	2007,27	2252,75	2130,01	1646,30	1897,59	1871,95	-	-	-	2661,14	2955,46	2818,30	-	-							
B) 1. SINIF İNŞ.	2236,70	2413,20	2324,96	1297,65	1382,73	1330,19	1054,18	1111,90	1043,04	694,76	725,44	711,60	1724,88	1937,47	1831,18	-	-							
C) 2. SINIF İNŞ.	1484,23	1634,98	1559,61	811,82	964,32	888,07	669,89	722,05	705,97	439,43	497,44	493,44	1113,55	1275,61	1194,69	-	-							
D) 3. SINIF İNŞ.	1001,24	1113,55	1037,40	572,81	685,08	628,95	515,06	535,96	525,51	344,99	351,38	348,18	580,85	615,17	598,51	285,78	356,19	322,49	185,32	256,72	211,02	-	-	
E) BASİT	412,37	502,20	457,29	291,98	412,37	352,18	163,66	170,07	166,87	163,66	170,07	166,87	186,35	227,78	208,67	115,48	182,32	149,20	99,44	115,48	107,48	78,66	99,44	89,05

23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIM TARZINA GÖRE (OTEL, SİNEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR DİST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIF AT 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 SINIF AT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK DİKKATE ALINIR.

HAFIF PREFABRİK BİNALAR, YİĞMA YARI KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESSİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %48, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILIR.)