

85 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ  
KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
EKİDİR

2025 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT  
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BINA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BINA			YIĞMA YARI KAGIR BINA			AHSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BINA			GECEKONU TARZI BINA			KERPEÇ 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.	5785,20	6437,15	<b>6111,18</b>	4770,69	5241,67	<b>5006,18</b>	3273,11	4009,82	<b>3641,47</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	3635,50	3991,65	<b>3813,58</b>	3055,57	3188,66	<b>3122,12</b>	1938,53	2342,82	<b>2140,68</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	2729,60	3091,83	<b>2910,72</b>	2155,86	2319,03	<b>2237,45</b>	1195,89	1564,22	<b>1380,06</b>	887,46	1086,81	<b>987,14</b>	1340,65	1690,87	<b>1515,76</b>	966,16	1183,57	<b>1074,87</b>	978,01	1026,72	<b>1002,37</b>	748,55	966,16	<b>857,36</b>	
E) BASİT	1551,98	1696,74	<b>1624,36</b>	1207,81	1473,19	<b>1340,50</b>	640,01	773,14	<b>706,58</b>	489,29	640,01	<b>564,65</b>	869,63	881,81	<b>875,72</b>	555,46	688,33	<b>621,90</b>	458,84	537,26	<b>498,05</b>	356,27	374,33	<b>365,30</b>	
<b>2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	5785,20	6437,15	<b>6111,18</b>	4770,69	5241,67	<b>5006,18</b>	3273,11	4009,82	<b>3641,47</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	3635,50	3991,65	<b>3813,58</b>	3055,57	3188,66	<b>3122,12</b>	1938,53	2342,82	<b>2140,68</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	2729,60	3091,83	<b>2910,72</b>	2155,86	2319,03	<b>2237,45</b>	1195,89	1564,22	<b>1380,06</b>	887,46	1086,81	<b>987,14</b>	1340,65	1690,87	<b>1515,76</b>	966,16	1183,57	<b>1074,87</b>	748,55	966,16	<b>857,36</b>	622,29	748,55	<b>685,42</b>	
E) BASİT	1551,98	1696,74	<b>1624,36</b>	1207,81	1473,19	<b>1340,50</b>	640,01	773,14	<b>706,58</b>	489,29	640,01	<b>564,65</b>	869,63	899,75	<b>884,69</b>	555,46	688,33	<b>621,90</b>	356,27	434,45	<b>395,36</b>	259,54	356,27	<b>307,91</b>	
<b>3) OTEL BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	14378,19	15441,07	<b>14909,63</b>	12017,06	13055,60	<b>12536,33</b>	10567,74	11612,36	<b>11090,05</b>	7554,46	8538,76	<b>8046,61</b>	12681,43	13532,74	<b>13107,09</b>	10374,75	11503,79	<b>10939,27</b>	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	10350,40	11177,74	<b>10764,07</b>	8357,51	9178,93	<b>8768,22</b>	7330,95	7796,02	<b>7563,49</b>	5410,64	5736,78	<b>5573,71</b>	8466,41	9450,74	<b>8958,58</b>	7161,93	7983,19	<b>7572,56</b>	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	6968,84	7482,18	<b>7225,51</b>	5585,96	5930,05	<b>5758,01</b>	4522,97	5132,84	<b>4827,91</b>	3472,40	3629,30	<b>3550,85</b>	5585,96	6268,17	<b>5927,07</b>	4462,72	4933,63	<b>4698,18</b>	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	5428,87	5978,33	<b>5703,60</b>	3888,61	4384,01	<b>4136,31</b>	2953,07	3514,69	<b>3233,88</b>	2439,71	2602,76	<b>2521,24</b>	4015,48	4667,91	<b>4341,70</b>	2825,86	3381,72	<b>3103,79</b>	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	773,14	948,03	<b>860,59</b>	573,64	748,55	<b>661,10</b>	1449,37	1817,69	<b>1633,53</b>	924,18	1111,11	<b>1017,65</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>4) SİNEMA - TİYATRO BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	16046,98	17233,50	<b>16640,24</b>	13007,48	13876,88	<b>13442,18</b>	11794,23	12960,28	<b>12377,26</b>	8060,74	9287,31	<b>8674,03</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	11551,80	12475,16	<b>12013,48</b>	9327,64	9678,21	<b>9502,93</b>	8181,91	8700,78	<b>8441,35</b>	6038,61	6402,44	<b>6220,53</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	7777,58	8350,78	<b>8064,18</b>	6234,32	6618,30	<b>6426,31</b>	5047,98	5728,58	<b>5388,28</b>	3875,48	4050,66	<b>3963,07</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	6059,00	6672,44	<b>6365,72</b>	4340,02	4892,79	<b>4616,41</b>	3295,82	3922,79	<b>3609,31</b>	2722,83	2904,81	<b>2813,82</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	835,75	1004,35	<b>920,05</b>	518,90	619,96	<b>569,43</b>	-	-	-	687,39	916,63	<b>802,01</b>	471,86	579,76	<b>525,81</b>	357,10	451,26	<b>404,18</b>	
<b>5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	15274,81	16288,77	<b>15781,79</b>	12276,36	13138,05	<b>12707,21</b>	10125,01	11138,99	<b>10632,00</b>	7662,66	8792,57	<b>8227,62</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	10943,58	11790,97	<b>11367,28</b>	8835,90	9198,14	<b>9017,02</b>	7720,63	8242,11	<b>7981,37</b>	5707,08	6054,65	<b>5880,87</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	7380,14	7901,83	<b>7640,99</b>	5866,55	6250,47	<b>6058,51</b>	4779,92	5424,70	<b>5102,31</b>	3664,60	3824,14	<b>3744,37</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	5743,41	6315,67	<b>6029,54</b>	4113,48	4656,97	<b>4385,23</b>	3128,88	3708,20	<b>3418,54</b>	2585,42	2781,20	<b>2683,31</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	767,65	927,30	<b>847,48</b>	485,18	586,58	<b>535,88</b>	-	-	-	521,09	825,79	<b>673,44</b>	449,01	521,09	<b>485,05</b>	355,14	456,41	<b>405,78</b>	





BİNALAR	ÇELİK KARKAS BINA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BINA			YIĞMA YARI KAGIR BINA			AĞŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BINA			GECEKONU TARZI BINA			KERPİÇ VE DİG.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.	3091,83	3291,28	<b>3191,56</b>	1684,67	2125,62	<b>1905,15</b>	1413,02	1564,22	<b>1488,62</b>	1074,90	1135,33	<b>1105,12</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	1696,74	1986,56	<b>1841,65</b>	682,38	821,29	<b>751,84</b>	646,17	682,38	<b>664,28</b>	404,45	489,29	<b>446,87</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 19) SİLÖLER

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	7053,32	7651,22	<b>7352,27</b>	3822,29	4408,10	<b>4115,20</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	5465,08	5923,92	<b>5694,50</b>	2729,60	3091,83	<b>2910,72</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 20) TRANSFORMATÖR BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	3502,48	3943,10	<b>3722,79</b>	1914,23	2324,89	<b>2119,56</b>	966,16	1123,21	<b>1044,69</b>	809,14	845,41	<b>827,28</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	15405,17	16544,17	<b>15974,67</b>	10268,10	11322,58	<b>10795,34</b>	8094,11	9148,64	<b>8621,38</b>	6198,55	7311,01	<b>6754,78</b>	11186,69	12325,62	<b>11756,16</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	10533,19	11315,95	<b>10924,57</b>	7246,40	7854,56	<b>7550,48</b>	5098,38	6146,44	<b>5622,41</b>	3137,76	4011,33	<b>3574,55</b>	7893,33	8553,35	<b>8223,34</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	7058,83	7757,76	<b>7408,30</b>	4677,94	4846,06	<b>4762,00</b>	3027,78	3726,82	<b>3377,30</b>	1759,66	2225,74	<b>1992,70</b>	5085,33	5286,10	<b>5185,72</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	4723,05	5279,18	<b>5001,12</b>	3163,98	3765,70	<b>3464,84</b>	2037,87	2465,18	<b>2251,53</b>	1203,32	1507,67	<b>1355,50</b>	3448,53	4095,29	<b>3771,91</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	2051,06	2251,57	<b>2151,32</b>	1080,36	1391,18	<b>1235,77</b>	802,04	964,22	<b>883,13</b>	614,76	802,04	<b>708,40</b>	828,45	1054,64	<b>941,55</b>	659,99	879,90	<b>769,95</b>	562,94	659,99	<b>611,47</b>	342,83	433,33	<b>388,08</b>	

#### 22) MESKEN BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	15911,18	16967,51	<b>16439,35</b>	9438,09	10592,33	<b>10015,21</b>	7740,78	7981,95	<b>7861,37</b>	-	-	-	12606,59	13896,42	<b>13251,51</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	10516,80	11346,71	<b>10931,76</b>	5960,42	6548,53	<b>6254,48</b>	4956,71	5228,12	<b>5092,42</b>	3266,73	3425,09	<b>3345,91</b>	8110,27	9109,86	<b>8610,07</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	6978,77	7687,59	<b>7333,18</b>	3817,14	4534,20	<b>4175,67</b>	3243,81	3395,04	<b>3319,43</b>	2301,27	2338,92	<b>2320,10</b>	5235,86	5997,86	<b>5616,86</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	4707,77	5235,86	<b>4971,82</b>	2693,35	3221,20	<b>2957,28</b>	2421,78	2520,03	<b>2470,91</b>	1622,06	1652,17	<b>1637,12</b>	2731,11	2897,18	<b>2814,15</b>	1357,82	1674,78	<b>1516,30</b>	777,35	1207,09	<b>992,22</b>	-	-	-	
E) BASİT	1938,92	2361,32	<b>2150,12</b>	1372,88	1938,92	<b>1655,90</b>	769,50	799,66	<b>784,58</b>	769,50	799,66	<b>784,58</b>	890,32	1070,99	<b>980,66</b>	542,98	860,08	<b>701,53</b>	467,56	542,98	<b>505,27</b>	369,88	467,56	<b>418,72</b>	

#### 23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SİNEMA, 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.

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.)